PRIVATMEGLEREN
PARK

ASLAKVEIEN 16A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

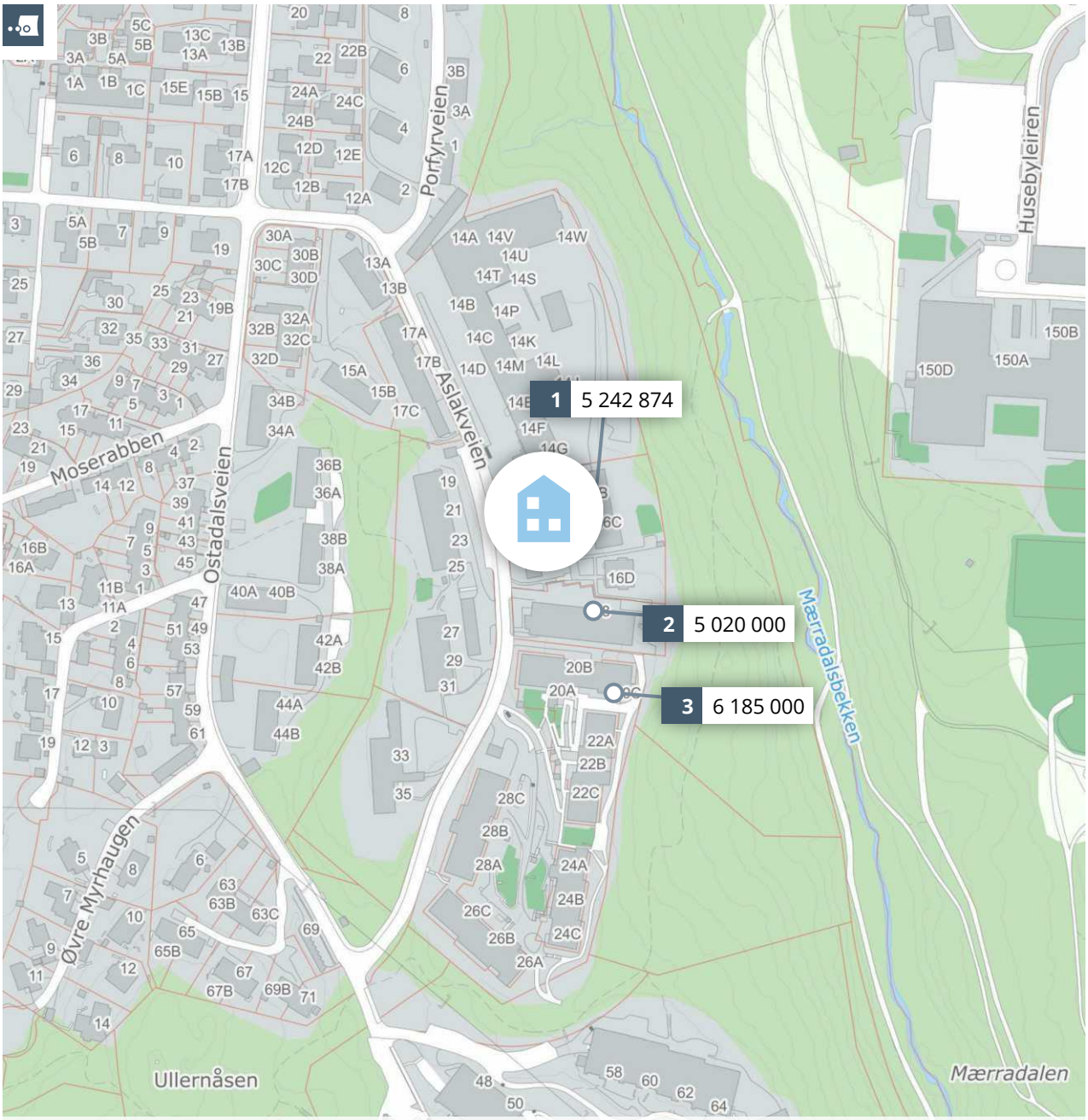
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ASLAKVEIEN 16 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 17.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Trond Nordahl Amundsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Aslakveien 16 A, 0753 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 11 BNR 317 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Mosekollen øst

Verdivurdert til

4 390 000

132 379	4 522 379	90 448
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	3 437
Formue	3 746
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Aslakveien 16 C 56 m²	2005	3. etg	1 sov	03.12.2024	5 200 000	**5 100 000**	142 874	5 242 874	**93 623**
2	Aslakveien 18 58 m²	2003	2. etg	1 sov	16.10.2024	4 990 000	**5 020 000**	0	5 020 000	**86 552**
3	Aslakveien 20 C 64 m²	2023	1. etg	2 sov	28.04.2026	5 850 000	**6 060 000**	125 000	6 185 000	**96 641**

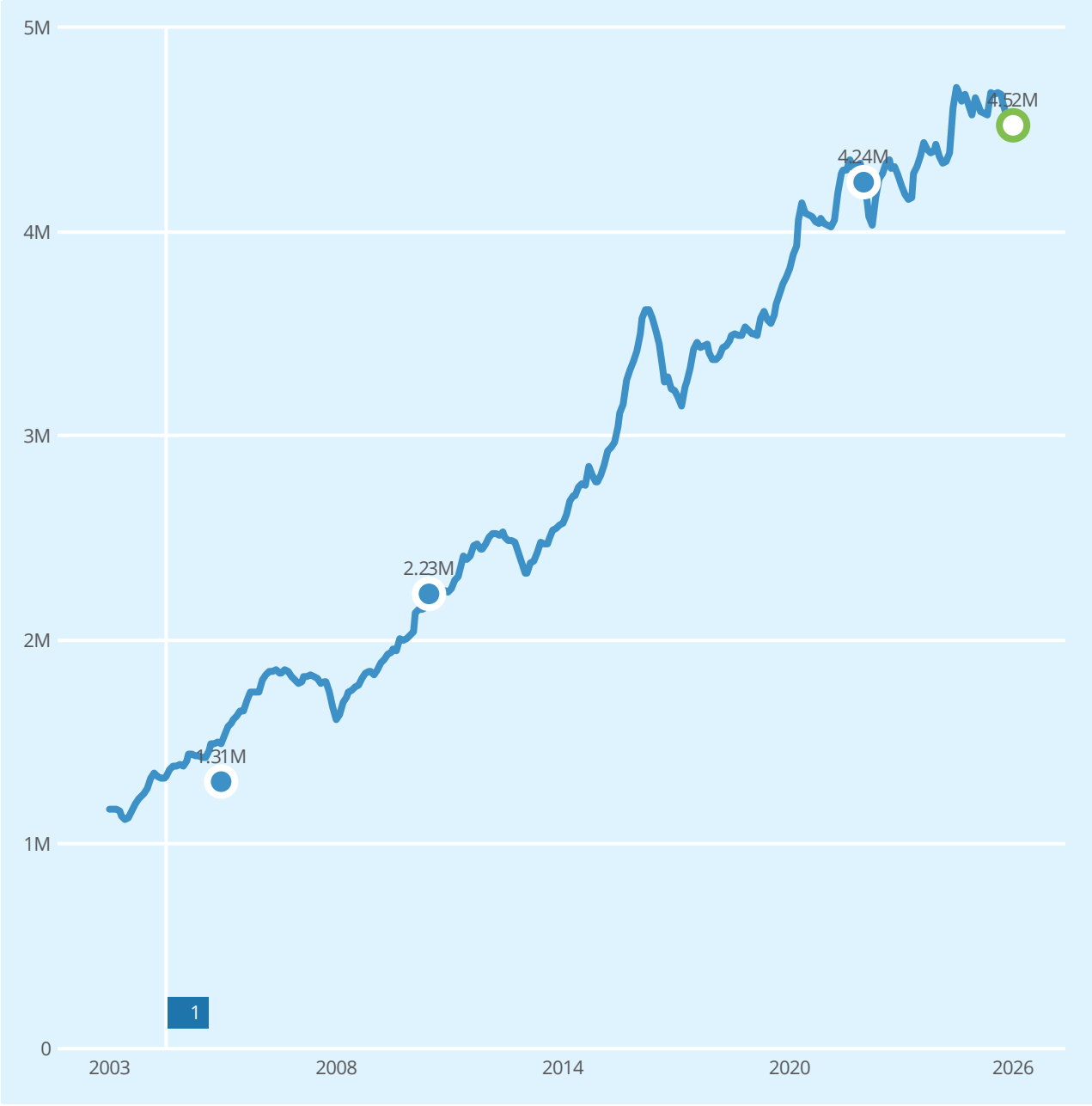
Velkommen til Aslakveien 16A, en "nyere", lys og moderne selveier med solrik platting på 19 kvm og med nydelig utsyn. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og ligger i et moderne bygg fra 2005 som har en meget pent opparbeidet felles bakgård utstyrt med lekeplass, store grøntarealer og sykkelveier. Inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad/wc og 1 soverom. Garasjeplass med mulighet for å montere el-billader. Tilbaketrukket og rolig beliggenhet med fin intern plassering i sameiet. På baksiden av bygget finner du vakre Mærradalen hvor det er fantastiske rekreasjonsmuligheter i gangavstand fra leiligheten. Kort avstand til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Gode lagringsmuligheter og felles sportsbod. Velkommen til visning!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.09.2022	30.09.2022	17.10.2022	3 900 000	4 100 000	141 332	4 241 332
13.05.2011	23.05.2011	02.08.2011	2 250 000	2 225 000	0	2 225 000
09.12.2005		09.12.2005	-	1 305 000	-	1 305 000

Leiligheter til salgs i Mosekollen øst grunnkrets nå

18
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Leiligheter solgt i Mosekollen øst grunnkrets siste 3 mnd

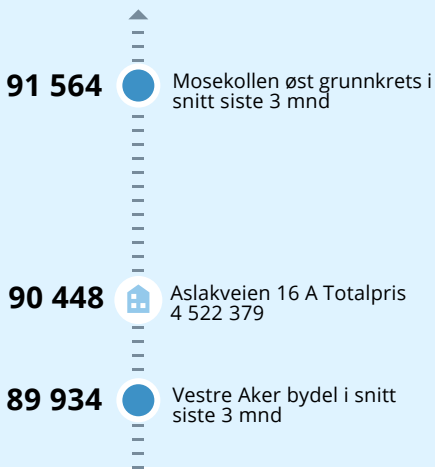
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
71
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



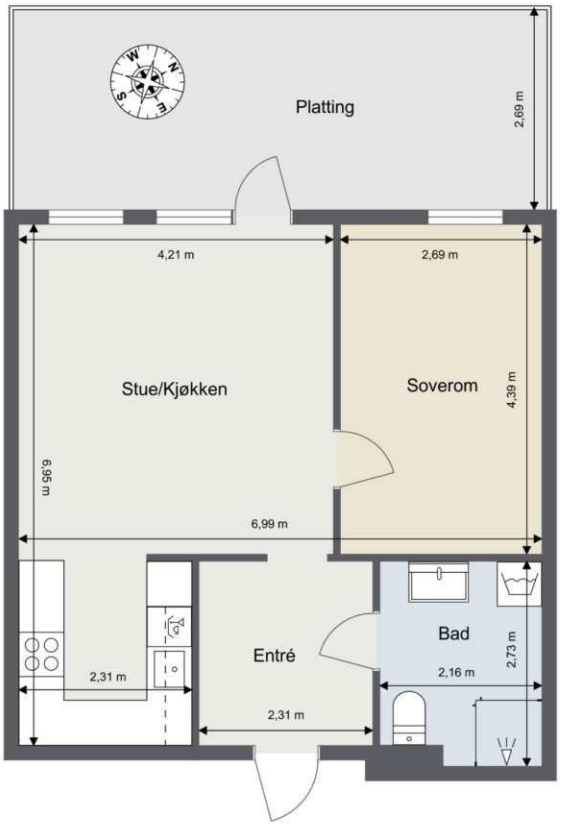
Tilstandsrapport

Aslakveien 16 A, 0753 OSLO

OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 317, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-3122 **Eiendomsverdi ref nr:** JW1584

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

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

HT Kraft AS

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

NITO

ENOVA

Energirådgiver

MESTER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

BELIGGENHET:
Beliggende på Røa i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 2005.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål
-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.
Heis.
Garasjeanlegg i kjeller.

Leilighet beliggende i 1. etasje med bruksareal internt på 50 m2.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré/gang, bad, stue/kjøkken, soverom og markterrasse.
Parkeringsplass og bod i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.
Vestvendt markterrasse på 19 m2.
Parkeringsplass med elbillader i kjeller.

INNVENDIG Gå til side

GULV - Parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Gulvmontert toalett.
- Overskap med speilfronter.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl -/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator med kullfilter over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Fordelerkurser er plassert i himling på bad.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon med veggventiler.
Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

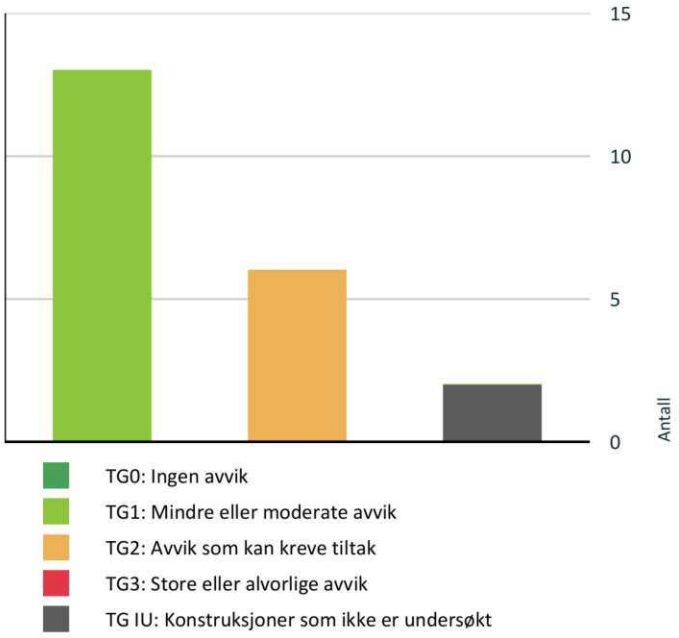
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Noe sår og slitasjemerker er påvist på karmer og dørblader.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Vestvendt markterrasse på 19 m2.

Vurdering av avvik:
- Terrassegulvet har noe sprekker og avskallet beis.

Konsekvens/tiltak
- Det er påregnelig med overflatebehandling av terrassegulvet.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Parkeringsplass med elbillader i kjeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV - Parkett og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Gulvmontert toalett.
- Overskap med speilfronter.
- Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner vkan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vantette funksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsonen grenser til konstruksjoner oppført i betong. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over kokesone.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system.
Fordelerkurser er plassert i himling på bad.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

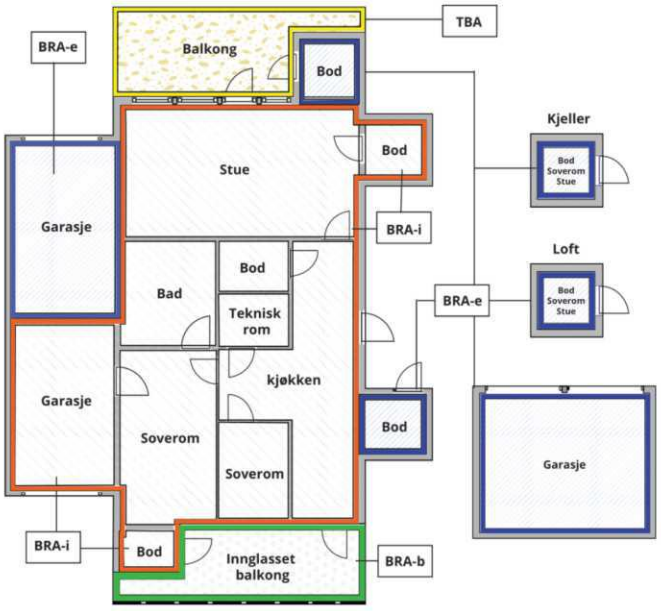
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	50			50	19
Kjeller		5		5	
SUM	**50**	**5**			**19**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod, garasje	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 243 cm.
Bad, 221 cm.

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

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

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

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I 2025 er følgende utført:
- Kjøkkeninnredning er utskiftet.
- Varmtvannsbereder utskiftet.
- Parkett i entré og stue/kjøkken slipt.
- Diverse overmaling.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	317		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Aslakveien 16 A

Hjemmelshaver

Hasselvold Alf Briskerud, Alsaker Elise-Linn Eriksen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Røa i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 6.573 m2.

Tinglyste/andre forhold

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

Sameie:
Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	
2	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

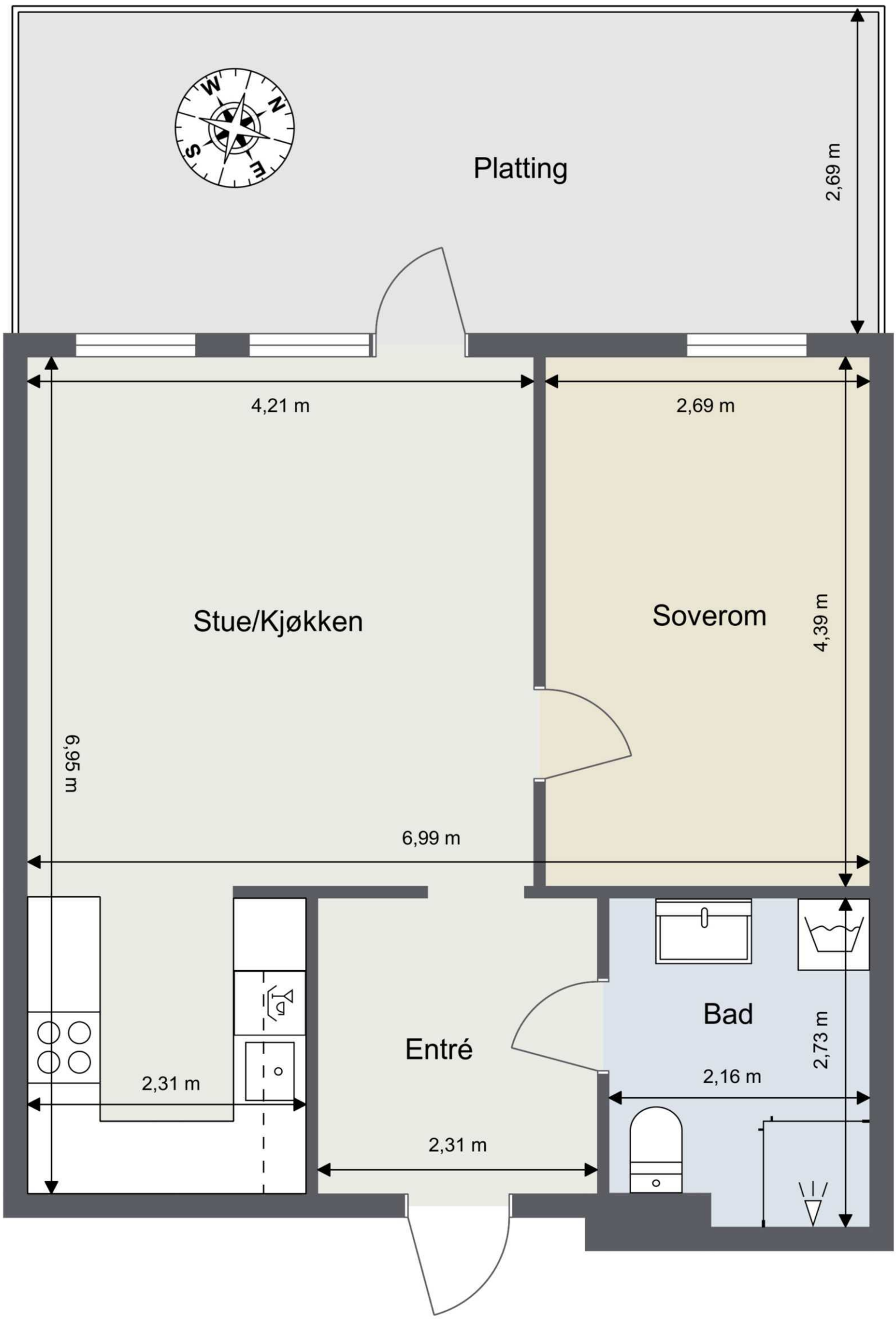
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*


Platting
2,69 m
4,21 m
2,69 m
Stue/Kjøkken
Soverom
4,39 m
6,95 m
6,99 m
Entré
Bad
2,73 m
2,16 m
2,31 m
2,31 m

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260419
Addresse	Aslakveien 16A		
Postnr.	0753	Sted	OSLO
Selgers navn	Elise-L Eriksen Alsaker		
Selgers navn	Alf Briskerud Hasselvold		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år & 10 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO favør, Utdanningsforbundet

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmtvannsbereder er skiftet i forbindelse med oppussing av kjøkkenet høsten 2025. Samt frakobling/tilkobling av vann i samme sammenheng.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Thomas fra TN RØRSERVICE AS. Vi har bekreftelse/kontrakt på arbeidet, men ikke et tilsendt dokument.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ref. e-post fra styret (19.03.2026). En sensor har måttet innstilles på nytt etter strømstans, og en feil på bunnseksjonen til porten. Er fikset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Garda Sikring.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	12.08.2026
Signert av	*Elise-L Eriksen Alsaker*
Signert av	*Alf Briskerud Hasselvold*

Initialer selger:
E E
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Aslakveien 16A, 0753 OSLO	
Dato for energimerking **06.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327961**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81756082**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **317**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0106**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
132,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
132,19 kWh/m²	**6 610 kWh**



Aslakveien 16A, 0753 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Aslakveien 16A, 0753 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Aslak Hage Boligsameie		**Vår ref.:**	137/6
Aslakveien 16 A		**Type:**	Sameie
0753 OSLO		**Eiere:**	Elise-Linn Alsaker, Alf Hasselvold
Organisasjonsnr:	988 876 232	**Seksjonsnr:**	6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 437**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 506
	Renter og omkostninger Lån	678
	Avdrag Lån	253

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	130 607	Gjeld siste årsoppg.:	132 379
Klient ajourf. lån:	12 759 657	Klient gj. s. årsoppg.:	12 931 749

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537084935, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.08.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 251

Saldo per 07.08.2026: 12 759 657

Andel av saldo: 130 608

Første termin/første avdrag: 30.07.2023 (siste termin 30.06.2047)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Ole Christian Johnsrud
Adresse:	Aslakveien 16 A
Postnr/-sted:	0753 OSLO
E-post:	styret@aslakhage.no

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	132 379	Andre inntekter:	230
Annen formue:	3 746	Utgifter:	8 770		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	11/317 - seksjon:6
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	2034841

Aslak Hage Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Aslak Hage Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Aslak Hage Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Aslak Hage Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Aslak Hage Boligsameie

Tid: torsdag 20.03.2025 kl. 18:00
Sted: Røa Samfunnshus

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Anne Sofie Kirkhusmo foreslås valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret kompenseres for sitt arbeid siste år med 160.000 kroner til intern fordeling i styret.

Forslag til vedtak: Styret får kr 160.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til endring av vedtekter

Styret foreslår følgende endringer av vedtektene: Se vedlegg.

5.2 Forslag til endring av husordensregler

Styret foreslår endring av husordensregler. Se vedlegg:

5.3 Vaktmestertjenester

I perioder er vi ikke helt fornøyd med nåværende vaktmesters snørydding og vask av oppganger. Forslag til vedtak: Styret vurderer ny anbudsrunde, og der det eventuelt hentes inn nye tilbud på vaktmestertjenester, som blir vurdert av styret.

Forslag til vedtak: Styret vurderer ny anbudsrunde, og der det eventuelt hentes inn nye tilbud på vaktmestertjenester, som blir vurdert av styret.

6. Saker fra beboere

6.1 Forslag om etablering av gittertrapp ved trappen mot Rema 1000

Det er utfordrende å holde trappen opp mot Rema 1000 fri for is om vinteren. Styret har mottatt forslag om å installere en gittertrapp her. Årsmøtet ber styret utbedre dette forslaget, hente inn tilbud på slik trapp, og vurdere tilbudene ut fra hva som er hensiktsmessig, praktisk mulig og også i tråd med sameiets økonomi. Alternativt vurderer styret andre tiltak som vil kunne bedre situasjonen i trappen om vinteren.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret utbedre dette forslaget, hente inn tilbud på slik trapp, og vurdere tilbudene ut fra hva som er hensiktsmessig, praktisk mulig og også i tråd med sameiets økonomi. Alternativt vurderer styret andre tiltak som vil kunne bedre situasjonen i trappen om vinteren.

6.2 Utebelysning

Noen av lampene på uteområdet er defekte. Årsmøtet ber styret gå gjennom belysning på uteområdene, og vurdere og gjennomføre tiltak som er i henhold til årets budsjett.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret gå gjennom belysning på uteområdene, og vurdere og gjennomføre tiltak som er i henhold til årets budsjett.

6.3 Forslag om å plante et tre på gressplenen foran oppgang D

Styret har mottatt forslag om å plante et tre her. Forslagsstiller mener et tre vil være gunstig for å trekke til seg vannet som ofte samler seg på plenen. Forslag til vedtak: Styret kontakter gartner som foreslår og planter et tre som harmonerer med øvrig beplantning på fellesområdene

Forslag til vedtak: Styret kontakter gartner som foreslår og planter et tre som harmonerer med øvrig beplantning på fellesområdene

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Sofie Kirkhusmo
Styremedlem, Ann-Christin Aasum
Styremedlem, Jan Ulrik Eide
Varamedlem, Ole-Kristian Kristensen
Varamedlem, Arne Bakken

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg i 2026.

8.2 Valg av styremedlemmer

Begge styremedlemmer er på valg i 2026.

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Forslag til vedtak: Ole Kristian Kristensen og Arne Bakken gjenvelges for ett år til årsmøtet 2026.

8.4 Valg av valgkomité

Arnfinn Arntsen og Renato Arruda ble valgt til valkgkomiteen i 2025.

Valgkomiteen velges for ett år av gangen.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Styret velger internt en som deltar på ABBLs generalforsamling.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Aslak Hage Boligsameie
Styret

Styrets årsberetning

Styret har hatt et høyt aktivitetsnivå det siste året, og gjennomført en rekke vedlikeholds- og fornyelsestiltak, men dessverre også måtte bruke mye tid på oppfølging av skader på sameiets fellesområder.

Antall styremøter:

Styret har hatt ni møter siden forrige generalforsamling. De fleste møtene er avholdt fysisk, og to møter har vært digitale. Styret har i tillegg løpende kontakt på epost.

Styrets sammensetning:

Styret består av styreleder Anne Kirkhusmo, styremedlem Ulrik Eide og styremedlem Ann Christin Aasum. Kirkhusmo og Eide ble valgt på årsmøtet i 2024 og er ikke på gjenvalg. Marte Bratlie fortsatte som styremedlem til hun flyttet i mai 2024, og Ann Christin Aasum gikk da inne som styremedlem etter ekstraordinær digital generalforsamling. Arne Bakken og Ole Kristian Kristiansen ble valgt som varamedlemmer for et år på generalforsamlingen i 2024.

Nye ytterdører:

På generalforsamlingen i 2024 vedtok vi å skifte alle fire ytterdørene. Dørene ble skiftet i siste halvdel av desember av Palmgren AS og deres samarbeidspartner Assistentpartner. Vi valgte Palmgren A/S etter en mini anbudsrunde der vi fikk tilbud fra fire leverandører. Døren i A trenger automatikk for åpning, og styret har bestilt ekstra del fra NAV hjelpemiddelsentral for dette.

Utskifting av tre takvifter: Den årlige kontrollen av avtrekksvifter på tak og i kjellerne viste at vi måtte skifte ut tre takvifter. I 2024 skiftet vi to takvifter i oppgang A og en i oppgang B. Vi har fått tilbakemelding fra seksjonseiere om bedre avtrekk i etterkant av utskiftingen.

Brannvern: I fjor vår skiftet vi ut et stort antall pulverapparater i seksjoner og fellesarealer da årlig kontroll viste at de var gått ut på dato. Styret valgte å belaste sameiet for dette i stedet for å fakturere hver enkelt seksjon.

Heisene: I 2024 hadde vi flere utfordringer med heisene og større utgifter på dem enn tidligere år. Det gjelder særlig i oppgang A, C og D.

Skader: I perioden mars – august opplevde vi en rekke skader på felleseiendommen, som har krevd mye oppfølging fra styrets side. Skadene gjaldt glasset i to ytterdører, skader på brannvernanlegg, ødelagt tak i første etasje i en av oppgangene, ødelagt branndør til garasjen, skadet panelovn og ødelagt ringetablå i en oppgang. Noe av skadene ble utbedret i 2024 og resten i 2025. Styret har jobbet mye med denne saken, og fortsetter med det i inneværende år med det formål at sameiet ikke skal måtte betale for utbedring av skadene. Styrets vurdering er at det ikke blir flere skader da vi har løst den bakenforliggende årsak til dette.

Dugnader og 1. søndag i advent:

Vi arrangerte dugnad både vår og høst i 2024. Oppmøtet var som vanlig stort på begge dugnadene. På dugnaden i høst vasket vi veggene i et par av oppgangene, og planlegger å fullføre dette på dugnaden i vår.

Styret arrangerte også samling med pepperkaker og gløgg da utelysene ble tent 1. søndag i advent.

Lekestue: Sameiere med barn ba i august styret om å få sette opp lekestue i hagen. Styret godkjente det, og lekestuen ble kjøpt inn og satt opp at dem.

Garasjene: Garasjene blir vasket en gang i året, og våren 2024 fjernet vi også noe sopp på veggen ved utkjørselen i garasjen til B-C-D. I denne garasjen har flere seksjonseiere i vinter klaget på at noen har for høy fart i garasjen. Styret har sendt epost til alle brukere av garasjen med oppfordring om å kjøre sakte og forsiktig.

Rensing og utbedring av avfallskummer: I oktober renset og utbedret vi avfallskummene inne i gården som hadde behov for det, og la ny asfalt rundt noen av dem. Vår vurdering var at risikoen ved å utsette dette og eventuelt få enda høyere utgifter på kummene var for stor.

Eposter til beboerne: Eposter til en eller flere oppganger: Styrets hovedkanal for å kommunisere med beboerne er på epost, og vi har til sammen sendt ut rundt 50 eposter det siste året.

Styret har i tillegg utført mindre løpende vedlikeholdsoppgaver, og har fulgt opp vaktmester.

Vennlig hilsen

Anne Kirkhusmo

Styreleder

Resultatregnskap Aslak Hage Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 584 675	3 385 387	3 578 300	3 914 322
Annen driftsinntekt	2	114 864	36 000	36 000	96 000
Sum inntekter		3 699 539	3 421 387	3 614 300	4 010 322
Kostnader					
Lønnskostnad	3	182 560	182 560	182 560	182 560
Kostnad lokaler	4	1 624 921	1 395 232	1 505 500	1 654 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	4 729	2 598	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	825 864	321 478	400 000	555 000
Annen driftskostnad	7	409 133	406 835	402 000	416 687
Sum kostnader		3 047 206	2 308 703	2 490 060	2 808 747
Resultat før finansielle poster		652 333	1 112 684	1 124 240	1 201 575
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	25 385	3 994	8 000	16 000
Finanskostnad	9	891 078	792 553	860 000	877 080
Sum finansielle poster		-865 693	-788 559	-852 000	-861 080
Årsresultat		-213 360	324 125	272 240	340 495

Balanse Aslak Hage Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		82 763	66 265
Andre fordringer	10	161 933	204 863
Sum fordringer		244 696	271 128
Bankinnskudd, kasse o.l	11	968 203	1 202 448
Sum omløpsmidler		1 212 899	1 473 576
Sum eiendeler		1 213 199	1 473 876

Balanse Aslak Hage Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-12 532 979	-12 319 619
Sum egenkapital		-12 532 979	-12 319 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	13 195 109	13 440 160
Sum langsiktig gjeld		13 195 109	13 440 160
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		526 292	317 754
Forskudd innbetalinger		19 208	30 831
Annen kortsiktig gjeld	15	5 569	4 750
Sum kortsiktig gjeld		551 069	353 335
Sum gjeld		13 746 178	13 793 495
Sum egenkapital og gjeld		1 213 199	1 473 876

Aslak Hage Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Anne Sofie Kirkhusmo Styreleder	Jan Ulrik Eide Styremedlem	Ann-Christin Aasum Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 483 348	2 347 128	2 405 300	2 778 322
Felleskostnader strøm	0	66 259	60 000	0
Avdrag ordinære lån	256 937	300 024	253 000	260 000
Renter ordinære lån	844 390	671 976	860 000	876 000
Sum	**3 584 675**	**3 385 387**	**3 578 300**	**3 914 322**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	36 000	36 000	36 000	36 000
Strøm el-bil	78 864	0	0	60 000
Sum	**114 864**	**36 000**	**36 000**	**96 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	160 000	160 000	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560	22 560	22 560
Sum	**182 560**	**182 560**	**182 560**	**182 560**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 0.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	2 500	0	2 500	2 500
Renovasjon, vann, avløp o.l.	750 977	639 555	748 000	849 000
Vaktmestertjenester	93 215	82 905	81 000	93 000
Lys, varme, energi	313 808	278 851	300 000	300 000
Renhold	87 570	108 525	103 000	88 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	216 036	142 026	111 000	162 000
Sommer- og vinterkostnader	160 815	143 371	160 000	160 000
Sum	**1 624 921**	**1 395 232**	**1 505 500**	**1 654 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	4 729	2 598	0	0
Sum	**4 729**	**2 598**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	704 321	276 040	0	500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	78 136	45 438	0	55 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	43 407	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	400 000	0
Sum	**825 864**	**321 478**	**400 000**	**555 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	168 854	161 150	172 000	176 000
Honorar for juridisk bistand	20 475	6 125	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	25 000	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	7 547	5 988	10 000	8 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	24 908	23 520	24 000	24 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	500	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	687
Forsikringspremie	178 446	178 446	180 000	199 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	545	0	5 000	1 000
Bank og kortgebyrer	6 295	5 493	5 000	6 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 562	612	5 000	2 000
Sum	**409 133**	**406 835**	**402 000**	**416 687**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	234	275	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	8 000	16 000
Renter plasseringskonto	25 151	3 719	0	0
Sum	**25 385**	**3 994**	**8 000**	**16 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	891 078	792 553	860 000	877 080
Sum	**891 078**	**792 553**	**860 000**	**877 080**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	200 723	204 863
Fordring eiere	-38 790	0
Sum	**161 933**	**204 863**

Periodiserte kostnader av forsikring, kom. avg og forvaltning per 30.04.2023

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	339 789	598 729
Sparekonto Boligbanken	628 414	603 719
Sum	**968 203**	**1 202 448**

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-12 319 619	-12 643 744
Fra årets resultat	-213 360	324 125
Sum annen egenkapital	-12 532 979	-12 319 619
Sum egenkapital	-12 532 979	-12 319 619

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	13 195 109	13 440 160
Sum	**13 195 109**	**13 440 160**

Det er stilt følgende pant:

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**90537084935**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	13 570 422
Lånesaldo 01.01:	13 440 160
Avdrag i perioden:	245 051
Lånesaldo 31.12:	**13 195 109**
Saldo 5 år frem i tid:	11 696 475

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537084935	1	205 405	205 405
	1	195 022	195 022
	7	191 565	1 340 955
	1	190 413	190 413
	3	188 108	564 324
	2	186 955	373 910
	1	185 970	185 970
	3	184 650	553 950
	2	182 336	364 672
	4	181 183	724 732
	1	180 031	180 031
	1	171 963	171 963
	1	169 658	169 658
	1	160 429	160 429
	4	158 124	632 496
	1	156 971	156 971
	3	154 667	464 001
	3	153 514	460 542
	3	152 362	457 086
	3	147 752	443 256
	3	146 599	439 797
	1	145 437	145 437
	6	141 980	851 880
	1	138 522	138 522
	3	136 217	408 651
	21	135 065	2 836 365
	1	133 912	133 912
	1	126 998	126 998
	1	117 768	117 768

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	4 831	4 750
Utleggskonto	738	0
Sum	**5 569**	**4 750**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 120 241	1 064 430
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-213 360	324 125
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-245 051	-13 838 737
Opptak lån	0	13 570 422
Årets endring disponible midler	-458 411	55 810
Disponible midler UB	661 830	1 120 241

Resultat og balanse med noter for Aslak Hage Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aslak Hage Boligsameie

Styreleder	Anne Sofie Kirkhusmo (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Jan Ulrik Eide (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Ann-Christin Aasum (sign.)	21.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Aslak Hage Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Aslak Hage Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo Dokumentnøkkel: XC12P-PEOA8-JU6KD-NJGIT-28H28-0Z56U

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XC12P-PEOA8-JU6KD-NJGIT-28H28-0Z56U

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-25 08:59:44 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XC12P-PEOA8-JU6KD-NJGIT-28H28-0Z56U

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Forslag til opprydding og endringer av vedtektene i Aslak Hage boligsameie.

1. Forslag om å slette paragraf 5b.

Paragrafen gir styret anledning til å godkjenne installasjon av gasspeis med pipeløp og regler for dette. Dagens gasspeiser kan installeres uten bruk av pipeløp, så paragrafen er unødvendig.

§ 5 b
Gasspeiser

For enkelte av leilighetene vil det være mulig å installere pipeløp til gasspeis dersom dette godkjennes av styret. Den viktigste forutsetningen for en godkjennelse er at installasjonen ikke medfører problemer for de andre leilighetene i sameiet og at alt ansvar i forbindelse med inngrepet i ytterveggen ligger hos seksjonen som installerer pipeløp. Det gjelder for øvrig følgende forutsetninger:

1. Det skal søkes styret om installasjon av pipe da dette medfører inngrep på bygningskroppen.
2. Installasjon skal utføres av godkjent installatør som følger branntekniske forskrifter. Installatør må overfor seksonseier og styret dokumentere rørgjennomføringen og at installasjonen er forskriftsmessig godkjent.
3. Det skal ikke installeres vifte i forbindelse med pipeløpet da dette kan medføre støy for tilgrensende leiligheter. Gassbeholder skal plasseres i leiligheten og i tråd med gjeldende forskrifter for oppbevaring av propan. Pipeløpet skal plasseres på seksjonseiers del av fasaden og skal legges opp ved eiers balkong eller uteplass slik at dette er minst mulig synlig fra utearealer og andre leiligheter.
4. Seksjonen som installerer gasspeis påtar seg alt ansvar for det inngrep i bygningskroppen som utføres. Vedlikehold av pipeløp er eiers ansvar. Dersom det oppstår skader som følge av inngrepet, må dette utbedres for eiers regning. Dette gjelder også følgeskader.
5. Oppstår det etter installasjonen problemer for andre seksjonseiere, plikter den som har installasjonen å rette på forholdet, eller fjerne installasjonen, hvis dette er nødvendig.
6. Pliktene som fremkommer her, gjelder også for senere eiere av seksjoner med installert gasspeis.

Godkjenning gis av styret under forutsetning av at seksjonseier skriftlig aksepterer

ovennevnte. Følgende seksjoner har fått godkjent installasjon, og plikter å følge

ovennevnte:

Forslag til vedtak: Paragraf 5 b slettes fra vedtektene.

2. Forslag om endring i paragraf 7

Paragrafen gir styret anledning til å godkjenne varmepumper og innglassing av balkongene. Vi har årsmøtevedtak på at det ikke skal tillates. Vedtektene bør være i samsvar med dette.

§ 7
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger

eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, ~~innglassing av balkong eller terrasse,~~ markise ~~og varmepumpe~~ eller endring av utvendige farger. Innglassing av balkong eller terrasse og installasjon av varmepumpe er ikke tillatt.

Forslag til vedtak: Paragraf 7 endres slik det fremgår av teksten over.

3. Forslag til endring av paragraf 15

ABBL har vært forretningsfører fra 2005 da sameiet var nytt. De har all historikk og verdifull kunnskap om sameiet. Det er viktig at et styre ikke på impuls kan skifte forretningsfører.

§ 15
Forretningsfører

~~Styret ansetter selskapets forretningsfører~~. Styret inngår avtale med forretningsfører. Bytte av forretningsfører må godkjennes på et ordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: Paragraf 15 første ledd endres slik det fremgår av teksten over.

4. Forslag til endring av paragraf 19.

Paragrafen inneholder et krav om at vedtektsendringer må godkjennes av Husbanken. Sameiet har ikke noe engasjement i Husbanken, så teksten er uten relevans.

§ 19
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. eierseksjonsloven § 27 annet ledd. ~~Vedtektene kan bare endres med Husbankens samtykke.~~

Forslag til vedtak: Paragraf 19, siste setning strykes.

Husordensregler for Aslak hage boligsameie

Revidert og godkjent på ordinært sameiermøte 11.3.2020

Husorden har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med Husorden sikre beboeres trivsel og hygge. Styrets melding til beboerne ved rundskriv eller oppslag supplerer de gjeldende husordensreglene, og gjelder på samme måte som husordensbestemmelsene.

PARKERINGSPLASSER PÅ UTEAREALENE De tre parkeringsplassene utenfor 16B er satt av til gjesteparkering og vaktmester. Beboere kan parkere på området i inntil 15 minutter for av- og pålessing. Overtredelse av parkeringsforbudet kan medføre borttauing uten forvarsel for eiers regning og risiko.

GARASJE Garasjer er kun ment for parkering, ikke oppbevaring av gjenstander som hører hjemme i boden. Det er imidlertid tillatt å oppbevare tilbehør som dekk, takboks osv., så lenge det ikke er til hinder for andre. Garasjene er ikke utstyrt med sluk, og det skal derfor ikke helles vann på garasjegulvet. Parkering utenfor oppmerkede plasser er forbudt. Store og små ferdes i garasjen. Alle må kjøre svært sakte og forsiktig slik at det er trygt og ferdes for alle.

formaterte: Skriftfarge: Automatisk

RO ~~Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23 og kl. 06 på hverdager.~~

~~Ved helt spesielle anledninger, eksempelvis i forbindelse med selskapelighet, bør innehaverne av tilstøtende leiligheter varsles på forhånd hvis støyen vedvarer etter kl. 23.~~

Det skal være ro i leiligheten og utendørs mellom kl. 23 og kl. 07 på hverdager. Vis alminnelig hensyn til dine naboer også ellers i døgnet. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i god tid i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, også når dører og vinduer er åpne.

formaterte: Skrift: Ikke Fet

Boring, hamring og annet støyende arbeid inne og ute skal ikke forekomme mellom kl. 22 og kl. 08~~7~~ på hverdager, etter kl. 1800 på lørdager og ikke på søndag eller offentlige helligdager. Boring og hamring i mur skal varsles med oppslag. En del vaskemaskiner og tørketromler kan oppfattes som støyende, så vis derfor hensyn mot andre beboere dersom dette blir et problem.

HUSDYR Dyrehold er tillatt. Ekskrementer skal plukkes opp av eier. Det oppfordres til å vise hensyn, da ikke alle er like fortrolige med dyr.

TERRASSE/BALKONG Grilling er tillatt kun ved bruk av gassdrevet eller elektrisk grill. Den enkelte beboer er ansvarlig for at grilling ikke medfører brannfare. Tepperisting og banking fra terrasse og balkong er av nabohensyn ikke tillatt.

BALLSPILL Ballspill er ikke tillatt i gårdsrommet mellom bygning A, B, C og D.

SØPPEL Husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til Oslo kommunes retningslinjer, og det er kun husholdningsavfall og papir som kan legges i containerne i sameiets søppelskur rett ved Aslakveien utenfor blokk A. Når man går inn døren står papp/papir-containerne på en rekke til venstre, mens husholdningsavfall, plast- og matavfall legges i containerne til høyre for

inngangen. Annet avfall må beboerne selv fjerne fra eiendommen på egenhånd, dvs. f.eks. glass, metall, elektronisk avfall,

møbler, bygningsrester og farlig avfall. Papp og papir skal legges i papircontainer. Esker skal brettes sammen for å spare plass, og ikke kastes hele.

LÅSING AV DØRER Ytterdører i fellesanlegg skal holdes låst når de ikke er i bruk, mens rømningsdører kun tillates benyttet ved rømning. Boddører skal holdes låst.

OPPBEVARING I FELLESAREALER Det er forbudt å plassere/lagre private eiendeler på fellesarealer og inngangspartier til oppgangene. Beboere skal ha mulighet til å plassere kun barnevogn, gåstol eller andre midler til assistert ferdsel utenfor sin respektive inngangsdør, så vidt denne ikke hindrer ferdsel for andre beboere. I oppgang D kan beboernes barnevogner parkeres i inngangspartiet, så fremt plasseringen ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til ulempe for andre sameiere.

I rømningsveiene er det forbudt å plassere gjenstander som er brennbare, eller som kan være til hinder ved rømning. Inngangen og garasjen skal til enhver tid holdes ryddig.

Alle henvendelser skal skje skriftlig til styret, fortrinnsvis via e-post til styret@aslakhage.no, eller via postkassen til styreleder.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Aslak Hage Boligsameie torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Røa Samfunnshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Anne Sofie Kirkhusmo foreslås valgt som møteleder.

Vedtak:

Styreleder Anne Sofie Kirkhusmo ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

Vedtak:

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 13 seksjonseiere som ble registrert. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 17 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Ulrik Eide ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret kompenseres for sitt arbeid siste år med 160.000 kroner til intern fordeling i styret.

Vedtak:
Styret får kr 160.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til endring av vedtekter

§ 5b:Det vises til innkallingen om at styret foreslår å slette paragraf 5 b gasspeiser. Paragrafen gir styret anledning til å godkjenne installasjon av gasspeis med pipeløp og regler for dette. Dagens gasspeiser kan installeres uten bruk av pipeløp, så paragrafen er unødvendig.

§7:Paragrafen gir styret anledning til å godkjenne varmepumper og innglassing av balkongene. Vi har årsmøtevedtak på at det ikke skal tillates. Vedtektene bør være i samsvar med dette.

§15: Forretningsfører: ABBL har vært forretningsfører fra 2005 da sameiet var nytt. De har all historikk og verdifull kunnskap om sameiet. Det er viktig at et styre ikke på impuls kan skifte forretningsfører.

§19: Paragrafen inneholder et krav om at vedtektsendringer må godkjennes av Husbanken. Sameiet har ikke noe engasjement i Husbanken, så teksten er uten relevans. Siste setning: "Vedtektene kan bare endres med Husbankens samtykke", foreslås slettet.

Vedtak:
Paragraf 5 b slettes fra vedtektene.

Paragraf 7 ble endret til følgende tekst: Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise eller endring av utvendige farger. Innglassing av balkong eller terrasse og installasjon av varmepumpe er ikke tillatt.

Paragraf 15 ble endret til: Styret inngår avtale med forretningsfører. Bytte av forretningsfører må godkjennes på et årsmøte.

Paragraf 19 siste setning slettes fra vedteketene.

5.2 Forslag til endring av husordensregler

Styret foreslår endring av husordensregler:
Garasje: Følgende setning foreslås lagt til: "Store og små ferdes i garasjen. Alle må kjøre svært sakte og forsiktig slik at det er trygt og ferdes for alle."

Ro: "Det skal være ro i leiligheten og utendørs mellom kl. 23 og kl. 07 på hverdager. Vis alminnelig hensyn til dine naboer også ellers i døgnet. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i god tid i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, også når dører og vinduer er åpne.

"Boring, hamring og annet støyende arbeid inne og ute skal ikke forekomme mellom kl. 22 og kl. 0800 på hverdager,.."

Vedtak:

Endringene ble godkjent. Tidspunktet for støyende arbeid ble endret til mellom kl. 08:00 og kl. 20:00 på hverdager.

5.3 Vaktmestertjenester

I perioder er vi ikke helt fornøyd med nåværende vaktmesters snørydding og vask av oppganger. Forslag til vedtak: Styret vurderer ny anbudsrunde, og der det eventuelt hentes inn nye tilbud på vaktmestertjenester, som blir vurdert av styret.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Saker fra beboere

6.1 Forslag om etablering av gittertrapp ved trappen mot Rema 1000

Det er utfordrende å holde trappen opp mot Rema 1000 fri for is om vinteren. Styret har mottatt forslag om å installere en gittertrapp her. Årsmøtet ber styret utbedre dette forslaget, hente inn tilbud på slik trapp, og vurdere tilbudene ut fra hva som er hensiktsmessig, praktisk mulig og også i tråd med sameiets økonomi. Alternativt vurderer styret andre tiltak som vil kunne bedre situasjonen i trappen om vinteren.

Årsmøtet valgte å dele forslaget i to deler:

1. Ønsker beboere gittertrapp.
2. Styret skal vurdere tiltak i trappen opp mot Rema 1000 som vil kunne forbedre situasjonen om vinteren.

Vedtak:

Punkt 1: Ingen stemmer for gittertrapp
Punkt 2: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6.2 Utebelysning

Noen av lampene på uteområdet er defekte. Årsmøtet ber styret gå gjennom belysning på uteområdene, og vurdere og gjennomføre tiltak som er i henhold til årets budsjett.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6.3 Forslag om å plante et tre på gressplenen foran oppgang D

Styret har mottatt forslag om å plante et tre her. Forslagsstiller mener et tre vil være gunstig for å trekke til seg vannet som ofte samler seg på plenen. Forslag til vedtak: Styret kontakter gartner som foreslår og planter et tre som harmonerer med øvrig beplantning på fellesområdene

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg i 2026.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

8.2 Valg av styremedlemmer

Begge styremedlemmer er på valg i 2026.

Vedtak:

Styremedlemmene er ikke på valg.

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Vedtak:

Ole Kristian Kristensen og Arne Bakken ble enstemmig gjenvalgt for ett år til årsmøtet 2026.

8.4 Valg av valgkomité

Arnfinn Arntsen og Renato Arruda ble valgt til valkgkomiteen i 2025.
Arnfinn Arntsen ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteen velges for ett år av gangen.

Vedtak:

Renato Arruda ble valgt til valkgkomiteen i 2026. Ingen andre kandidater meldte seg.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret velger internt en som deltar på ABBLs generalforsamling.

Protokoll for Aslak Hage Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Sofie Kirkhusmo (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Jan Ulrik Eide (sign.)	27.03.2025

Aslak Hage Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Aslak Hage Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Aslak Hage Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Aslak Hage Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Aslak Hage Boligsameie

Tid: mandag 04.05.2026 kl. 18:00
Sted: Røa Samfunnshus

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Styreleder Anne Kirkhusmo

1.2 Valg av protokollfører

Forslag: ABBL ved Ingebjørg Larsdotter Hjermstad

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag: Varamedlem Arne Bakken.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag: Styremedlem Jan Ulrik Eide, alternativt varamedlem Arne Bakken.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2. Styret informerer

Styrets årsmelding 2026

Styrets sammensetning: I perioden mars 2025 - mai 2026 har styret bestått av styremedlemmene Ann Christin Aasum og Jan Ulrik Eide og styreleder Anne Kirkhusmo. Arne Bakken og Ole-Kristian Kristensen har vært varamedlemmer. Både styreleder, styremedlemmene og varamedlemmene er på valg på årsmøtet 4. mai 2026.

I denne perioden har styret avholdt 7 møter, og i tillegg hatt løpende dialog på epost.

Styrets kanal for dialog med beboerne er styret@aslakhage.no. Styret får mange og daglig henvendelser på epost fra beboere med spørsmål om diverse saker. Styret sender også ut epost til beboerne.

Vi har hatt to dugnader i 2025; en vårdugnad og en høstdugnad. Alle trappeoppgangene ble vasket på årets dugnader i tillegg til ordinært dugnadsarbeid. Det er veldig godt oppmøte på dugnadene, som avsluttes med kaffe, brus og kaker.

Større saker styret har jobbet med:

Varmematter fra IsFritt i trappa mot REMA 1000

Trappa mot REMA 1000 har vært en utfordring om vinteren på grunn av mye is i trappetrinnene. Høsten 2025 installerte vi varmematter fra IsFritt i trappa, som i vinter

har vist seg å smelte snø og is effektivt, og har vært et vellykket tiltak. Trappa har vært fri for is og snø der varmemattene ligger.

I tillegg fikk vi høsten 2025 også gjennomført en justering av asfaltkanten på toppen av trappa mot parkeringsplassen foran REMA 1000 for å forhindre vann derfra å renne nedover trappa. Dette tiltaket har også vært effektivt.

Vannskade i taket i leilighet i 4. etasje i oppgang B

Før jul i 2025 ble det oppdaget vanninnsig i taket i en leilighet i 4. etasje, som har kommet fra terrassen til leiligheten over, i 5. etasje. Forsikringsselskapet, Protector, har vært på to befaringer, en med takstmann, men har ikke funnet rotårsaken til vanninnsiget. Vannlekkasjen er relativt liten, har vært en engangs hendelse, og det er ikke målt fukt i taket i 4. etasje i etterkant av lekkasjen. Takstmannen har ikke funnet rotårsaken til vannlekkasjen. Et større søk etter årsak vil innebære å demontere terrassebord, sidevegger og kanskje membranen under terrassebordene. Det hadde regnet svært mye i forkant av vanninnsiget i taket. Vi har bestemt å avvente situasjonen for å se om det eventuelt kommer nytt vanninnsig, og ikke er en engangs hendelse, før vi utfører et større og kostbart søk etter rotårsak.

Utleie

Det er flere seksjoner som er utleid. Det er viktig at seksjonseiere som vil leie ut kontakter styret i god tid på forhånd med ferdig utfylt skjema for utleie og der leietakere har signert på at de har lest Sameiets Husordensregler. Styret bruker noe tid på oppfølging i forbindelse med utleie, og våren 2025 gikk det en periode med uforholdsmessig mye tid til oppfølging av det.

Sak mot tidligere seksjonseier i Forliksrådet

Våren og sommeren 2024 ble det dessverre utført skader på Sameiets eiendom, som styret brukte mye tid på å håndtere over lang tid, og som har vært kostbart å utbedre. Styret har krevd en tidligere seksjonseier for erstatning for skadene, og besluttet også å klage saken inn for Forliksrådet. Vi engasjerte advokat Tony Vangen i Elden advokatfirma til å bistå i saken. Saken ble behandlet i Forliksrådet i september 2025, og vi valgte å inngå forlik med den tidligere seksjonseieren.

Utskifting av vifte

GK ventilasjon har årlig visitasjon av våre vifter på tak og i garasjene. I 2025 skiftet vi ut en vifte i garasjen under oppgang B, som var defekt og laget generende støy.

Årskontrollen for 2026 ble gjennomført i april. GK Ventilasjon skiftet som vanlig filter i noen vifter. Vi trengte ikke å skifte ut vifter i år.

Garasjeporten til BCD

Vinteren 2026 opplevde vi over en periode at garasjeporten ikke alltid lukker seg som den skal. Dette viste seg å skyldes to forhold; en sensor som var feilstilt etter det som trolig har vært et strømbrudd, og en mindre skade på bunnseksjonen på porten, trolig etter påkjørsel. Bunnseksjonen på garasjeporten blir byttet i april – mai 2026.

Rensing av avløpsrør mot Mærradalen

Våren 2025 fikk alle seksjonseiere brev i Altinn fra Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune (VAV) med varsel om mulig pålegg om utbedring av avløpsrør. VAV hadde etter klager fra flere turgåere påvist forurensing av Mærradalsbekken, og de mente at forurensningen kunne komme fra avløpsrøret til Sameiet.

I forkant av fristen for tilbakemelding fra oss til VAV engasjerte styret firmaet Lekkasjeteknikk AS, som undersøkte avløpsrøret vårt. De fant at avløpsrøret til Sameiet

med tilhørende kummer var fulle og tette av våtservietter og annet som ikke skal kastes i toalettet. Firmaet var her i 3 dager med spylebiler, og tømte og renset rør og kummer, og avfallet måtte kjøres til spesialdeponi for avfall. Mens arbeidet med å undersøke, spyle og rense rør pågikk kunne ingen bruke vann og toalett i leilighetene, og styret gjennomførte et informasjonsløp i flere omganger om dette overfor beboerne. Lekkasjeteknikk AS fant også at vårt avløpsrør ikke var koblet til Oslo kommunes avløpsrør i bunnen av Mærradalen, og at kommunens entreprenør under rehabilitering av kommunens avløpsrør i 2016 glemte å åpne for tilkobling av vårt avløpsrør til kommunes rør.

Lekkasjeteknikk AS sørget for tilkobling av vårt avløpsrør til Oslo kommunes avløpsrør. Høsten 2026 ba styret Lekkasjeteknikk AS og firmaet Hans Haugerud AS om pristilbud på å undersøke og eventuelt utbedre eventuelle skader på vårt avløpsrør som skyldtes kommunens manglende tilkobling i 2016. Vi valgte å engasjere Hans Haugerud AS, som via rørinspeksjon avdekket en avsklidning i rørforbindelsen ved en kum, som de mente skyldtes kommunens manglende påkobling i 2016. Røret ble deretter korrekt påkoblet.

Styret søkte VAV om erstatning, og har fått innvilget erstattet nesten alle utgifter i saken. Vi har fått tilbakebetalt 615 291 kroner inkludert renter.

Denne saken har vært todelt; en del har handlet om kommunens manglende tilkobling av Sameiets avløpsrør til kommunens avløpsrør i 2016, og en del handler om at det har vært kastet våtservietter og annet i toalettet i store menger over lang tid. Firmaet Lekkasjeteknikk AS opplyser at dette må opphøre, hvis ikke blir avløpsrøret ødelagt, noe som blir kostbart. Styret har sendt eposter og hengt opp lapper på norsk og engelsk i alle oppganger om hva som ikke skal kastes i toalettet. Styret har også hatt samtaler med Helse- og omsorgstjenesten i bydelen og Boligbygg, som eier to leiligheter i Sameiet, om situasjonen, og slik at deres brukere er klar over problemstillingen. Styret har ingen grunn til å mene hvilke oppganger eller leiligheter som har forårsaket situasjonen med tette og fulle rør, men ønsket å informere alle relevante aktører. Omfanget av våtservietter med mer i rør og kummer var omfattende, og har trolig kommet fra mange leiligheter i Sameiet over lang tid.

Denne saken har tatt svært mye tid. Styret valgte å ikke bruke advokat for å kreve erstatning fra kommunen, og har selv krevd og fått erstatning fra VAV, og fulgt opp saken.

Vinter og vår 2026: Noen leiligheter i B, C og D har meldt om noe kloakklukt tilknyttet innendørs avløpsrør. Rørleggere undersøker saken, og vurderer om utfordringene behøver lokale tiltak eller om det er behov for spyling av rør. Dette har ikke sammenheng med fjorårets sak.

Det er i tillegg behov for å koble en eldre septiktank mot Mærradalen på utgående avløpsrør. Dette ble dessverre ikke oppdaget av de to firmaene som bistod oss høsten 2025, og er noe Sameiet ikke kan kreve erstatning for, men må betale selv.

Andre saker

Garda Sikring AS gjennomførte årlig brannvernkontroll og brannøvelse i mars 2026.

1 Hjelpende Hånd gjennomfører vårfeiing i april. Garasjene blir vasket i samme måned. Vårdugnaden 2026 er 12. mai. Styret har bestilt container.

Status for noen saker fra årsmøtet i 2025

Styret har hatt noen saker som har tatt svært mye tid, og dette har gått på bekostning av andre saker. På grunn av store utgifter til tømming og rensing av avløpsrøret, og i påvente av erstatning fra Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune, har vi også måttet stille tiltak som ville innebære større utgifter i bero. Det gjelder vurdering av mulig oppgradering av utebelysning og beplantning av et tre utenfor oppgang D.

Når det gjelder vaktmestertjenestene har styrets vurdering vært at disse i 2025 og

vinteren 2026 har fungert tilfredsstillende.

Renholdsfirmaet 1 Hjelpende Hånd AS mente i mars 2026 at det var behov for å skure og bone alle trappene. Styret fikk motstridende melder om vinyltrapper bør bones eller ikke, og valgte derfor å ikke gjennomføre det foreslåtte tiltaket.

På vegne av styret,

Styreleder Anne Kirkhusmo

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Budsjett for 2026

Budsjett for 2026 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styrets årlige honorar er 160 000 kroner til intern fordeling i styret. Det er det også budsjettert med i år.

Årsmøtet er vanligvis i mars, men blir i år avholdt i mai etter ønske fra ABBL. Styret har dermed sittet to måneder ekstra, og det har vært mange løpende saker.

Styret foreslår derfor å øke årets honorar med 26 000 kroner, som tilsvarer to måneder ekstra som påslag. I sum vil dette utgjøre 186 000 kroner i honorar i år.

Forslag til vedtak: Det foreslås å honorere styret med kr 186 000,- til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Sameiet må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Aslak Hage Boligsameie. Aslak Hage Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny

engasjementsavtale inngås.

Aslak Hage Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

7. Saker fra seksjonseiere

Det har kommet inn forslag om å tillate installasjon av varmepumpe. Per i dag er installasjon av varmepumpe ikke tillatt etter Sameiets vedtekter § 7. Forslagsstiller ønsker å revidere vedtektenes § 7 slik at det åpnes for regulert og kontrollert montering av varmepumpe, som ivaretar krav til støy, estetikk og bruk.

Styret er imot forslaget om å endre vedtektenes §7 og åpne for installasjon av varmepumper, også med regulert bruk. Styret mener at hvis en seksjon får lov til å installere varmepumpe, må alle seksjoner få den samme muligheten til det.

ABBL anbefaler at det skal være minst 10 meter fra varmepumpe til naboers soveromsvindu og veranda, noe som ikke er mulig å få til i mange av seksjonene. Anbefalingen om minst 10 meter mellom varmepumpe og nabos soverom og veranda gjelder også med dagens varmepumper som har noe støyreduksjon.

På grunn av bygningenes konstruksjon og at mange leiligheter ligger tett på hverandre, vil eventuelle varmepumper måtte installeres på murveggene, og det mener styret ikke blir pent, og bryter med den fasaden Sameiet har i dag.

Styret er oppsummert imot å tillate å installere varmepumpe fordi alle seksjoner eventuelt må få samme mulighet, varmepumper på murveggene ikke blir pent, og mange av leilighetene ligger så tett at mange vil få opptil flere varmepumper for tett inn til soveromsvindu og veranda, og oppleve støy - selv med støyreduserende varmepumper.

Forslag til vedtak: Forslaget om å tillate varmepumper vedtas ikke.

8. Valg

Forslag til nytt styre:

Leder for valgkomiteen, Renato Arruda, trakk seg fra vervet vinteren 2026 av private årsaker. Styret besluttet å overta funksjonen som valgkomite. Anne Mette Arntsen har bistått i arbeidet.

Forslag til nytt styre:

Styreleder: Ole Christian Johnsrud (Oppgang A). Velges for 2 år

Styremedlem: Sarfraz Hussain (Oppgang C). Velges for 2 år

Styremedlem: Henrik Friis (Oppgang A). Velges for 2 år.

Varamedlem: Arne Bakken (Oppgang C). Velges for 1 år.

Varamedlem: Ole-Kristian Kristensen (Oppgang C). Velges for 1 år.

8.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Anne Sofie Kirkhusmo

Forslag til ny styreleder: Ole Christian Johnsrud (Oppgang A). Velges for 2 år

8.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Ann-Christin Aasum og Jan Ulrik Eide

Forslag til nye styremedlemmer:

Styremedlem: Sarfraz Hussain (Oppgang C). Velges for 2 år

Styremedlem: Henrik Friis (Oppgang A). Velges for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Ole-Kristian Kristensen og Arne Bakken

Begge varamedlemmene foreslås som nye varamedlemmer.

8.4 Valg av valgkomité for 1 år

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Aslak Hage Boligsameie
Styret

Resultatregnskap Aslak Hage Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 913 528	3 584 675	3 914 322	4 028 753
Annen driftsinntekt	2	119 876	114 864	96 000	96 000
Sum inntekter		4 033 404	3 699 539	4 010 322	4 124 753
Kostnader					
Lønnskostnad	3	182 560	182 560	182 560	182 560
Kostnad lokaler	4	1 707 358	1 624 921	1 654 500	1 675 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	790	4 729	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	331 755	825 864	555 000	510 000
Periodisk vedlikehold	7	588 702	0	0	0
Annen driftskostnad	8	427 457	409 133	416 687	437 000
Sum kostnader		3 238 623	3 047 206	2 808 747	2 804 560
Resultat før finansielle poster		794 781	652 333	1 201 575	1 320 193
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	20 582	25 385	16 000	0
Finanskostnad	10	856 810	891 078	877 080	794 451
Sum finansielle poster		-836 228	-865 693	-861 080	-794 451
Årsresultat		-41 447	-213 360	340 495	525 742

Balanse Aslak Hage Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		44 396	82 763
Andre fordringer	11	208 914	161 933
Sum fordringer		253 310	244 696
Bankinnskudd, kasse o.l	12	558 309	968 203
Sum omløpsmidler		811 619	1 212 899
Sum eiendeler		811 919	1 213 199

Balanse Aslak Hage Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-12 574 426	-12 532 979
Sum egenkapital		-12 574 426	-12 532 979
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	12 931 750	13 195 109
Sum langsiktig gjeld		12 931 750	13 195 109
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		416 373	526 292
Forskudd innbetalinger		33 716	19 208
Annen kortsiktig gjeld	16	4 506	5 569
Sum kortsiktig gjeld		454 595	551 069
Sum gjeld		13 386 345	13 746 178
Sum egenkapital og gjeld		811 919	1 213 199

Aslak Hage Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Anne Sofie Kirkhusmo	Jan Ulrik Eide	Ann-Christin Aasum
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 778 400	2 483 348	2 778 322	2 937 509
Avdrag ordinære lån	260 500	256 937	260 000	296 793
Renter ordinære lån	874 628	844 390	876 000	794 451
Sum	**3 913 528**	**3 584 675**	**3 914 322**	**4 028 753**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasjeinntekter	36 000	36 000	36 000	36 000
Strøm el-bil	83 876	78 864	60 000	60 000
Sum	**119 876**	**114 864**	**96 000**	**96 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	160 000	160 000	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560	22 560	22 560
Sum	**182 560**	**182 560**	**182 560**	**182 560**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 0.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	1 350	2 500	2 500	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	822 021	750 977	849 000	920 000
Vaktmestertjenester	111 048	93 215	93 000	110 000
Lys, varme, energi	261 270	313 808	300 000	200 000
Renhold	93 338	87 570	88 000	90 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	234 784	216 036	162 000	165 000
Sommer- og vinterkostnader	183 548	160 815	160 000	190 000
Sum	**1 707 358**	**1 624 921**	**1 654 500**	**1 675 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	0	4 729	0	0
Driftsmateriale	790	0	0	0
Sum	**790**	**4 729**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	253 889	704 321	500 000	500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	77 866	78 136	55 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	43 407	0	0
Sum	**331 755**	**825 864**	**555 000**	**510 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	588 702	0	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	176 068	168 854	176 000	182 000
Honorar for juridisk bistand	37 098	20 475	0	10 000
Porto og andre forsendelseskostnader	6 407	7 547	8 000	6 000
Kontingenter	0	24 908	24 000	14 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	687	1 000
Forsikringspremie	199 243	178 446	199 000	215 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	620	545	1 000	2 500
Bank og kortgebyrer	6 310	6 295	6 000	5 500
Kostnader for bomiljøtiltak	1 211	1 562	2 000	1 000
Sum	**427 457**	**409 133**	**416 687**	**437 000**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	246	234	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	16 000	0
Renter plasseringskonto	20 336	25 151	0	0
Sum	**20 582**	**25 385**	**16 000**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	856 810	891 078	877 080	794 451
Sum	**856 810**	**891 078**	**877 080**	**794 451**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	208 914	200 723
Fordring eiere	0	-38 790
Sum	**208 914**	**161 933**

Periodiserte kostnader av forsikring, kom. avg og forvaltning per 30.04.2023

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	359 784	339 789
Sparekonto Boligbanken	198 526	628 414
Sum	**558 309**	**968 203**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-12 532 979	-12 319 619
Fra årets resultat	-41 447	-213 360
Sum annen egenkapital	-12 574 426	-12 532 979
Sum egenkapital	-12 574 426	-12 532 979

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	12 931 750	13 195 109
Sum	**12 931 750**	**13 195 109**

Det er stilt følgende pant:

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**90537084935**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.20 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	13 570 422
Lånesaldo 01.01:	13 195 109
Avdrag i perioden:	263 359
Lånesaldo 31.12:	**12 931 750**
Saldo 5 år frem i tid:	11 244 352

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537084935	1	201 305	201 305
	1	191 130	191 130
	7	187 742	1 314 194
	1	186 612	186 612
	3	184 353	553 059
	2	183 224	366 448
	1	182 258	182 258
	3	180 965	542 895
	2	178 696	357 392
	4	177 567	710 268
	1	176 437	176 437
	1	168 531	168 531
	1	166 272	166 272
	1	157 227	157 227
	4	154 968	619 872
	1	153 839	153 839
	3	151 580	454 740
	3	150 450	451 350
	3	149 321	447 963
	3	144 803	434 409
	3	143 673	431 019
	1	142 534	142 534
	6	139 146	834 876
	1	135 757	135 757
	3	133 499	400 497
	21	132 369	2 779 749
	1	131 240	131 240
	1	124 463	124 463
	1	115 417	115 417

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	4 506	4 831
Utleggskonto	0	738
Sum	**4 506**	**5 569**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	661 830	1 120 241
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-41 447	-213 360
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-263 638	-245 051
Årets endring disponible midler	-305 085	-458 411
Disponible midler UB	357 024	661 830

Resultat og balanse med noter for Aslak Hage Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aslak Hage Boligsameie

Styreleder	Anne Sofie Kirkhusmo (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Jan Ulrik Eide (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Ann-Christin Aasum (sign.)	15.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Aslak Hage Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aslak Hage Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: RNHKG-XV53O-7XFQZ-EXBAQ-FLNOG-Q29CO

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: RNHKG-XV53O-7XFQZ-EXBAQ-FLNOG-Q29CO

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-16 17:04:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RNHKG-XVS3O-7XFQZ-EXBAQ-FLNOG-Q29CO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Aslak Hage Boligsameie mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Røa Samfunnshus .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styrelder Anne Sofie Kirkhusmo ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Varamedlem Arne Bakken registrerte fremmøtte.
Til stede var 17 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 21 stemmeberettigede.
Ved punkt 5 kom en seksjonseier til møtet, og det er ved behandling av dette punktet til sammen 22 stemmeberettigede.

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Jan Ulrik Eide ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Budsjett for 2026

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styrets årlige honorar er 160 000 kroner til intern fordeling i styret. Det er det også budsjettert med i år.

Årsmøtet er vanligvis i mars, men blir i år avholdt i mai. Styret har dermed sittet to måneder ekstra, og det har vært mange løpende saker.

Styret foreslår derfor å øke årets honorar med 26 000 kroner, som tilsvarer to måneder ekstra som påslag. I sum vil dette utgjøre 186 000 kroner i honorar i år.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 186 000,- til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Sameiet må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet valgte enstemmig Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Aslak Hage Boligsameie. Aslak Hage Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Aslak Hage Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

7. Saker fra seksjonseiere

Det har kommet inn forslag om å tillate installasjon av varmepumpe. Per i dag er installasjon av varmepumpe ikke tillatt etter Sameiets vedtekter § 7. Forslagsstiller ønsker å revidere

vedtektenes § 7 slik at det åpnes for regulert og kontrollert montering av varmepumpe, som ivaretar krav til støy, estetikk og bruk.

Styret er imot forslaget om å endre vedtektenes §7 og åpne for installasjon av varmepumper, også med regulert bruk. Styret mener at hvis en seksjon får lov til å installere varmepumpe, må alle seksjoner få den samme muligheten til det.

ABBL anbefaler at det skal være minst 10 meter fra varmepumpe til naboers soveromsvindu og veranda, noe som ikke er mulig å få til i mange av seksjonene. Anbefalingen om minst 10 meter mellom varmepumpe og nabos soverom og veranda gjelder også med dagens varmepumper som har noe støyreduksjon.

På grunn av bygningenes konstruksjon og at mange leiligheter ligger tett på hverandre, vil eventuelle varmepumper måtte installeres på murveggene, og det mener styret ikke blir pent, og bryter med den fasaden Sameiet har i dag.

Styret er oppsummert imot å tillate å installere varmepumpe fordi alle seksjoner eventuelt må få samme mulighet, varmepumper på murveggene ikke blir pent, og mange av leilighetene ligger så tett at mange vil få opptil flere varmepumper for tett inn til soveromsvindu og veranda, og oppleve støy - selv med støyreduserende varmepumper.

Forslag til vedtak: Forslaget om å tillate varmepumper vedtas ikke.

Vedtak:
Forslaget fikk 18 stemmer for og 3 stemmer mot.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Ole Christian Johnsrud ble valgt som styreleder for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Sarfraz Hussain og Henrik Friis ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Ole-Kristian Kristensen og Arne Bakken ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité for 1 år

Vedtak:
Ingen ble valgt som valgkomité.

Det ordinære årsmøtet ble hevet kl. 19.23.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Ole Christian Johnsrud, for 2 år

Styremedlem: Sarfraz Hussain, for 2 år

Styremedlem: Henrik Friis, for 2 år

Varamedlem: Ole-Kristian Kristensen, for 1 år

Varamedlem: Arne Bakken, for 1 år

Protokoll for Aslak Hage Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Sofie Kirkhusmo (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Jan Ulrik Eide (sign.)	04.05.2026

Husordensregler for Aslak hage boligsameie

Revidert og godkjent på ordinært sameiermøte 11.3.2020.
Sist endret i ordinært årsmøte 20.03.25.

Husorden har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med Husorden sikre beboeres trivsel og hygge. Styrets melding til beboerne ved rundskriv eller oppslag supplerer de gjeldende husordensreglene, og gjelder på samme måte som husordensbestemmelsene.

PARKERINGSPLASSER PÅ UTEAREALENE De tre parkeringsplassene utenfor 16B er satt av til gjesteparkering og vaktmester. Beboere kan parkere på området i inntil 15 minutter for av- og pålessing. Overtredelse av parkeringsforbudet kan medføre borttauing uten forvarsel for eiers regning og risiko.

GARASJE Garasjer er kun ment for parkering, ikke oppbevaring av gjenstander som hører hjemme i boden. Det er imidlertid tillatt å oppbevare tilbehør som dekk, takboks osv., så lenge det ikke er til hinder for andre. Garasjene er ikke utstyrt med sluk, og det skal derfor ikke helles vann på garasjegulvet. Parkering utenfor oppmerkede plasser er forbudt. Store og små ferdes i garasjen. Alle må kjøre svært sakte og forsiktig slik at det er trygt og ferdes for alle.

RO Det skal være ro i leiligheten og utendørs mellom kl. 23 og kl. 07 på hverdager. Vis alminnelig hensyn til dine naboer også ellers i døgnet. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i god tid i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, også når dører og vinduer er åpne.

Boring, hamring og annet støyende arbeid inne og ute skal ikke forekomme mellom kl. 20 og kl. 08:00 på hverdager, etter kl 18:00 på lørdager og ikke på søndag eller offentlige helligdager. Boring og hamring i mur skal varsles med oppslag. En del vaskemaskiner og tørketromler kan oppfattes som støyende, så vis derfor hensyn mot andre beboere dersom dette blir et problem.

HUSDYR Dyrehold er tillatt. Ekskrementer skal plukkes opp av eier. Det oppfordres til å vise hensyn, da ikke alle er like fortrolige med dyr.

TERRASSE/BALKONG Grilling er tillatt kun ved bruk av gassdrevet eller elektrisk grill. Den enkelte beboer er ansvarlig for at grilling ikke medfører brannfare. Tepperisting og banking fra terrasse og balkong er av nabohensyn ikke tillatt.

BALLSPILL Ballspill er ikke tillatt i gårdsrommet mellom bygning A, B, C og D.

SØPPEL Husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til Oslo kommunes retningslinjer, og det er kun husholdningsavfall og papir som kan legges i containerne i sameiets søppelskur rett ved Aslakveien utenfor blokk A. Når man går inn døren står papp/papir-containerne på en rekke til venstre, mens husholdningsavfall, plast- og matavfall legges i containerne til

høyre for inngangen. Annet avfall må beboerne selv fjerne fra eiendommen på egenhånd, dvs. f.eks. glass, metall, elektronisk avfall, møbler, bygningsrester og farlig avfall. Papp og papir skal legges i papircontainer. Esker skal brettes sammen for å spare plass, og ikke kastes hele.

LÅSING AV DØRER Ytterdører i fellesanlegg skal holdes låst når de ikke er i bruk, mens rømningsdører kun tillates benyttet ved rømning. Boddører skal holdes låst.

OPPBEVARING I FELLESAREALER Det er forbudt å plassere/lagre private eiendeler på fellesarealer og inngangspartier til oppgangene. Beboere skal ha mulighet til å plassere kun barnevogn, gåstol eller andre midler til assistert ferdsel utenfor sin respektive inngangsdør, så vidt denne ikke hindrer ferdsel for andre beboere. I oppgang D kan beboernes barnevogner parkeres i inngangspartiet, så vidt denne ikke hindrer ferdsel for andre beboere. I oppgang D kan beboernes barnevogner parkeres i inngangspartiet, så fremt plasseringen ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til ulempe for andre sameiere.

I rømningsveiene er det forbudt å plassere gjenstander som er brennbare, eller som kan være til hinder ved rømning. Inngangen og garasjen skal til enhver tid holdes ryddig.

Alle henvendelser skal skje skriftlig til styret, fortrinnsvis via e-post til styret@aslakhage.no, eller via postkassen til styreleder.

SAMEIEVEDTEKTER

for

ASLAK HAGE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 12. oktober 2005.
Endret på ordinært sameiermøte den 05.04.2006, 07.12.2006, 29.04.2007, 07.04.2010, 16.03.2015, 22.03.2018, 20.03.2019, 08.07.2021 og 20.03.25.

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 11 bnr. 317 i Oslo er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 23. mai 2005 delt opp i 84 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra Aslakveien Utvikling AS, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer tilsvarende det antall boligenheter den eier.

Registrering i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til bruksenhetens hoveddel. Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert garasjeplass.

Følgende seksjoner 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 44, 45, 46, 47, 48, 60, 61, 62, 63, 65, 76 og 77 har eksklusiv bruksrett til areal på bakkeplan i henhold til utomhusplanen for området, se vedlegg, dette som tilleggsdel.

Følgende seksjoner 37, 38, 39, 40, 42, 58, 59, 75 og 84 har eksklusiv bruksrett til et terrasseareal i henhold til takplanen for området, se vedlegg, dette også som tilleggsdel.

Seksjonseieren har felles bruksrett, sammen med de øvrige seksjonseierne til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, heis, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg med grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

En seksjonseier kan med skriftlig samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Det gis kun samtykke til ladepunkt som er godkjent av sameiet og tilpasset den felles infrastruktur som er etablert.
Bestilling og etablering av ladepunkt skal ikke skje uten at styret er informert og har gitt skriftlig samtykke.

§ 3
Disposisjon over seksjon

Overdragelse av seksjonen må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette, gjerne pr. epost, med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av seksjonseiermøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter seksjonseiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje per post.

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han/hun selv har satt opp. Utskiftning av vinduer og dører omfattes ikke.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Likeledes påhviler vedlikehold av angitte tilleggsdeler for den enkelte seksjonseier.

§ 6
Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.
Boligsameiet skal blant annet:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til benyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Forvalte garasjeanleggene.
Sameiet har anledning til å sette opp overvåkningskameraer i garasjeanleggene. Styret bestemmer omfang og plassering.

§ 7
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise eller endring av utvendige farger. Innglassing av balkong eller terrasse og installasjon av varmepumpe er ikke tillatt.

§ 8
Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.
Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % likt på hver seksjon

50 % pr. m2 BRA

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9
Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Seksjonseiermøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

§ 10
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 11
Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av seksjonseiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiets vedtatte fellesutgifter.
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelsens første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 12
Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-postadresse.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig, kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når minst to seksjonseiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

<u>På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:</u>

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til seksjonseiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

<u>Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:</u>

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
4. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
5. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
6. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og 2 styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av seksjonseiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jfr. lov om eierseksjoner § 60.

§ 15
Forretningsfører

Styret inngår avtale med forretningsfører. Bytte av forretningsfører må godkjennes på et årsmøte.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten,

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

§ 16
Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 17
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har boligsameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 31.

§ 18
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 19
Vedtektsendring

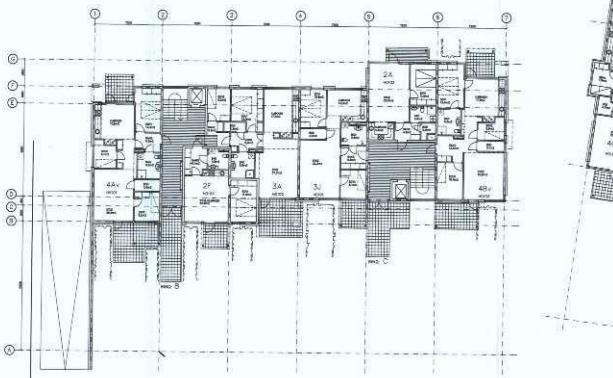
Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 20
Oppløsning

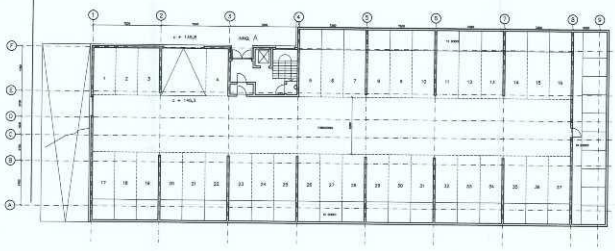
Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere. Så lenge det hviler husbanklån på eiendommen, kan sameiet heller ikke oppløses.

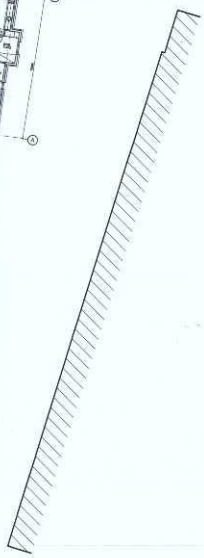
D2

D-2









16

ASLAKVEIEN 16

optimo

Optimo AS
Adresse tekst
Bl.Olavs gt. 29
0165 Oslo
Telefon: +47 22 99 22 22
Telefax: +47 22 11 92 91
E-mail: optimo@optimo.no
Foretaksregisteret
NO 912 205 151 MVA

A	18.12.01	Behandl.mø. prosjekt
B	22.12.01	Mindre endringer
Rev.	Dato	Kommentar

Tegn.

PLAN 1
ASLAKVEIEN 16
Saksnr: 20012785

D-2

Tegn.	Rev. av	Kontr.	Godkj.	Type	Rammesøknad
Dato		Mål	Dato	Tegningsnr.	Rev.
22.12.01		1:200		A-20-31-011	B

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

HRTB arkitekter AS
St.Olavs gate 28
0166 OSLO

Dato: 30 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200200465-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Berit Raae | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ASLAKVEIEN 16	Eiendom:	11/317/0/0
Tiltakshaver:	Aslakveien Utvikling AS c/o Optimo AS	Adresse:	Østensjøveien 34, 0667 OSLO
Søker:	HRTB arkitekter AS	Adresse:	St.Olavs gate 28, 0166 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ASLAKVEIEN 16

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Kjell Kr. Jacobsen
Avdelingsenhetsleder

Anne Berit Raae
Saksbehandler

Kopi til:
Aslakveien Utvikling AS c/o Optimo AS, Østensjøveien 34, 0667, OSLO

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.08.2026
Kunde: Therese Kobbeltvedt
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537411
Deres ref: 63733/ THEKOBB

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 11, BNR. 317.

Vi viser til bestilling av 06.08.2026 for eiendom gnr. 11, bnr. 317.

GNR. 11 BNR. 317

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.03.1958.

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

6576 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

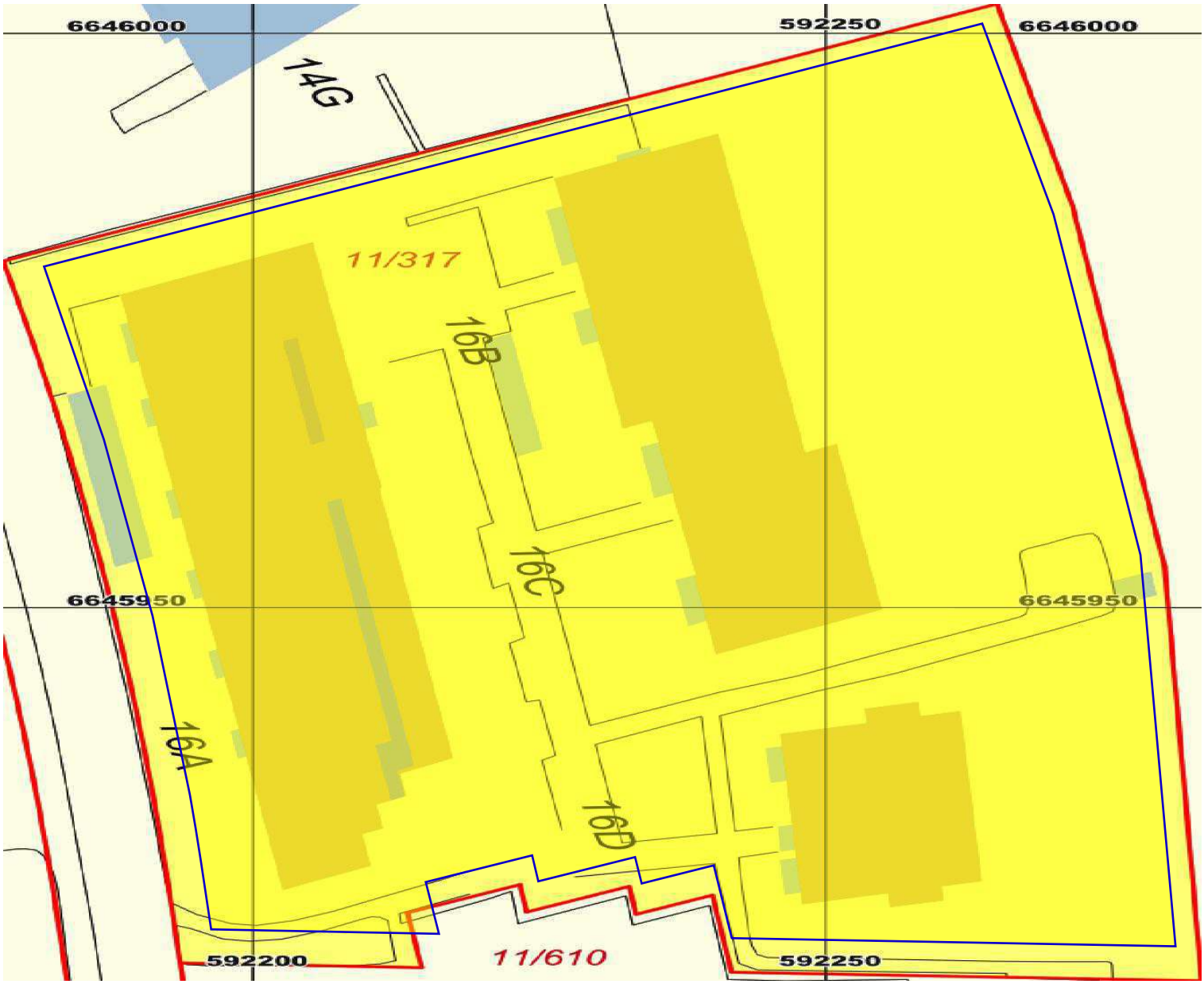
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

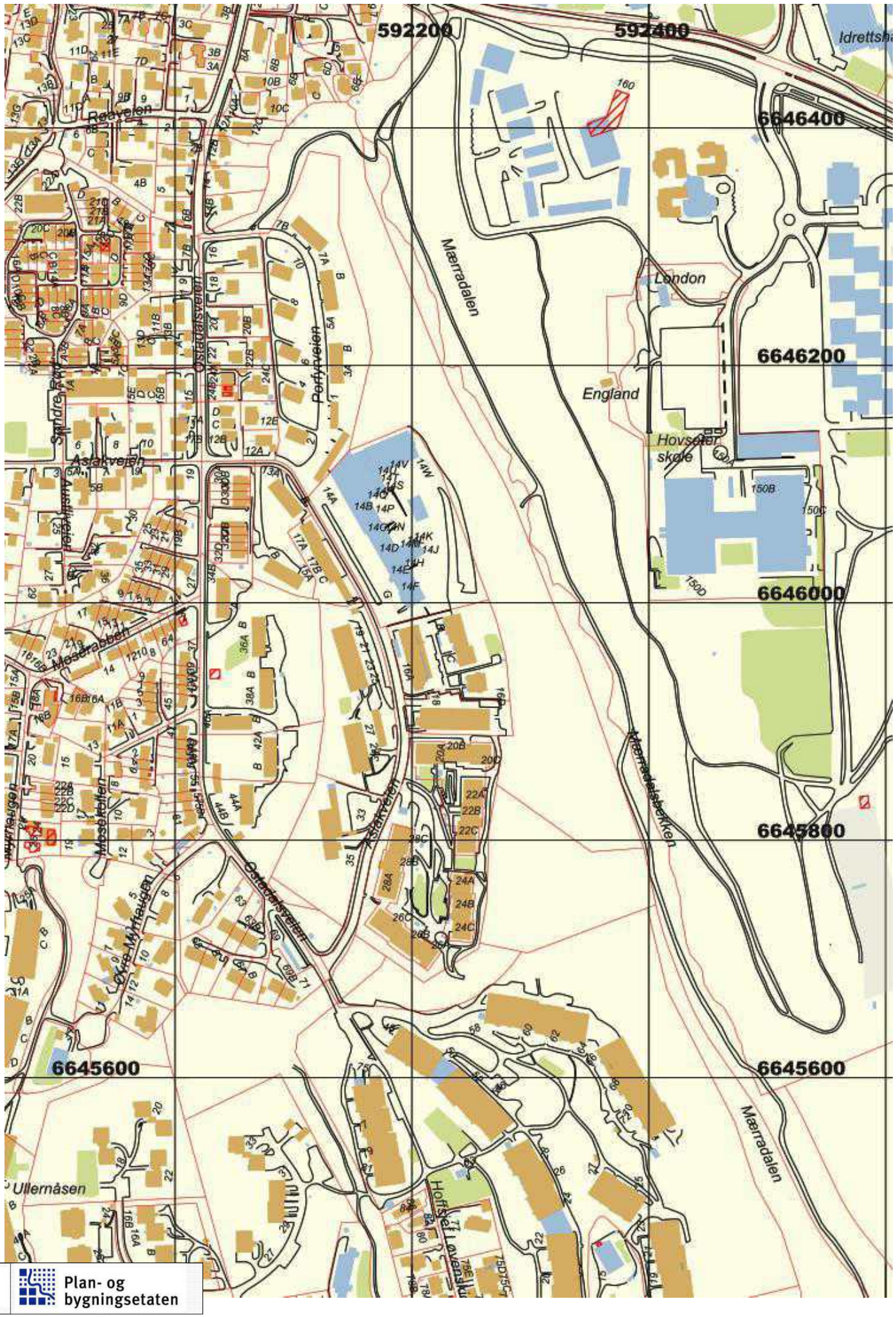
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

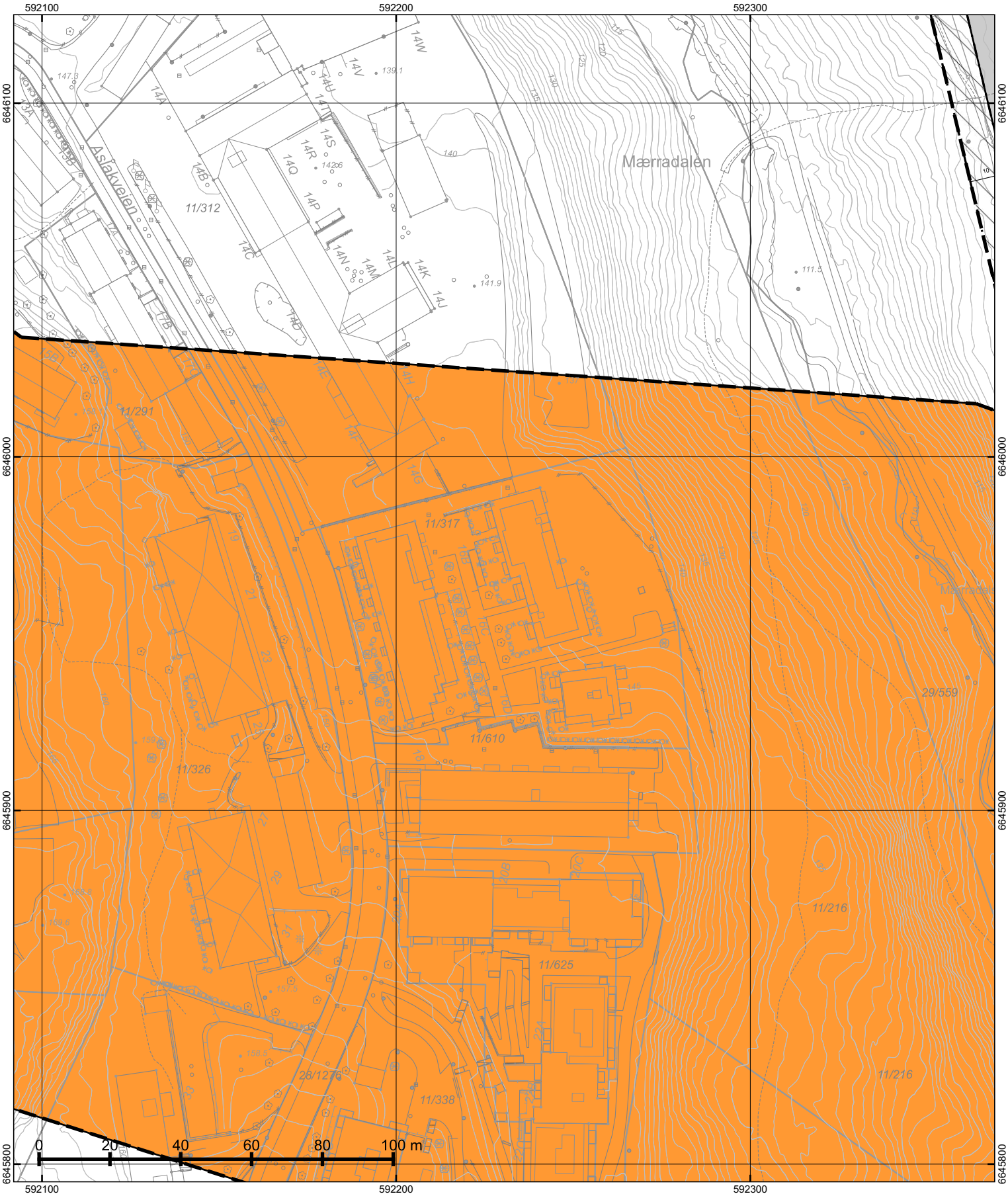
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Plan- og bygningsetaten


592200
592400
6646400
6646200
6646000
6645800
6645600
6645600
Røavelen
Østadalsveien
Perfyveien
Mærradalen
London
England
Hovseter skole
Åsåkveien
Mosekollen
Mosekollen
Øvre Myrhaugen
Østadalsveien
Mærradalsbekken
Mærradalen
Ullernåsen
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

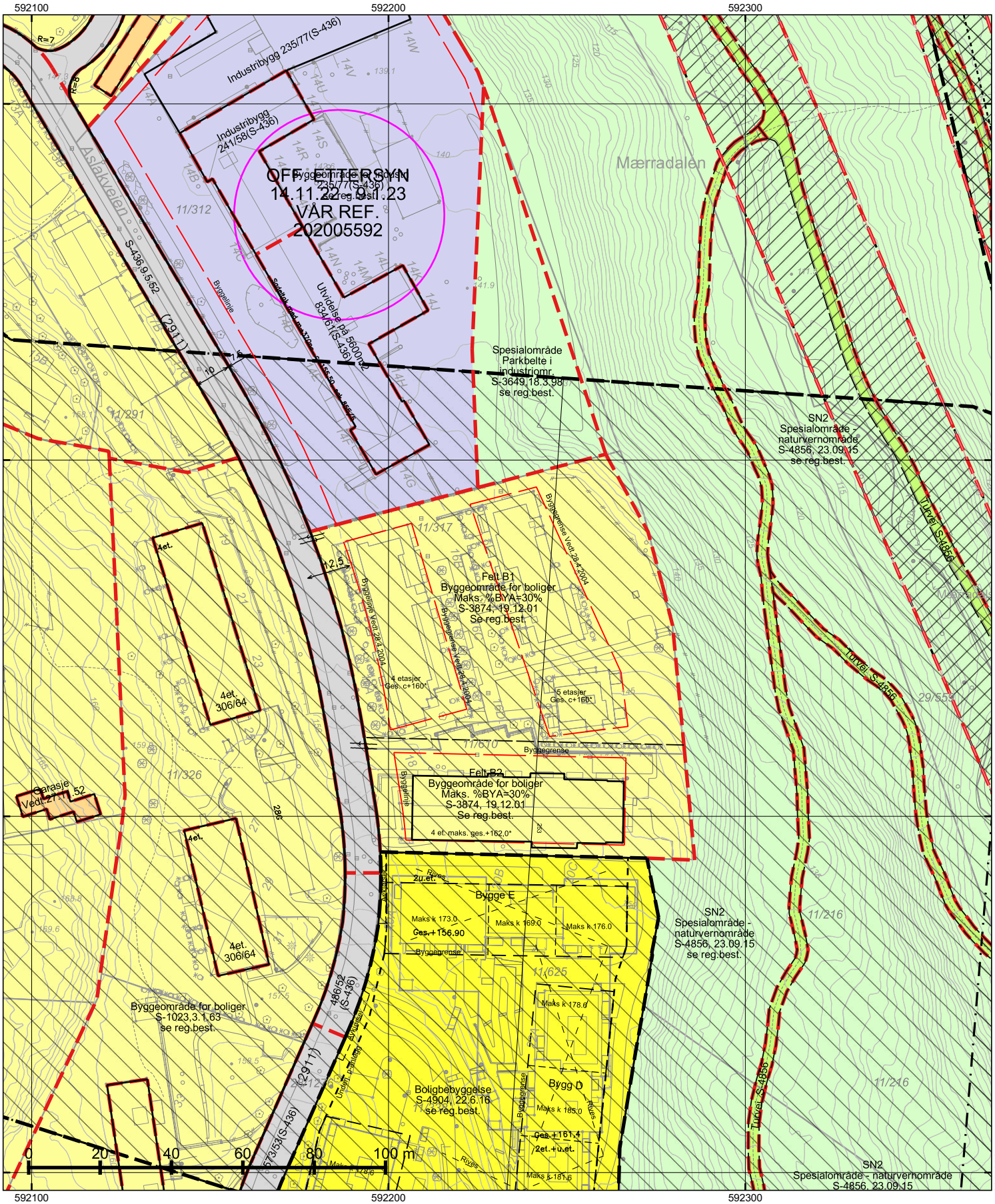
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161187/ 86537411
Adresse: Aslakveien 16
Gnr/Bnr: 11/317
Deres ref.:
Kommentar:

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: 06.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

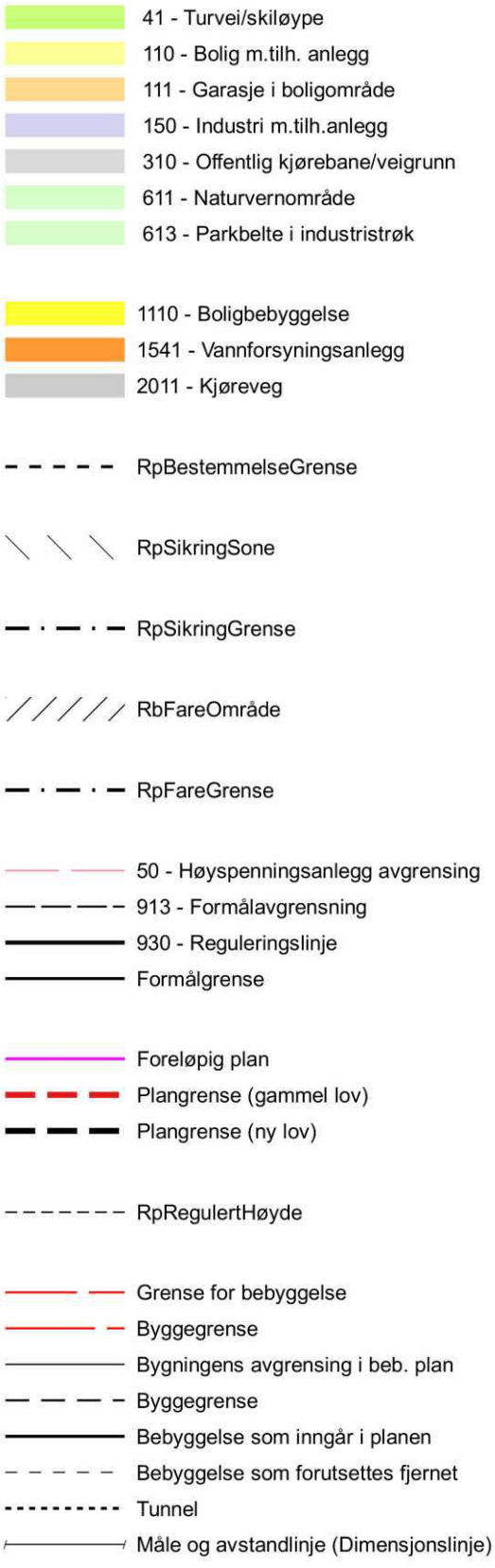
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

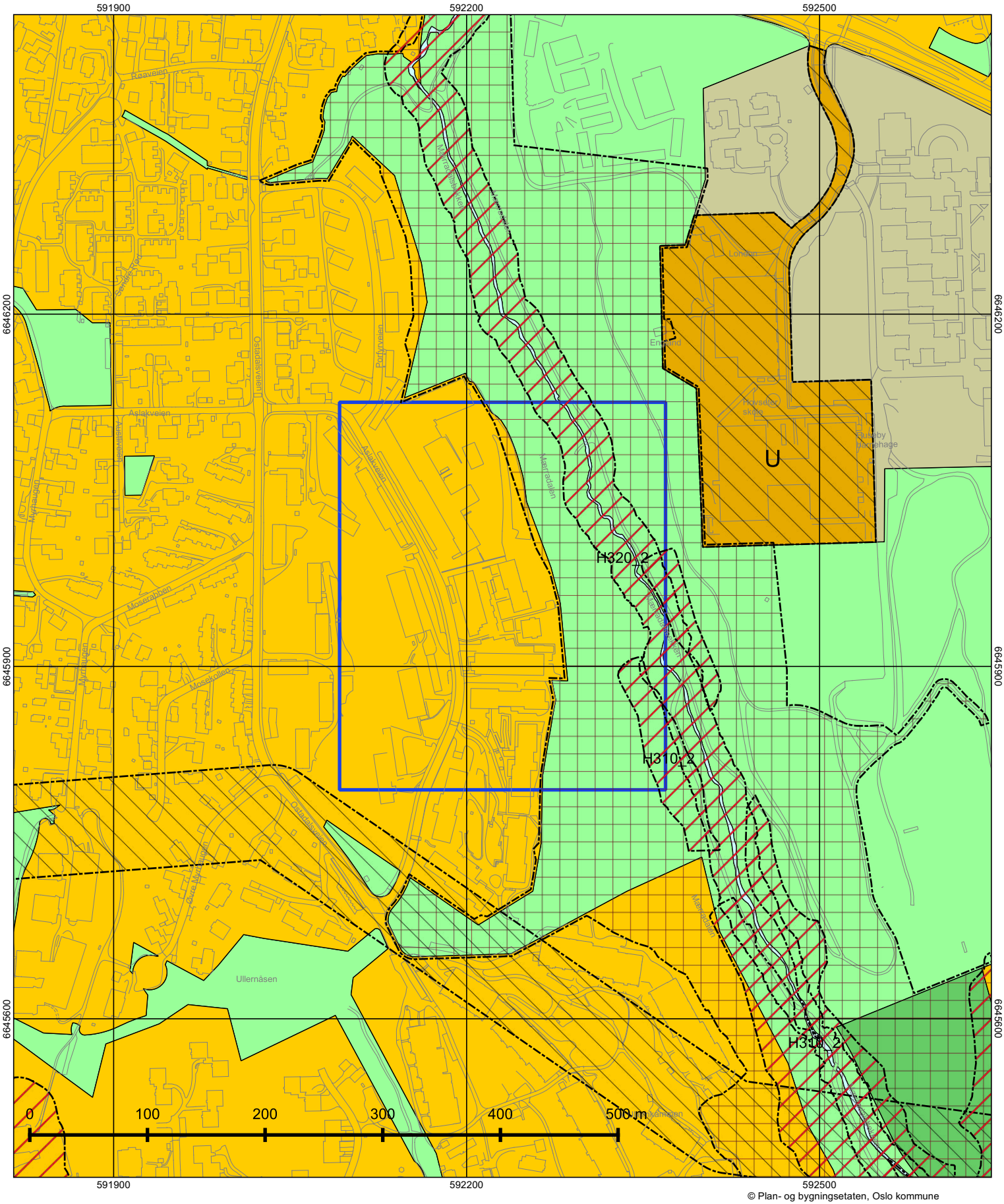
PlottID/Best.nr: 161187/ 86537411
Deres ref.:
Adresse: Aslakveien 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/317

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161187/86537411
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-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 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

S-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

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. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt 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, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

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. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt 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, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

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. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt 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, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

Oslo

S-4856

MÆRRADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 29, bnr. 559 m.fl. (Natur- og friområde)

Vedtaksdato: 23.09.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200502608
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200502608

Dokumentet består av 3 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 KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MÆRRADALEN, Gnr. 29, Bnr. 559 m.fl.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200502608 og datert 23.06.2009, rev. 10.08.2012 og 11.03.2013.

§ 2. Arealformål
Områdene reguleres til:

- Byggeområde -bolig
- Friområde
- Friområde - turvei
- Fareområde - høyspentanlegg
- Spesialområde - naturvernområde (SN 1 – 2)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/naturvernområde (SN-1)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/turvei

§ 3. Fellesbestemmelse
Plastring av bekkekanter, kanalisering av bekker, eller andre tiltak som hindrer vannets naturlige løp, er ikke tillatt. Reetablering av bekkeløp som er lagt i rør eller kanalisert kan tillates.

§ 4. Byggeområde – bolig
Byggeområdet skal ha bestemmelser som tilliggende boligområde.

§ 5. Friområde – turvei
Turvei skal opparbeides som vist på plankartet. Innen delstrekninger som på plankartet er markert med 2,5m bredde er det kun tillatt med vedlikeholdstiltak for turvei innen eldre bredder og dybder for toppdekke, og vedlikehold av lysopplegg inklusive utskifting av stolper i eksisterende fundamentpunkter og føringstraseenes bredder og dybder. Hvis det søkes dispensasjon fra planen på dette punktet skal søknaden forelegges Byantikvaren for vurdering av arkeologisk undersøkelse/overvåking jf. kml. §§ 8 og 9. For øvrige delstrekninger er det tillatt med flytting og utskifting av stolper langs eksisterende lyssatte turveier. Det er tillatt med nødvendig graving i forbindelse med vedlikehold. Ved eventuelle vegetasjonstiltak og gravearbeider, skal naturinngrepene begrenses til et minimum, og tiltakene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke forringes.

§ 6. Spesialområde – naturvernområde
6.1 Generelle bestemmelser
Byantikvaren og Bymiljøetaten skal uttale seg til søknad om tiltak.

Terrengoppfylling eller annen terrengendring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, er ikke tillatt. Eksisterende stier opprettholdes. Ved eventuelle gravearbeider skal naturinngrepene begrenses til et minimum og arbeidene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke blir forringet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon.

6.2 Spesialområde naturvernområde - SN 2
Innenfor SN 2 er fjerning av død ved og hogst ikke tillatt. Det tillates imidlertid å fjerne trær som kan komme i konflikt med avstandskrav til strømledninger.

§ 7. Spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde (SN-1) og spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/turvei

Innenfor arealet regulert til spesialområde – bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde og spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne, turvei) skal det ikke, uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rett kulturmyndighet igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer inngrep i grunnen eller endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon. Terrenginngrep, drenering og lignende tillates ikke. Det er ikke tillatt å kjøre utenfor allerede etablert vei, bortsett fra når grunnen er stabil pga. tele. Hogst av trær er tillatt, dersom disse kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner eller naturkvaliteter knyttet til gammel kulturmark. Arbeidet skal skje på en måte som ikke skader eller gir risiko for skade på kultur- eller naturverdiene. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndigheten

§ 8. Kolsåsbanen går i bro over planområdet. Gjeldende regulering for banen opprettholdes.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 254. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.09.2015

Emilie Stang

Emilie Stang, bem.

Oslo

S-3874

Aslakveien 16-18. Reguleringsplan, boliger og friområde.

Vedtaksdato: 19.12.2001

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199906579

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V280404, 657999

Dokumentet består av 3 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

Se endring av § 4 i reguleringsbestemmelser for ASLAKVEIEN 16-18 i vedtak 28.04.2004 sist i dokumentet

Reguleringsbestemmelser for: Aslakveien 16-18 gnr. 11, bnr. 317

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området med reguleringsgrense er vist på plankart merket 2000-008 og datert 26.09.2000, revidert 16.03.2001

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger (felt B1 og B2)
- Friområde - park, turvei

§ 3. Fellesbestemmelser

Forutsatt integrert i bygningens arkitektur kan mindre bygningselementer, som for eksempel heishus, stikke opp til 2,5 m over gesims.

Biloppstillingsplasser skal avsettes i henhold til kommunens parkeringsnorm. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Normens gjesteparkeringsplasser tillates på bakkeplan, annen parkering skal være i garasjekjeller. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m2 pr. plass.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet i M 1:200. Planen skal foruten atkomster, parkering, lekeplasser/fellesareal vise eksisterende og nytt terreng, beplantning og istandsetting av brinken mot Mærradalen. Eksisterende asfaltert utfylling skal vises opparbeide til grøntareal og brinken skal gis naturlig form.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis og senest 9 mnd etter brukstillatelse.

§ 4. Byggeområde for boliger

Felt B1
Bebyggelsens øverste etasje skal være tilbaketrukket med minst 3,0 m fra bygningens hovedfasade mot øst og nord.

Bebyggelsen mot Mærradalen skal artikuleres som minst 2 hovedvolumer. Fri avstand mellom volumene skal være minst 8,0 m.

Felt B2
Dersom eksisterende bebyggelse rives skal ny bebyggelse plasseres i byggegrensen mot nord og ha en maksimal bredde på 15,0 m. Boligene skal ha hovedfasade mot nord og utformes slik at det gis lysinnslipp også fra vest.

§ 5. Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
Minimum 100 m2 for boenhet med T-BRA lik eller større enn 100 m2 og minimum 50 m2 for boenhet men T-BRA mindre enn 100 m2. Maksimum 33% av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/balkong. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal på 10 m2 og en minimumsdybde på 2,40 m. Areal brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreatkomster og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

§ 6. Forurensning

Krav til skjerming mot veitrafikkstøy skal tilfredsstille de laveste parvise grensene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, skal legges til grunn for gjennomføringen av planen.

Før igangsettingstillatelse gis skal det gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse for å kartlegge eventuelle forurensninger innenfor planområdet. Hvis det registreres grunnforurensninger skal forurensningsmyndighetene kontaktes jf. Forurensningsloven.

§ 7. Felt B2

I felt B2 kan det i underetasje og 1. etasje innpasses forretnings- og kontorformål med inntil 1700 m^2 BTA. Parkeringsplasser til forretnings- og kontorformål skal anlegges i henhold til p-normens laveste tall.

Vedtak 28.04.2004

Endring av § 4 i reguleringsbestemmelser for S-3874 – 19.12.2001
ASLAKVEIEN 16-18 - 11/317

§ 4. *Byggeområde for boliger*

Det skal være minimum 8,0 m avstand mellom bebyggelse i felt B1 og bebyggelse i felt B2.

Felt B1
Bebyggelsens øverste etasje skal være tilbaketrukket med minst 3,0 m fra bygningens hovedfasade mot øst og nord.
Bebyggelsen mot Mærradalen skal artikuleres som minst 2 hovedvolumer. Fri avstand mellom volumene skal være minst 8,0 m.

Felt B2
Dersom eksisterende bebyggelse rives skal ny bebyggelse plasseres i byggegrensen mot nord og ha en maksimal bredde på 15,0 m. Boligene skal ha hovedfasade mot nord og utformes slik at det gis lysinnslipp også fra vest.

Aslakveien 16A

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	12 min 1.1 km	
Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km	
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km	
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km	
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	18 min 1.5 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Røa næringspark Linje 1N, 46	2 min 0.1 km	
Røa Linje 2	12 min 1 km	
Sollerud Linje 13	7 min 3.3 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.6 km	

BARNEHAGER

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år... 58 barn	8 min 0.7 km	
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt... 51 barn	10 min 0.8 km	
Ullernkollen barnehage (1-5 år) 47 barn	12 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Røa Næringspark	2 min
Joker Rustad Ullern	6 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Torg	11 min
Apotek 1 Røa	11 min
Røa Vinmonopol	11 min

SPORT

Søndre Rød ballbinge	6 min
Ullernåsen Boligsameie	8 min
Basic Treningssenter	2 min
Mudo Røa	2 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

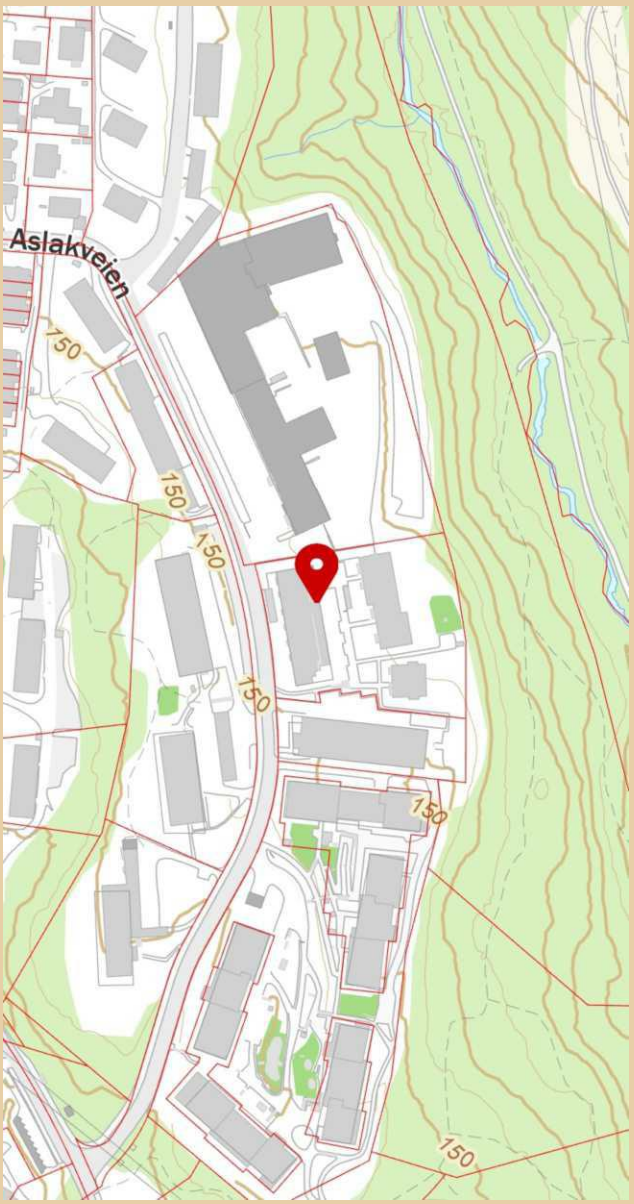
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

Aslakveien 16A

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	12 min 1.1 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 k... 476 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	18 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Røa Senter, Oslo	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Røa næringspark Linje 1N, 46	2 min 0.1 km
Røa Linje 2	12 min 1 km
Sollerud Linje 13	7 min 3.3 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.6 km

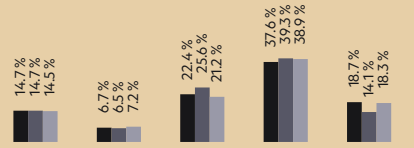
BARNEHAGER

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt ... 51 barn	10 min 0.8 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år) 47 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Røa Næringspark	2 min
Joker Rustad Ullern	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Rød/Mosekollen	2 840	1 321
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Søndre Rød ballbinge	6 min
Ullernåsen Boligsameie	8 min
Basic Treningssenter	2 min
Mudo Røa	2 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

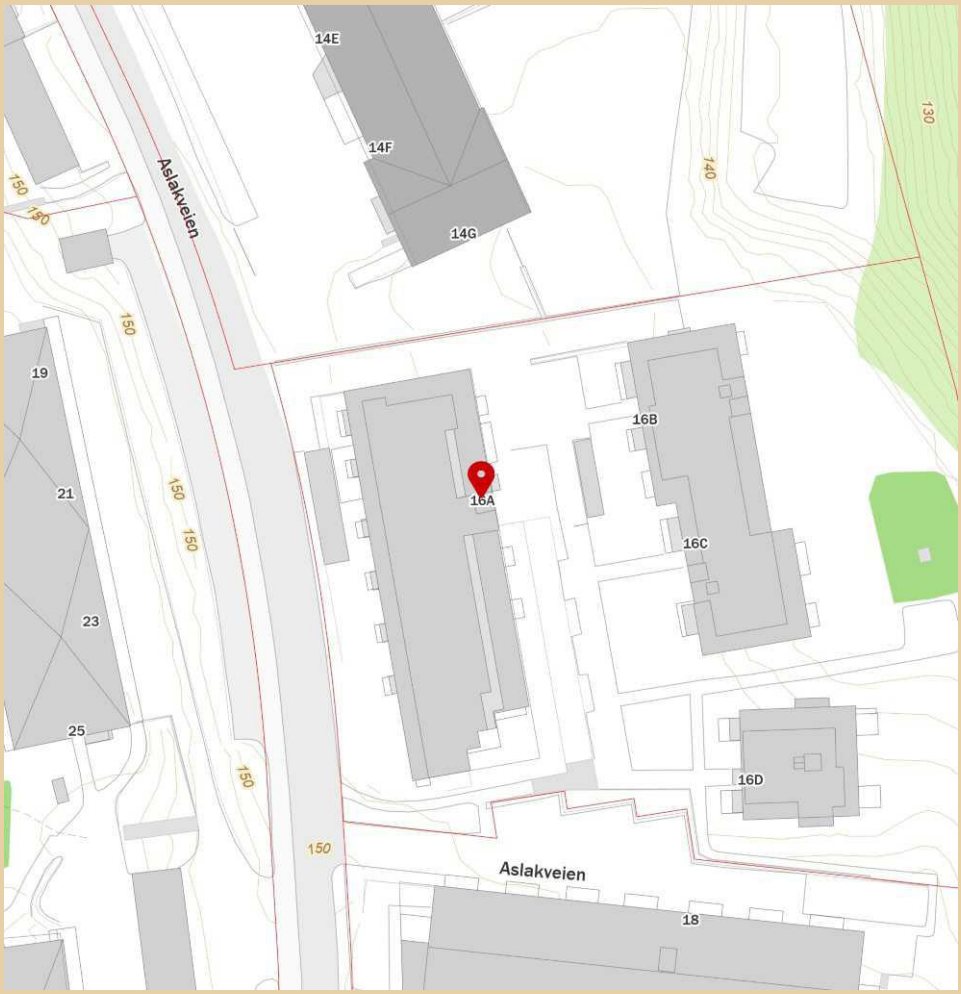
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



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

Aslakveien 16A

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	12 min 1.1 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	18 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Røa næringspark Linje 1N, 46	2 min 0.1 km
Røa Linje 2	12 min 1 km
Sollerud Linje 13	7 min 3.3 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.6 km

BARNEHAGER

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år... 58 barn	8 min 0.7 km
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt... 51 barn	10 min 0.8 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år) 47 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Røa Næringspark	2 min
Joker Rustad Ullern	6 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Torg	11 min
Apotek 1 Røa	11 min
Røa Vinmonopol	11 min

SPORT

Søndre Rød ballbinge	6 min
Ullernåsen Boligsameie	8 min
Basic Treningssenter	2 min
Mudo Røa	2 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

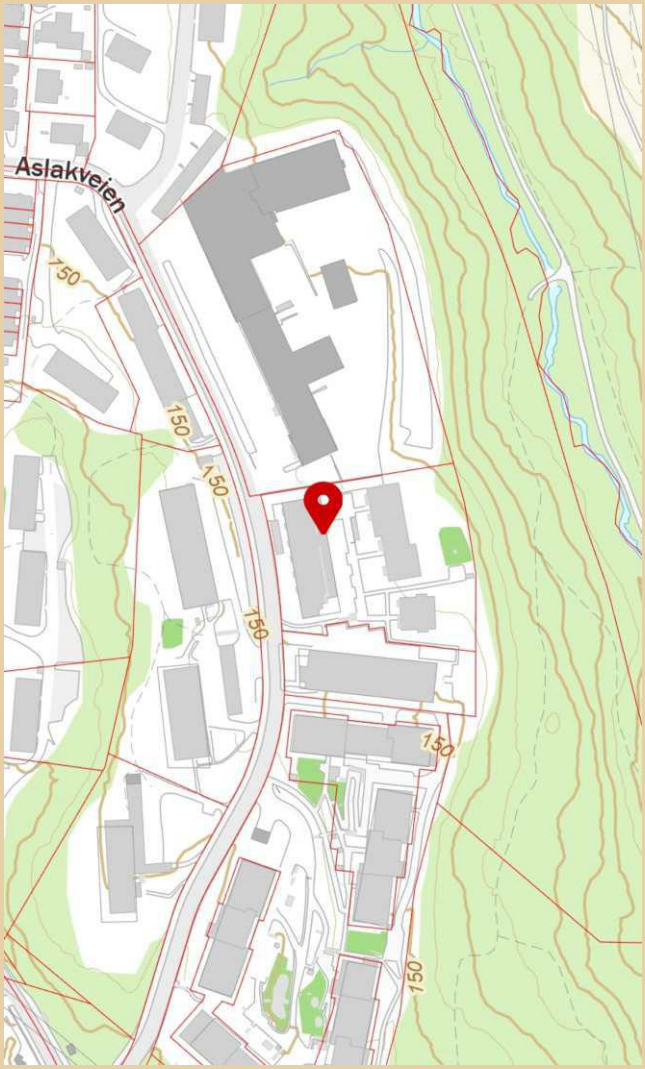
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Aslakveien 16A, 0753 Oslo
Gnr. 11, Bnr. 317, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260419

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 901 09 389

E-post: trond.nordahl.amundsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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