



aktiv.

Sloreåsen 12C, 1257 OSLO

**Flott og romslig 4-roms i
"Gullrekka" med panoramautsikt |
Garasjeplass med elbillader | 2
baderom | Må oppleves!**



Eiendomsmegler

Jonas Rajesan

Mobil 413 67 981

E-post jonas.rajesan@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 700 000,-

Fellesgjeld: Kr 201 041,-

Omkostn.: Kr 9 796,-

Total ink omk.: Kr 5 910 837,-

Felleskostn.: Kr 5 453,-

Selger: Lisbet Pehrsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1981

BRA-i/BRA Total 91/95 kvm

Tomtstr.: 40296.5 kvm

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 194, bnr. 777

Andelsnr.: 263

Oppdragsnr.: 1009260031

Flott og romslig 4-roms i "Gullrekka" med panoramautsikt | Garasjeplass med elbillader | 2 baderom | Må oppleves!

Velkommen til en pen og romslig 4-roms terrasseleilighet i attraktive Sloreåsen. Leiligheten er beliggende i ettertraktede «Gullrekka» med svært gode solforhold og ingen innsyn!

Leiligheten ligger i et rolig og familievennlig område med kort vei til dagligvare, skoler, barnehager, kollektivtransport og fine turområder.

Boligen ligger i 3. etasje, er på 91 m² og inneholder entré, stue, kjøkken, tre soverom og to bad. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse med to boder.

Fremhevede kvaliteter:

- Garasjeplass med el-billader
- Tv/internett inkludert i fellesutgifter
- Attraktiv og rolig beliggenhet
- Vestvendt terrasse
- God planløsning
- To bad (renovert i 2016)
- Fellesgjeld med IN-lån
- Ca 20 min fra bolig til Oslo S med ekspress buss!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	162
Budskjema	171

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 91 kvm Entré, stue, 3 soverom, kjøkken, bad entre, bad soverom

BRA-e: 4 kvm 2 boder

TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

4-roms terrasseleilighet.

3. etasje.

Entre, 3 soverom, 2 bad, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 10,3 m².

2 boder på terrassen på 1,3 m² og 2,2 m².

Kjeller.

Parkeringsplass i felles garasje anlegg på ca. 11,4 m² med EL-bil lader merket med nr 240.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende målerregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens

opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

40296.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på 40 322,00 m² i følge Arealbekreftelse fra Oslo Kommune. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, benker og lekeapparater.

Beliggenhet

Sloreåsen er en skjult perle som ligger kun et steinkast fra bydel Nordstrand, og er et perfekt bosted for barnefamilier som ønsker nærhet til sentrum, samt trivelige og trygge omgivelser for barna. Boligen har ypperlig intern beliggenhet i populært boområde på Sloreåsen. Området oppleves som barnevennlig og stille med et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Nærmeste dagligvare er Joker som er ca 3 min å gå. Det er gangavstand til skoler, barnehager og gode servicetilbud ved blant annet Sæterkrysset, Lambertseter senter og Kolbotn senter. Her finner man butikker, vinmonopol, treningssenter, svømmehall, legesenter og bibliotek. Området byr på svært gode aktivitets- og fritidstilbud i umiddelbar nærhet i form av Sloreåsen/ Ljan Alpinbakke, Hallager idrettsbane, turmuligheter langs Ljanselva og Hvervenbukta samt kort vei til badeplass Ingierstrand bad. Idrettslagene i nærområdet er aktive og inkluderende idrettslag med håndball, innebandy, fotball, svømming, basketball, dans og mere. Ljan fotball er også en mulighet.

Ljan Alpinbakke kun få meter fra boligen. Her har nærmest ski-in/ski-out. Bakken har snøkanoner, T-heis og klubbhus med kaffe og vafler. Klubben arrangerer renn i storslalom og har skikurs for barn. Nederst i bakken er det et treningsområde med rullebånd slik at de aller minste også har det gøy. Barna leker fritt på lekeplassene og i området og på de bilfrie gågatene på sommeren, og de leker seg i slalombakken om

vinteren. Foreldrene blir også godt kjent med hverandre, ikke bare i forbindelse med barnas lek, men også på mange av de lokale arrangementene: julegrantenning, 17. mai-feiring, skidag og sykkeldag.

Rett nedenfor Sloreåsen ligger Hvervenbukta, en av Oslofjordens flotteste strender. Mot Svartskog ligger det et rikelig utvalg strender: Bestemorstranda, Ingierstrand, Sandbukta og mange flere. Det er også flotte fiskemuligheter rundt Fiskevollen, og nederst i Ljanselva er det en laksetrapp.

God offentlig kommunikasjon til Oslo sentrum med ekspressbuss og tog. Flybussen til Gardermoen stopper på Hauketo, som kun ligger ca 10 min fra Sloreåsen. Fra Sloreåsen går buss nr. 80E til Oslo sentrum på 16 min. Toget til Oslo sentrum tar ca. 10 min og ekspressbussen tar ca 20 min

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Mats Nygård

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Dører: Original lakkert entrédør fra byggeårene. Døren har kikkehull.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Terrassedør: Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befarings. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringsstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringsstidspunktet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til vestvendt terrasse i betongkonstruksjoner.

Betongdekke.

Rekkverk er romslig blomstrekasse.

Rekkverkshøyde målt til ca. 55cm.

Veggmontert lysarmatur og markise.

2 stk boder plassert i hvert sitt hjørne på terrassen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke som egen bygningsdel for detaljert kontroll etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser.

Det ble ved befaringsvisuelt observert skjevheter i etasjeskillere. Disse er ikke nærmere vurdert. Boligen var møblert ved befaringsvisuelt, og eventuelle målinger er kun utført på tilgjengelige steder.

Det kan derfor forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.

Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statistiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

TG2

Dører

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringsvisuelt tidspunktet.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringsvisuelt tidspunktet.

Befaringen er visuelt og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens

Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav. Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 23 mm gulvavvik i stue/entre.

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

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:

Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

3.Etasje - Bad entre - Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Det er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende dokumentasjon på oppbygging av baderommet, herunder sluk og membran, medfører usikkerhet rundt utførelse og tetthet. Dette øker risikoen for skjulte feil og fuktskader som ikke nødvendigvis er synlige ved visuell kontroll.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom dette ikke foreligger, bør det påregnes nærmere undersøkelser ved behov, eventuelt oppgradering/rehabilitering ved fremtidig utskifting av våtrommet.

3.Etasje - Bad soverom - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avskalling i flis i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Konsekvens:

Det er registrert riss i fuger på baderommet. Dette kan føre til redusert tetthet i overflaten og økt risiko for fuktinntrengning over tid, spesielt i områder med vannbelastning.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadede fuger ved behov, for å opprettholde tilstrekkelig

tetthet i overflaten. Videre utvikling bør følges med jevnlig kontroll.

Konsekvens:

Avskalling i flis kan føre til økt fuktopptak i underliggende konstruksjon og over tid gi risiko for videre nedbrytning av overflater og eventuelle følgeskader.

Tiltak:

Skadet flis bør utbedres ved utskifting eller reparasjon. Det anbefales samtidig å kontrollere underlaget for å avklare årsak og sikre varig løsning.

3.Etasje - Bad soverom - Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende dokumentasjon på oppbygging av baderommet, herunder sluk og membran, medfører usikkerhet rundt utførelse og tetthet. Dette øker risikoen for skjulte feil og fuktskader som ikke nødvendigvis er synlige ved visuell kontroll.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom dette ikke foreligger, bør det påregnes nærmere undersøkelser ved behov, eventuelt oppgradering/rehabilitering ved fremtidig utskifting av våtrommet.

3.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avtrekkventil er plassert inne i hjørneskap og var ikke tilgjengelig for justering eller kontroll ved befaring. Løsningen begrenser funksjon og tilgjengelighet for drift og vedlikehold. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Begrenset tilgjengelighet kan medføre redusert ventilasjonsfunksjon og vanskeliggjøre nødvendig justering og vedlikehold, noe som over tid kan påvirke inneklimate.

Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre tilgang til avtrekkventil, eventuelt omplassere eller tilpasse løsning slik at justering og vedlikehold kan utføres på en hensiktsmessig måte.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ski bygg, 2016

Beskrivelse: Totalrenovering, varmekabler

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ski bygg, 2016

Beskrivelse: Ble laget nytt sluk i forbindelse med oppussing av bad

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Usikker på årstall. Borettslaget har oversikt over dette samt firma som ble benyttet

Beskrivelse: Har vært lekkasje fra konvektor etter at de ble fornyet. Skaden ble rettet opp umiddelbart.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

3.etasje.

Entre, 3 soverom, 2 bad, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 10,3 m².

2 boder på terrassen på 1,3 m² og 2,2 m².

Kjeller.

Parkeringsplass i felles garasje anlegg på ca.11,4 m² med EL-bil lader merket med nr 240.

Standard

Boligen rom for rom:

Entré:

Du ønskes velkommen av en lys og romslig entré/gang med gode muligheter for oppbevaring og oppheng av ytterklær. Her er det god plass til å innrede med garderobeskap ved behov.

Stue med utgang til terrasse:

Det neste rommet som møter deg er boligens hjerte; en romslig stuedel med store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys og sikrer det flotte utsynet mot sjøen. Her er det flere møbleringsmuligheter hvor en kan innrede etter ønske med sofagruppe, tv-seksjon, spisebord og annet ønsket møblement.

Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt, overbygd terrasse på ca. 10,3 m² med optimale solforhold og panoramautsikt til fjord og by. Terrassen er i betong. Det er god plass til å møblere med utemøbler, spisebord og grill; perfekt for dager man ønsker å ha middagen ute. På hver sin side av terrassen er det plassert boder på henholdsvis på 1,3 m² og 2,2 m².

Kjøkken:

Romslig og separat kjøkken med rikelig benkeplass og gode oppbevaringsløsninger - godt tilrettelagt for den matglade. Kjøkkeninnredningen fra IKEA (2012) har profilerte, folierte fronter og laminat benkeplate med nedfelt keramisk kum, samt belysning under overskap som gir et praktisk arbeidslys.

Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjølfryseskap.

Det er også god plass til en hyggelig spiseplass i tilknytning til kjøkkenet.

Baderom med inngang fra entré:

Baderommet ble ifølge selger totalrenovert i 2016. Delikat og moderne bad med tidsriktige flisvalg i lyse og nøytrale toner. Badet fremstår som stilrent og godt vedlikeholdt, og inneholder av glatte fronter og heldekkende servant, speilskap med lysarmatur og veggmontert toalett. Dusjhjørne består av rette svingdører, dusjstyr og sluk i sonen.

Det er opplegg for vaskemaskin med tilhørende benkeplate som gir gode arbeidsflater og ekstra oppbevaringsmuligheter. Downlights i himling bidrar til et behagelig lys, og helheten gir et funksjonelt og innbydende bad.

Baderom med inngang fra soverom:

Delikat og moderne bad med stilrene, flislagte overflater i lyse og tidløse farger. Badet ble renovert i samme periode (2016) som det andre baderommet og har praktisk adkomst fra hovedsoverommet.

Badet er funksjonelt innredet med dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og pen servantinnredning med god oppbevaringsplass i skuffer og speilskap med belysning. Downlights i himling gir et behagelig lys, og den gjennomførte standarden gir et pent og velholdt uttrykk.

Tre soverom:

Leiligheten byr på tre gode soverom hvor det er god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og gode oppbevaringsmuligheter i et romslig garderobeskap. Fra hovedsoverom kan du nyte vakker utsikt mot sjø og natur. Herfra har du direkte tilgang

til baderom.

Soverom 2 og 3 vender mot øst og har en behagelig og lun temperatur.

Andre innvendige forhold:

Innvendige overflater:

Gulv:

Flislagt gulv på baderom.

Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på baderom.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Malt panel på soverommene.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på baderom.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer og skrusikringer.

Fordelingskurser ukjent.

Hovedsikring på 35 Amp.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system, med rørstokk i fordelerskap i vegg på bad. Fordelerskapet har overløp og avrenning til badet ved soverommet. Det er kobberrør på kjøkken. Lokale stoppekraner for bad er i fordelerskapet, og felles hovedstoppekran er i kjelleren.
- Avløpsrør: Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast.
- Ventilasjon: Boligen har felles mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluft tilføres via veggventiler og spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.
- Oppvarming: Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg.
- Varmtvann: Felles varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

For utdypende informasjon/beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapporten/salgsoppgaven i sin helhet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkeringsplass i felles garasje anlegg på ca.11,4 m² med EL-bil lader merket med nr 240.

Det er gjesteparkering på område. Dette reguleres av vaktsselskap etter dets betingelser.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 1932222

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Fjernvarme er hovedoppvarmingskilden. Oppvarmingen skjer via radiatorer og vannbåren oppvarming. Gulvvarme med termostatstyrte varmekabler er installert på begge baderom.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 700 000

Omkostninger kjøper

5 700 000 (Prisantydning)

201 040 (Andel av fellesgjeld)

5 901 041 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 910 837 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 919 737 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 922 537 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 360 440 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 441 759 for år 2024

Andre utgifter

Varmtvann & fyring: Faktura fra Celsio månedsvis: mai kr 517, Juni: 318, Juli: 186. Aug: 191. Sep: 386. Okt: 566. Nov: 1276. Des: 2038
Januar 2026: 2163. Feb: 2557. Mars: 2244. April: kr 1368

Fortum strøm ligger jevnt gjennom året ifølge selger: Laveste faktura juni 2025 på kr 289. Høyeste faktura januar 2026 på kr 455. De fleste på ca 340 kr.

Innmelding i OBOS kr 500,-

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 453,32 kr i måneden
- Lån nr: 9820806473; IN lån 1 - Akonto renter: 838,07 kr i måneden
- Lån nr: 9820806473; IN lån 1 - Akonto avdrag: 504,05 kr i måneden
- Trappevask: 135,00 kr i måneden
- TV/bredbånd: 519,00 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 457,20 kr i måneden. Felleskostnadene inkluderer: styrehonorar, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forsikringer for borettslag m.m.

Varmtvann & fyring blir fakturert i egen faktura etter bruk. Se under avsnitt "andre utgifter" i salgsoppgave vedrørende fakturaer betalt for varmtvann og fyring.

- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 453

Andel Fellesgjeld

Kr 201 041

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

22.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har IN-avtale. Frister for innbetaling IN-lån er 30.11 og 30.05.

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

Andel fellesformue

Kr 8 416

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sloreåsen Borettslag

Organisasjonsnummer

948757052

Andelsnummer

263

Om borettslaget

Sloreåsen Borettslag (org.nr. 948757052) ligger i Oslo kommune og består av 277 andelsleiligheter. Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets hjemmeside er <https://vibbo.no/472>.

Borettslaget har noen parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister.

Vedtatte saker:

- Utvide antall steder med lekestativer som foreslått i teksten.
- Bytte ut eksisterende skilting i borettslaget, med forslaget lagt frem på GF av skiltkomitéen.
- Årsmøtet vedtar å opprette en komité for grøntområder med mandat som beskrevet

ovenfor. Styret gis ansvar for å rekruttere medlemmer til komiteen.

- Nytt punkt i vedtektene punkt 5.2.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt utearealer godkjennes. Punkt om Trær og større busker modifiseres til å gjelde kun større busker.
- Endring i Husordensregel §12 godkjennes.
- Husordensregel § 12 punkt om trær godkjennes.
- Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

Pågående saker:

- Styret har avholdt 19 styremøter i perioden, samt en digital ekstraordinær generalforsamling for å velge ny revisor.
- Vibbo er styrets kanal for kommunikasjon med beboerne.
- Sommeren 2025 ble Styret oppmerksom på at borettslaget hadde en utestående regning til Hafslund på ca 2,1 millioner kroner, for installasjon av individuelle varmemålere, som det ikke var tatt høyde for i årets budsjett.
- Borettslagets oppsparte egenkapital hadde blitt brukt til de større vedlikeholdsprosjektene i de foregående årene, så for å håndtere denne situasjonen valgte styret å gjøre to hovedgrep: Vi satte alle ikke-kritiske vedlikeholdsoppgaver på vent, og vi tok opp en kassekreditt hos OBOS-banken.
- Samtidig begynte styret en gjennomgang av borettslagets avtaler for å forsøke å redusere kostnadene.
- I sum gjorde den økonomiske situasjonen og utsiktene for 2026 at Styret valgte å sette opp husleien med 20% fra desember 2025.
- Det meste av ikke-kritisk vedlikehold ble satt på vent sommeren 2025 grunnet den økonomiske situasjonen. Styret vil bemerke at vi har budsjettert for å ta igjen deler av det utsatte vedlikeholdet i løpet av 2026/2027.
- Høsten 2025 ble det gjennomført rens av ventilasjonskanalene fra kjøkken og bad i alle blokker og rekkehus. Det planlegges en oppsamlingsrunde i løpet av 2026 for dem som ikke hadde anledning til å slippe inn ventilasjonsfirmaet i første runde.
- Generalforsamlingen 2025 vedtok å skifte ut skiltingen i borettslaget, i tråd med Skiltkomiteens anbefalinger. Skiltprosjektet vil fullføres i løpet av 2026.
- I februar-april 2026 ble det gjennomført måling av radon.
- Styret har jobbet med å oppdatere oversikter over tidligere gjennomført vedlikehold og oppdatere planene for fremtidig vedlikehold.
- Styrets hovedfokus i året som kommer vil være å stabilisere borettslagets økonomi, og bygge opp igjen en vedlikeholdsbuffer, samtidig som vi jobber videre med planlegging og prioritering av fremtidig vedlikehold.
- Det er ikke planlagt noen nye store vedlikeholdsprosjekter de nærmeste årene.
- Styret ser videre at det er behov for å oppdatere og forbedre informasjon og håndtering av søknader i forbindelse med beboeres oppussing og ombygginger.
- Videre vil styret følge opp den nyetablerte grøntkomiteen slik at de kommer skikkelig i gang med sitt arbeid, gjennomføre en vedlikeholdsrunde på lekeplassene våre, og iverksette etablering av lekeapparat ved nummer 9/11/13 som ble vedtatt på generalforsamlingen 2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98208064738, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 31-12-2025: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 235

Saldo per 22-04-2026: kr 60170300.26

Andel av saldo: kr 201040.78

(siste termin 30-11-2045)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (3 561 000,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (4 849 886,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Felleskostnadene ble økt med 20 % fra desember 2025.

Det ble vedtatt å utvide antall steder med lekestativer.

Det ble vedtatt å bytte ut eksisterende skilting i borettslaget til en kostnad på 66 000 kroner, eksklusiv frakt og mva.

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr, med unntak av utekatt, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de

øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, kraner, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseier har ansvar for alt vedlikehold av terrasser, plattinger, balkonger og andre utvendige tilbygg/påbygg som nåværende eller tidligere andelseier har oppført, inklusive balkonger og terrasser som er blitt utvidet med større dybde enn de opprinnelig byggemeldte terrassene i borettslaget. Andelseier har ansvar for å følge opp offentlige pålegg.

Andelseieren har også ansvaret for lufting av konvektorer, oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Større busker skal beskjæres jevnlig, slik at de ikke er til sjenanse for naboene.

Hekker som grenser til fellesareal eller andres andelsområder skal beskjæres jevnlig, og ikke medføre begrensninger i sikt på gangveiene.

Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av gjerder som grenser til fellesareal eller andres andelsområder, og kan pålegges vedlikehold av disse for egen regning om de forfaller.

Dugnad

Styret arrangerer dugnad vår og høst.

Det er viktig at vi som beboere stiller opp på dugnad, og tar i et tak med det vi kan, for at borettslaget vårt skal være et fint sted å bo.

Vi har ikke økonomi til å kjøpe oss ut av alle oppgaver som må gjøres på det store området vårt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 194, bruksnummer 777 i Oslo kommune. Andelsnr. 263 i Sloreåsen Borettslag med orgnr. 948757052

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/194/777:

29.12.1981 - Dokumentnr: 34389 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.12.1981 - Dokumentnr: 34391 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.12.1981 - Dokumentnr: 34392 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.12.1981 - Dokumentnr: 34393 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.12.1981 - Dokumentnr: 34394 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.12.1981 - Dokumentnr: 34395 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.12.1981 - Dokumentnr: 34396 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1981 - Dokumentnr: 34399 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 43059 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1980 - Dokumentnr: 13146 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:194 Bnr:594

22.08.1980 - Dokumentnr: 924388 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 194 bnr 778, 779, 780 og 781
gnr 185 bnr 41

11.03.1993 - Dokumentnr: 10864 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg og større arbeider datert 28.07.1982.
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens med unntak av baderom med tilgang fra gang. Fra originale byggetegninger var dette vask og WC. Der er det tatt bord vegg mellom vask og WC og omgjort til fullverdig baderom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader med reversing til original stand forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig
Tilknytning avløp: Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-2387 (plan-ID S-2387), som regulerer området til byggeområde for boliger, offentlig bygning, spesialområde, friområde og trafikkområde.. 23.04.1979

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, med ikrafttredelse 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.

Eiendommen er berørt av hensynssone H310_2 for steinsprang, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

"Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre." Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris på 37 500,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 300 Dagfoto

2 100 Interiørveileder 20854

0 Kveldsfoto (4200),-

29 900 Markedspakke

9 900 Oppgjørshonorar

5 200 Opplysninger fra forretningsfører og kommune

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

9 550 Takstmann inkl plantegning med mål

19 900 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. 2 visninger gratis. 3 000,- fra tredje visning/
overtakelse

6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 128 750

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jonas Rajesan

Eiendomsmegler

jonas.rajesan@aktiv.no

Tlf: 413 67 981

Ansvarlig megler bistås av

Jonas Rajesan

Eiendomsmegler

jonas.rajesan@aktiv.no

Tlf: 413 67 981

Oppdragstaker

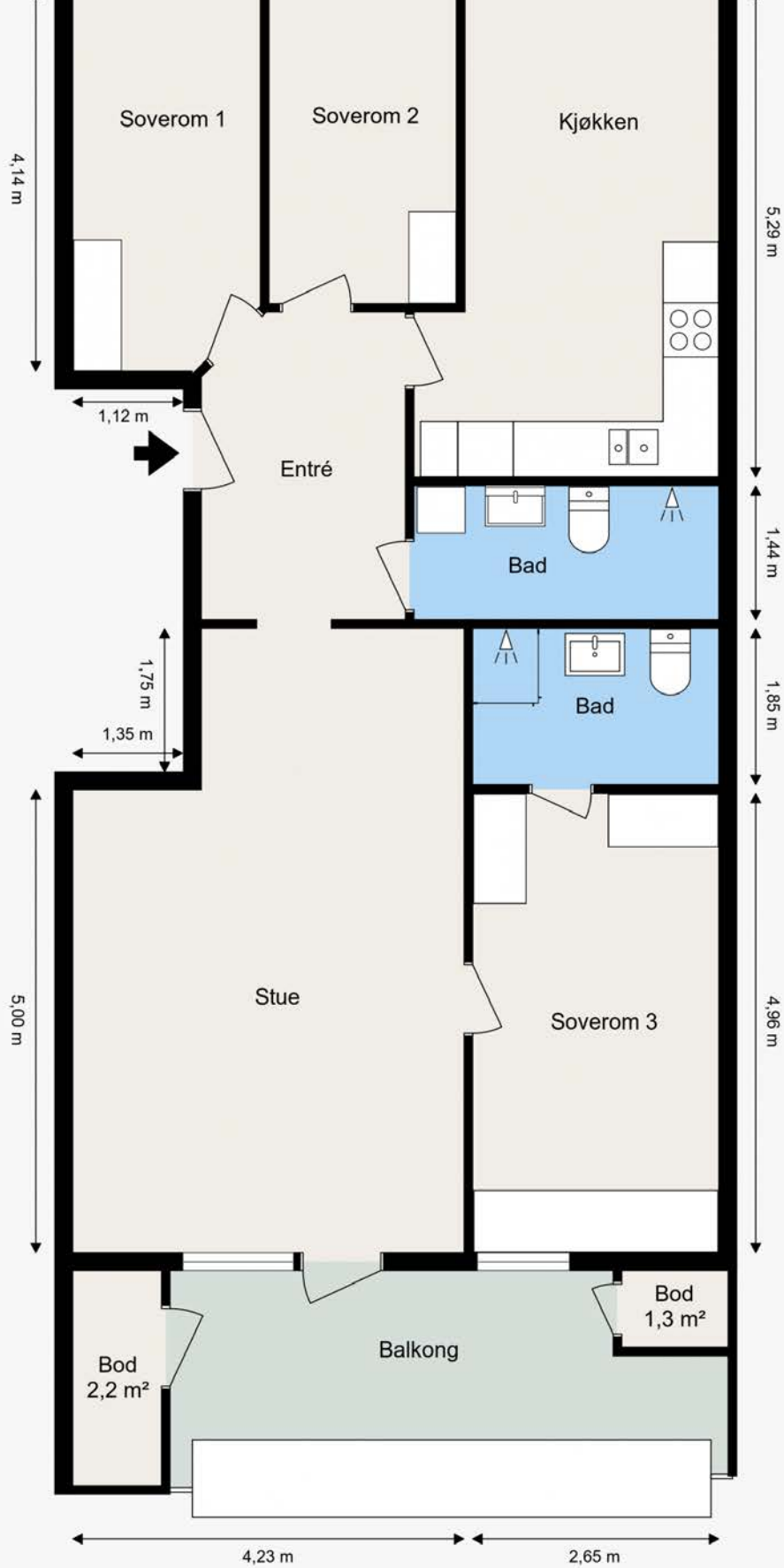
Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884

Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

27.04.2026





3. Etasje
Sloreåsen 12 c



Mats Nygård
Bygningsakkyndig / Tømrermester

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.



























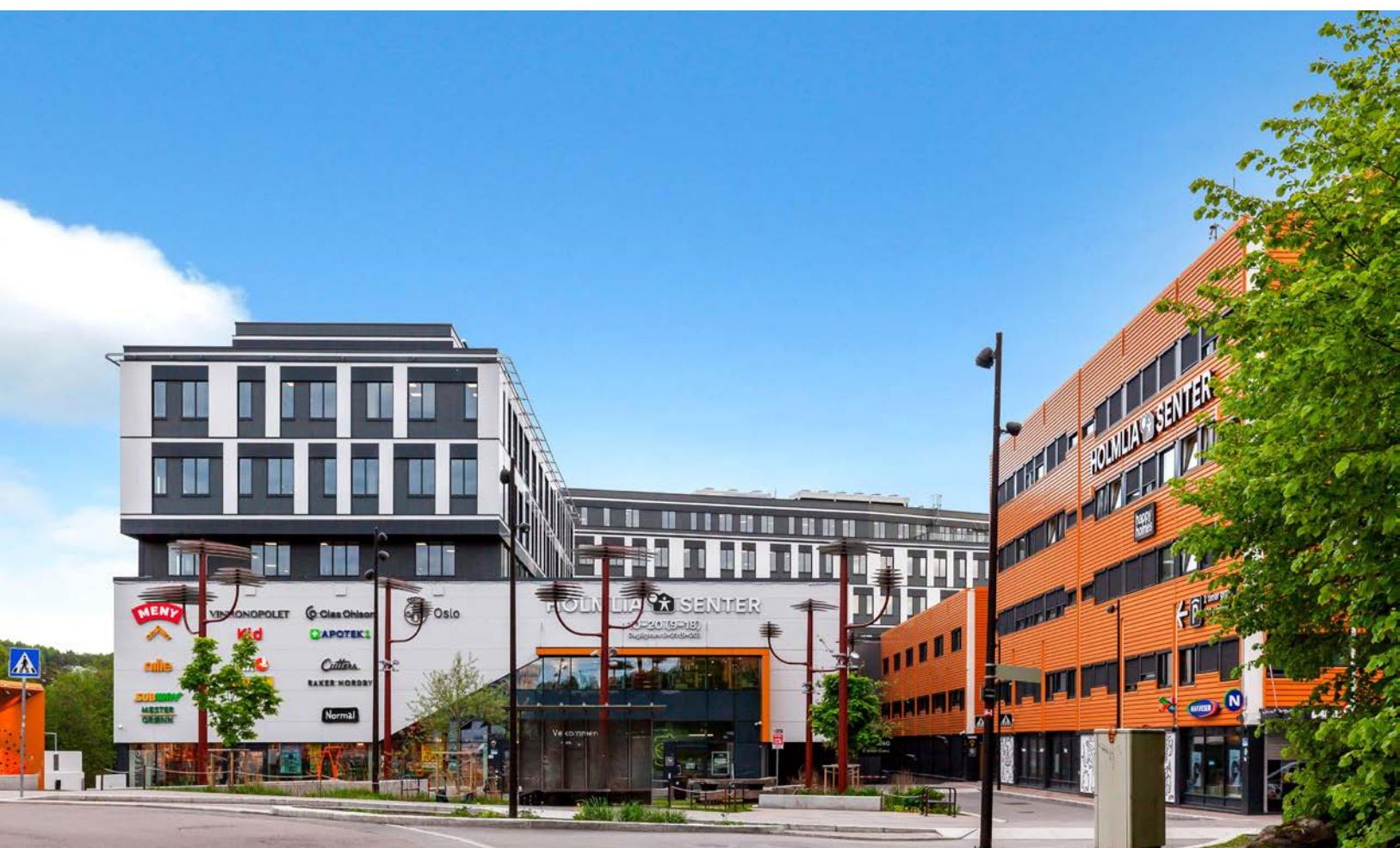












Vedlegg

Tilstandsrapport

- 🏠 4-roms terrasseleilighet.
- 📍 Sloreåsen 12C , 1257 OSLO
- 📖 OSLO kommune
- # gnr. 194, bnr. 777
- # Andelsnummer 263

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22490-26043

Eiendomsverdi ref nr: PD5098

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Mats Nygård



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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Mats Nygård

Uavhengig Takstingeniør

mn@taksator.no

401 62 469

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms terrasseleilighet med en gjennomgående normal standard og normalt vedlikeholdt.
Utgang fra stue til vestvendt terrasse med 2 stk. utv. boder.

Mekanisk avtrekksventilasjon.
Oppvarming via radiatorer.
Felles varmt forbruksvann.

Flislagt badetrom (entre).
Badetromsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjstyr.

Flislagt badetrom (soverom).
Badetromsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Veggmontert toalett.
Dusj hjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjstyr.

IKEA kjøkken fra ca.2012.
Innredning med profilerte, foliert fronter.
Laminat benkeplate mer nedfelt keramisk kum.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøl/fryseskap.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med EL-bil lader.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

4-roms terrasseleilighet.

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygnings sakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

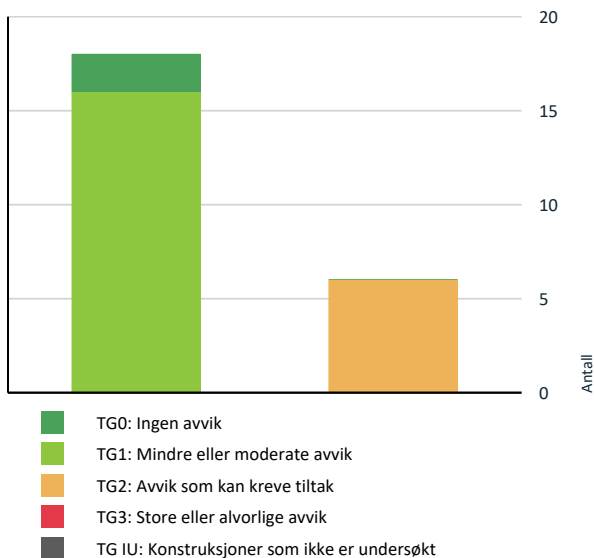
Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelse er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan

Sammendrag av boligens tilstand

medføre en merkostnad.

NB!

Takstrappporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/revkipient må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

4-roms terrasseleilighet.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3.Etasje > Bad entre > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3.Etasje > Bad soverom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3.Etasje > Bad soverom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS TERRASSELEILIGHET.

Byggeår

1981

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Original lakkert entrédør fra byggeårene. Døren har kikkehull.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens

Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringsstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringsstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt terrasse i betongkonstruksjoner.

Betongdekke.

Rekkverk er romslig blomstrekasse.

Rekkverkshøyde målt til ca. 55cm.

Veggmontert lysarmatur og markise.

2 stk boder plassert i hvert sitt hjørne på terrassen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.

Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.

Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med beleg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.

Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolerings, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold

Tilstandsrapport

innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utdømmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på badrom.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på badrom.

–

Vegger:

Flissatte vegger på bad.
Malt panel på soverommene.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på badrom.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme. Det er registrert at avslutninger mellom parkett og gulvlist er det noe sprekker, samt. noen skjøter på parkett har sklidd noe fra hverandre.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Eier er igang med å sparkle og male et punkt ved vindu på kjøkken.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene. Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke som egen bygningsdel for detaljert kontroll etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser.

Det ble ved befaring visuelt observert skjevheter i etasjeskillere. Disse er ikke nærmere vurdert. Boligen var møblert ved befaring, og eventuelle målinger er kun utført på tilgjengelige steder.

Det kan derfor forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.

Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggt teknisk konsulent.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 23 mm gulvavvik i stue/entre.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:

Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD ENTRE

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2016.

–

Det er opplyst om at Ski Bygg har utført arbeidet med baderom.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvilke materialer og løsninger som er benyttet.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

Tilstandsrapport

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



3. ETASJE > BAD ENTRE

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater.

3. ETASJE > BAD ENTRE

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

3. ETASJE > BAD ENTRE

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.

Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:

Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuvning.

Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon på oppbygging av baderommet, herunder sluk og membran, medfører usikkerhet rundt utførelse og tetthet. Dette øker risikoen for skjulte feil og fuktskader som ikke nødvendigvis er synlige ved visuell kontroll.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom dette ikke foreligger, bør det påregnes nærmere undersøkelser ved behov, eventuelt oppgradering/rehabilitering ved fremtidig utskifting av våtrommet.



3. ETASJE > BAD ENTRE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert toalett.

Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

–

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD ENTRE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

–

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3.ETASJE > BAD ENTRE

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fukt måling via inspeksjons luke ved toalett og inn bak dusj sonen. Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



3.ETASJE > BAD SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2016.

–

Det er opplyst om at Ski Bygg har utført arbeidet med baderom.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvilke materialer og løsninger som er benyttet.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

Tilstandsrapport

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



3.ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater.

3.ETASJE > BAD SOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 28 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist avskalling i flis i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Det er registrert riss i fuger på baderommet. Dette kan føre til redusert tetthet i overflaten og økt risiko for fuktinntrengning over tid, spesielt i områder med vannbelastning.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadede fuger ved behov, for å opprettholde tilstrekkelig tetthet i overflaten. Videre utvikling bør følges med jevnlig kontroll.

Konsekvens:

Avskalling i flis kan føre til økt fuktopptak i underliggende konstruksjon og over tid gi risiko for videre nedbrytning av overflater og eventuelle følgeskader.

Tiltak:

Skadet flis bør utbedres ved utskifting eller reparasjon. Det anbefales samtidig å kontrollere underlaget for å avklare årsak og sikre varig løsning.



3. ETASJE > BAD SOVEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.

Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:

Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuvning.

Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon på oppbygging av baderommet, herunder sluk og membran, medfører usikkerhet rundt utførelse og tetthet. Dette øker risikoen for skjulte feil og fuktskader som ikke nødvendigvis er synlige ved visuell kontroll.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom dette ikke foreligger, bør det påregnes nærmere undersøkelser ved behov, eventuelt oppgradering/rehabilitering ved fremtidig utskifting av våtrommet.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Veggmontert toalett.
Dusj hjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjstyr.

–

Innredning har normal brukslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

3.ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

–

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3.ETASJE > BAD SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (stue). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkken fra ca. 2012.
Innredning med profilerte, foliert fronter.
Laminat benkeplate mer nedfelt keramisk kum.
Lyststoffrør under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøl/fryseskap.

–

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Under sokkel ligger vannstopper, men denne er ikke tilkoblet strømuttak på befaringstidspunktet.

Det påpekes at det mangler silikonfuge mellom benkeplate og vegg. Keramisk kum har overfladiske riper som følge av normal bruk.

Konsekvens:

Manglende fugging kan medføre at vann trenger ned bak benkeplate og over tid gi fuktskader. Riper i kum har ingen betydning for funksjon.

Tiltak:

Det anbefales å etablere silikonfuge mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktinntrenging. Øvrige forhold vurderes som kosmetiske og kan utbedres ved behov.

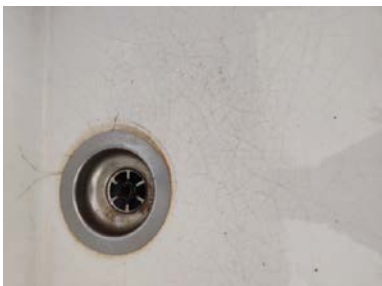
–

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via avtrekksventil på vegg.
Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkssystemet er plassert inne i hjørneskap og var ikke tilgjengelig for justering eller kontroll ved befaring. Løsningen begrenser funksjon og tilgjengelighet for drift og vedlikehold. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Begrenset tilgjengelighet kan medføre redusert ventilasjonsfunksjon og vanskeliggjøre nødvendig justering og vedlikehold, noe som over tid kan påvirke innneklima.

Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre tilgang til avtrekksventil, eventuelt omplassere eller tilpasse løsning slik at justering og vedlikehold kan utføres på en hensiktsmessig måte.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Tilstandsrapport

Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad ved soverom(rom med sluk).

Kjøkken:

Kobberrør på kjøkken.

–

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.

Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken). Felles hovedstoppekran i kjeller.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.

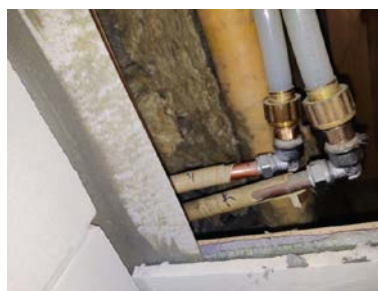
Alder, fortetting og materialtrettethet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.

Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.

Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har felles mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet bygningens felles ventilasjonsanlegg og kanaler.

Tilluft tilføres via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne ventiler og tilgjengelige deler, i henhold til NS 3600 og avhendingslova.

Bygningens felles ventilasjonsanlegg, felles kanaler, vifter, aggregater, innregulering, kapasitet og funksjon omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av dagens observerte løsning.

Endringer i fellesanlegg eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer og felles varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer og skrusikringer.

Fordelingskurser ukjent.

Hovedsikring på 35 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.

Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**

Generell kommentar

Stikkontakt under kjøkkenskap (i sokkel).

Konsekvens:

Løs stikkontakt kan medføre økt risiko for mekanisk skade på ledninger og tilkoblinger, samt fare for varmgang og elektrisk feil.

Tiltak:

Det anbefales at stikkontakten festes forskriftsmessig og kontrolleres av kvalifisert elektriker. Eventuelle skader på ledninger eller komponenter bør utbedres samtidig.



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

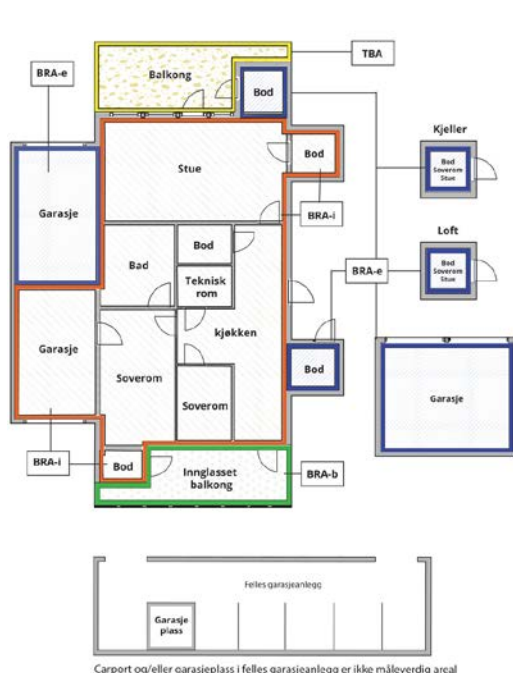
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms terrasseleilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	91	4		95	10
SUM	91	4			10
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, stue, 3 soverom, kjøkken, bad entre, bad soverom	2 boder	

Kommentar

3.etasje.

Entre, 3 soverom, 2 bad, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 10,3 m².

2 boder på terrassen på 1,3 m² og 2,2 m².

Kjeller.

Parkeringsplass i felles garasje anlegg på ca.11,4 m² med EL-bil lader merket med nr 240.

–

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømming.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Lisbet Pehrsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	777		0	40322 m ²	Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.	Eiet

Adresse

Sloreåsen 12C

Hjemmelshaver

Sloreåsen Borettslag

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0302

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948757052		OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Pehrsen Lisbet

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
263	8 416 31.12.2025	203 059 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Sloreåsen i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med eneboliger, rekkehus og lavblokker. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, barnehager og skoler, samt gode kollektivforbindelser med buss og tog fra Hauketo stasjon. Området har også nærhet til tur- og rekreasjonsområder med blant annet markaområder, turstier og grøntarealer. Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område med begrenset gjennomgangstrafikk.

Om tomten

Felles eiet tomt på 40 322,00 m² i følge Arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, benker og lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 453,32,- pr. måned (kr. 65 439,84,- pr. år).
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsopp-gaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	1932222			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings-skjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	
3	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lisbet Pehrson

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sloreåsen 12C

1257 OSLO

0301-194/777/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Ski bygg

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering, varmekabler

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Utført etter forskrifter

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Ski bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ble laget nytt sluk i forbindelse med oppussing av bad

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Har vært lekkasje fra konvektor etter at de ble fornyet. Skaden ble rettet opp umiddelbart

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Er usikker på årstall. Borettslaget har oversikt over dette samt firma som ble benyttet

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

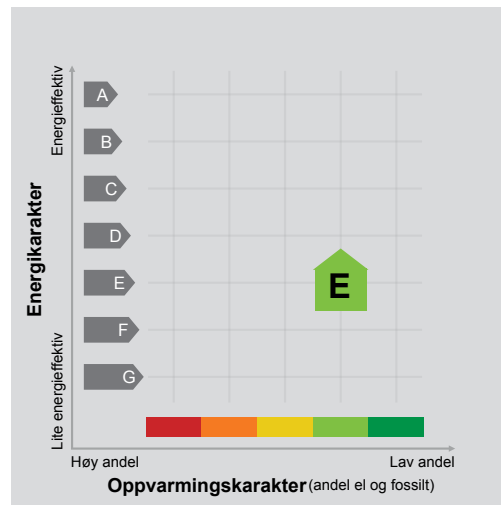
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SLOREÅSEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1257
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	777
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80851545
Merkenummer	Energiattest-2025-217780
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1980

Bygningsmateriale:

BRA: 91

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiatesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sloreåsen 12B	80851545	H0301	0	0	261
Sloreåsen 16B	80854579	H0301	0	0	255
Sloreåsen 12C	80851545	H0301	0	0	263
Sloreåsen 16B	80854579	H0302	0	0	256
Sloreåsen 16A	80854579	H0302	0	0	254
Sloreåsen 12B	80851545	H0302	0	0	262

Enhets	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1980

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	33 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	91 m ²
Totalt BRA	91 m ²
Oppvarmet luftvolum	218 m ³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,32 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	205,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
--	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.11.2022
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	79,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	149,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 447 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	169,75 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 782 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	169,75 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 447 kWh/år

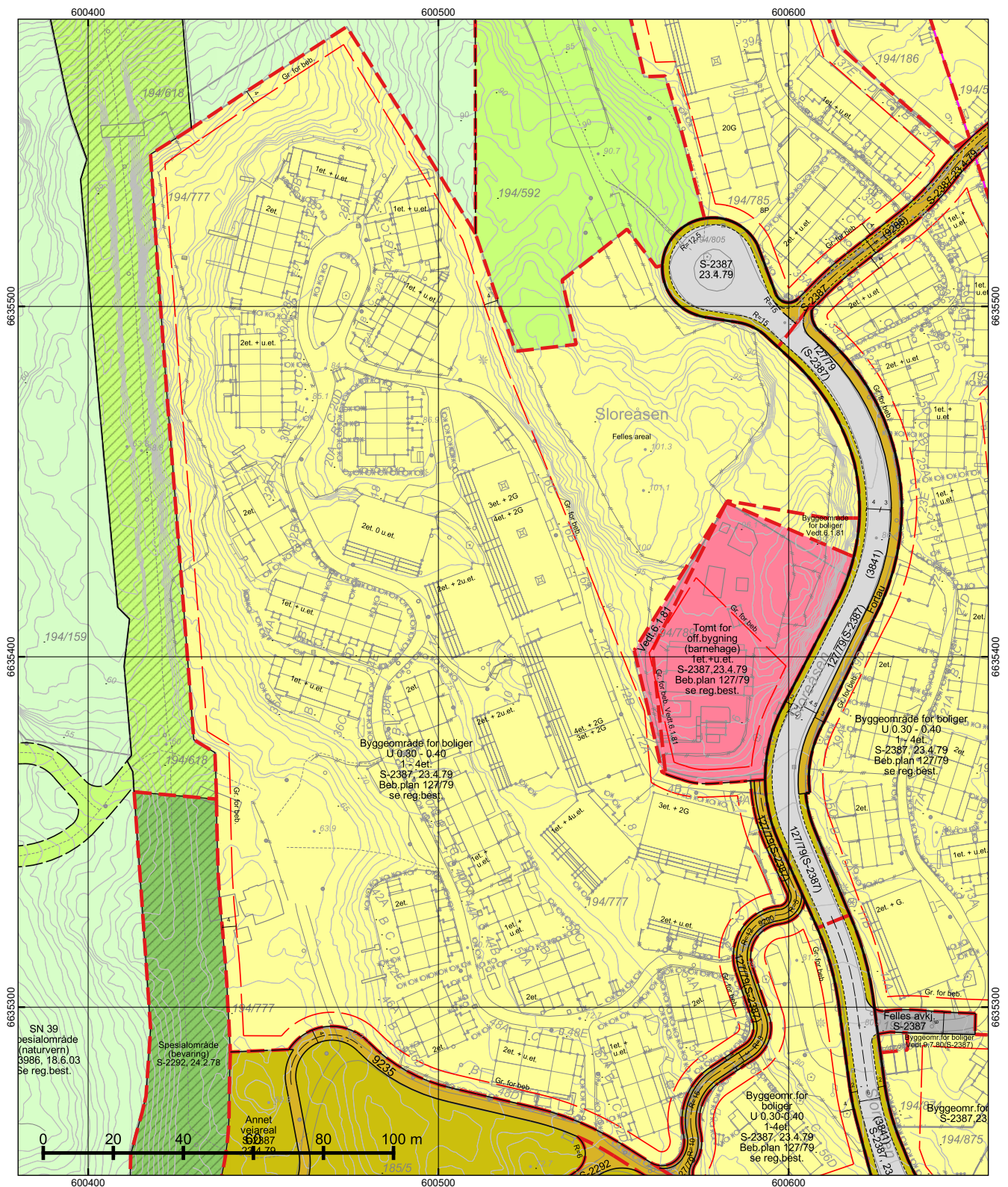
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 666 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	11 782 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 447 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %
--------------------------------------	--------



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 22.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

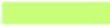
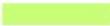






















Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 156566/ 86531156	Deres ref.:
Adresse: Sloreåsen 12	Kommentar:
Gnr/Bnr: 194/777	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	611 - Naturvernområde
	667 - Spesialområde bevaring friområde
	668 - Spesialområde bevaring annet
	RbBevaringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Jonas Rajesan
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: jonas.rajesan@aktiv.no

Deres ref.: 1009260031 . Vår ref.: 0472-1-3162

Dato: 22.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Storeåsen Borettslag
Organisasjonsnr: 948757052
Andelseier: Pehrson, Lisbet
Medeier:
Leilighetsnummer: 3162
Adresse: Storeåsen 12 C, 1257 OSLO
Andelsnummer: 263
Gnr. 194
Bnr. 777

Borettsinnskudd: Kr. 112 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 1932222.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Styret har tatt opp en kassekreditt pålydende kr 2 millioner den 20.08.2025. Borettslaget har IN-avtale. Frister for innbetaling IN-lån er 30.11 og 30.05. Boligselskapets hjemmeside <https://vibbo.no/472> Det er anledning til å bygge ut rekkehusene etter de retningslinjer som ble vedtatt i den ekstraordinære generalforsamlingen i februar 1988. Det er utarbeidet en redegjørelse for hvordan slike utbyggingssaker behandles av styret. Interesserte kan henvende seg til styret. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget. Det er satt med en arbeidsgruppe som skal se på og utarbeide retningslinjer for eventuelle påbygg. (vedtatt på GF 30.04.19) Borettslaget har noen parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. Borettslaget er tilknyttet Telenor, men beboere kan privat bestille internettlinjer fra andre selskap. De leiligheter som har tilbygg har et leietillegg i kategori 12. Ferdigattest for alle tilbygg foreligger ikke hos styret eller forretningsfører. Megler bør derfor alltid påse at dette foreligger i forbindelse med salg. Kopi av ferdiattesten skal sendes styret sammen med brev vedrørende godkjenning av ny andelseier. Kat 012 tilleggsareal: Styret har besluttet å redusere kvm pris til kr 30,63 pr kvm + 10% økning = kr 33,7 pr kvm fra 01.03.25. Ref styrevedtak 27.01.2025 Nøkler og portåpnere til garasjelegget kan bestilles ved henvendelse til styret eller på Vibbo.no Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208064738
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	60 170 300,26
Innfrielsesdato:	30.11.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 453,32,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820806473; IN lån 1 - Akonto renter	838,07	
Lån nr: 9820806473; IN lån 1 - Akonto avdrag	504,05	
Trappevask	135,00	
TV/bredbånd	519,00	
Felleskostnader	3 457,20	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	180,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 084,-
Annen formue:	8 416,-
Gjeld:	203 059,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208064738
Restsaldo:	201 040,78
Kapitalkostnader:	1 309,17
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 201 040,78,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon: 23 16 51 12.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til rådgiver Siv Heim, e-post: siv.heim@obos.no

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

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: styre@obos.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Ovennevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget rett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 472

SLOREÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SLOREÅSEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

4. mai 2026 kl. 18:00, Holmlia Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innledning før årsmøtet

Til årets årsmøte har vi valgt å gjøre en liten vri; før vi går i gang med de formelle sakene har vi invitert Audun Westad til å holde en innledning for oss. Audun har vært styreleder i Gamlelinja Borettslag de siste seks årene, og er nå styremedlem der. Som styreleder har han stått i spissen for å gjøre Gamlelinja til et godt sted å bo for alle, og for å øke både bolyst og engasjement i borettslaget. Vi har bedt ham om å fortelle litt om hvordan de har jobbet og hvilke resultater det har hatt - til inspirasjon og glede for oss her i Sloreåsen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for 2025/2026
7. Forhåndsgodkjenning av honorar til styreleder for 2026/27
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SLOREÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Sofia Birgitta Raud (Sloreåsen 41D) og Gunnar Norup Thingnes (Sloreåsen 27A) foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Sofia Birgitta Raud og Gunnar Norup Thingnes er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0472 Storeåsen Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

2. 0472 Årsregnskap 2025.pdf

3. Styrets årsberetning 2025 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for 2025/2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2025/26, utenom styreleder, foreslås satt til kr 375 000 kroner.

Styreleders honorar kommer i tillegg til styrets godtgjørelse, og ble vedtatt med forhåndsgodkjenning på generalforsamlingen 2025. Styreleders honorar utgjør 231 000 kroner. Samlet styrehonorar blir dermed 606 000 kroner, dersom godtgjørelsen på 375 000 kroner blir vedtatt.

Det bemerkes at godtgjørelsen til styret utenom styreleder har vært uendret siden 22/23.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret for 2025/26, utenom styreleder, settes til 375 000.

Sak 7

Forhåndsgodkjenning av honorar til styreleder for 2026/27

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder er kandidat under forutsetning av at godtgjørelse for styreledervervet forhåndsgodkjennes på samme nivå som for inneværende år, da styreleder må ta på seg færre oppdrag andre steder for å kunne utføre dette vervet. Dette innebærer utbetalinger på kr 19 250 per måned gjennom året (forhåndsbetaling), totalt 231 000 kroner for perioden 2026/2027.

Det bemerkes at godtgjørelsen til styreleder har vært uendret siden 2024.

Forslag til vedtak

Styreleders godtgjørelse for 2026/2027 godkjennes med 231 000 kr, som betales ut i månedlige rater.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer er ikke på valg i år:

Ann Kristin Hanssen, Sloreåsen 26B

Viviane Girardin, Sloreåsen 21C

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjetil Falkum
Sloreåsen 37E (gjenvalg)

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørg Krøgenes
Sloreåsen 11A (gjenvalg)
- Dag Hamre
Sloreåsen 11A (ny)

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Emil Verpe
Sloreåsen 25D (ny)
- Kari Skredsvig
Sloreåsen 14 (ny)
- Storm Klausen
Sloreåsen 16A (ny)

Vedlegg

1. S-472 Valgkomiteens innstilling Sloreåsen brl 2026.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kjetil Falkum
Sloreåsen 37E

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ann Kristin Hanssen
Sloreåsen 26B
-

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Arne Vårbo
Sloreåsen 4B (gjenvalg)
- Jon Albert Risahagen

Sloreåsen 35B (gjenvalg)

- **Sofia Raud**

Sloreåsen 41D (gjenvalg)



Til generalforsamlingen i Sloreåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sloreåsen Borettslag 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 rettviseende bilde av borettslagets 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 18. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SLOREÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948757052, KLIENTNR. 472

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		87 831	8 947 477
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 849 886	-6 568 287
Tilbakeføring av avskrivning	15	192 932	38 908
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-2 096 987	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 673 017	-1 562 638
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-774 619	-751 486
Innsk. øremerk. bankkto		-3 804	-16 144
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		494 391	-8 859 647
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		582 222	87 830
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 465 128	2 498 550
Kortsiktig gjeld		-882 907	-2 410 720
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		582 221	87 831

SLOREÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948757052, KLIENTNR. 472

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	5 005 355	0	4 975 000	4 975 000
Innkrevde felleskostnader	2	13 260 621	21 369 684	13 093 000	15 388 000
Ladeinntekter elbil		264 679	0	0	150 000
Andre inntekter	3	578 092	15 230	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		19 108 746	21 384 914	18 078 000	20 523 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-83 495	-84 929	-86 000	-86 000
Styrehonorar	5	-586 750	-602 333	-606 000	-606 000
Avskrivninger	15	-192 932	-38 908	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 500	-15 875	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-315 375	-303 245	-318 000	-332 000
Konsulenthonorar	7	-232 508	-1 002 725	-170 000	-450 000
Drift og vedlikehold	8	-1 120 787	-10 478 339	-1 589 000	-2 468 000
Forsikringer		-1 688 631	-1 554 109	-1 671 000	-1 918 000
Kommunale avgifter	9	-3 535 959	-3 547 256	-4 012 000	-3 774 000
Energi/fyring	10	-505 140	-4 441 001	-310 000	-460 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 385 792	-1 684 368	-1 735 000	-1 700 000
Andre driftskostnader	11	-2 075 746	-1 418 547	-2 077 000	-2 134 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 740 615	-25 171 636	-12 592 000	-13 946 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		7 368 131	-3 786 722	5 486 000	6 577 000
Innbetalt andel fellesgjeld		774 619	751 486	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 142 750	-3 035 236	5 486 000	6 577 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	56 790	58 410	0	0
Finanskostnader	13	-3 349 653	-3 591 461	-3 493 000	-3 016 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 292 864	-3 533 051	-3 493 000	-3 016 000
ÅRSRESULTAT		4 849 886	-6 568 287	1 993 000	3 561 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-6 568 287		
Til annen egenkapital:		4 849 886	0		

SLOREÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948757052, KLIENTNR. 472
BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	95 300 000	95 300 000
Tomt		2 951 530	2 951 530
Andre varige driftsmidler	15	1 981 869	77 813
Aksjer og andeler	16	4 200	4 200
Øremerkede bankinnskudd		91 057	501 448
SUM ANLEGGSMIDLER		100 328 656	98 834 991
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		718 842	713 707
Andre kortsiktige fordringer	17	6 183	22 204
Driftskonto OBOS-banken		571 932	1 597 108
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 854	11 550
Sparekonto OBOS-banken		159 316	153 946
SUM OMLØPSMIDLER		1 465 128	2 498 550
SUM EIENDELER		101 793 784	101 333 541
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 277 * 100		27 700	27 700
Annen egenkapital	18	4 605 838	-244 049
SUM EGENKAPITAL		4 633 538	-216 349
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	60 774 346	63 221 982
Borettsinnskudd	20	35 442 400	35 442 400
Annen langsiktig gjeld		60 593	474 788
SUM LANGSIKTIG GJELD		96 277 339	99 139 170
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		844 465	2 374 429
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	21	14 283	16 979
Påløpte renter		16 617	19 312
Påløpte avdrag		1 394	0
Annen kortsiktig gjeld	22	6 148	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		882 907	2 410 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 793 784	101 333 541

Pantstillelse	23	109 042 400	107 042 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Sloreåsen Borettslag

Kjetil Falkum /s/

Ann Kristin Hanssen /s/

Viviane Girardin /s/

Even Anderson Langseth /s/

Björg Krøgenes /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Eiendomsskatt	964
Oppvarming/varmtvann	-11 835
Felleskostnader	11 083 086
TV/bredbånd	1 708 022
Leietillegg påbygg	250 344
Trappevask	230 040
Kapitalkostnader IN I	5 023 931
Reg.kapitalkostnader IN I	-18 576
Fratrekk kapitalkostnader	-5 005 355
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 260 621

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturering for bytte av luke	43 263
Parkeringsleie	9 600
Miljøtilskudd OBOS	501 448
Nøkler	23 780
Ørekorrigering	1
SUM ANDRE INNTEKTER	578 092

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-672
Arbeidsgiveravgift	-82 824
SUM PERSONALKOSTNADER	-83 495

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-586 750
SUM STYREHONORAR	-586 750

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-17 500
SUM REVISJONSHONORAR	-17 500

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-85 816
OBOS Prosjekt AS	-102 256
OBOS Eiendomsforvaltning	-44 435
SUM KONSULENTHONORAR	-232 507

NOTE 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-121 803
Drift/vedlikehold VVS	-570 609
Drift/vedlikehold elektro	-58 946
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-89 202
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-90 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 465
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-113 806
Egenandel forsikring	-50 875
Kostnader dugnader	-10 082
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 120 787

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

NOTE 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-848
Vann- og avløpsgebyr	-2 412 794
Feie- og tilsynsgebyr	-13 365
Renovasjonsgebyr	-1 108 952
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 535 959

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-500 007
Fjernvarme	-5 133
SUM ENERGI / FYRING	-505 140

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-62 968
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-49 251
Annen leiekostnad	-21 877
Diverse utstyr	-1 318
Vaktmestertjenester	-1 589 601
Renhold ved firmaer	-234 465
Andre driftskostnader	-32 635
Trykksaker	-3 978
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500
Andre kontorkostnader	-4 351
Bilgodtgjørelse	-1 628
Kontingenter	-55 400
Bank- og kortgebyr	-3 002
Øreavrunding	11
Velferdskostnader	-10 783
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 075 746

NOTE 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 265
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 174
Andre renteinntekter	43 351
SUM FINANSINNTEKTER	56 790

NOTE 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-3 333 732
Renter på leverandørgjeld	-4 729
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-9 192
SUM FINANSKOSTNADER	-3 349 653

NOTE 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	95 300 000
SUM BYGNINGER	95 300 000

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

NOTE 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Innkjøp og installasjon av målere		
Tilgang 2025	2 096 987	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-154 025	
		1 942 962
Bommer		
Tilgang 2021	204 777	
Avskrevet tidligere	-126 964	
Avskrevet i år	-38 907	
		38 906
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 981 868

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-192 932****NOTE 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS.

Antall aksjer i Multinett AS: 28 Pålydende: 150 Balanseført verdi: 4 200

Den samlede aksjekapital i Multinett AS er på kr 4 999 500.

NOTE 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	6 183
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 183

NOTE 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 433 680
Egenkapital fra IN tidligere år	2 635 663
Egenkapital fra IN 2025	774 619
Reduksjon EK fra IN	-238 124
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 605 838

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2023	-68 746 762
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 889 117
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 673 017
Nedbetalt tidligere, IN	2 635 663
Nedbetalt i år, IN	774 619
	-60 774 346

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-60 774 346
------------------------------------	--------------------

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 20**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-35 442 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-35 442 400

NOTE 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 854
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 429
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-14 283

NOTE 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-6 148
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 148

NOTE 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 442 400
Pantelån	60 774 346
Beregnete IN forpliktelser	3 172 158
TOTALT	99 388 904

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	95 300 000
Tomt	2 951 530
TOTALT	98 251 530

Sloreåsen Borettslag
Styrets årsberetning 2025/2026

Kjære nabo,

Her følger styrets rapport for året som har gått siden generalforsamlingen i mai 2025.

Styret har i denne perioden bestått av Kjetil Falkum (leder), Ann Kristin Hanssen (nestleder), Bjørg Krøgenes, Viviane Girardin og Even Anderson Langseth, samt varamedlemmene Svein Nordensson, Janne Ellefsen og Mikael Valen-Sendstad. Janne Ellefsen valgte å trekke seg fra styrevervet i oktober.

Alle i styret er beboere i Sloreåsen, og ca halvparten bor i blokk og halvparten i rekkehus. Det er også ca halvparten som bor på oddetallsiden og halvparten på partallsiden.

Som fersk i styret og ny styreleder vil jeg ikke legge skjul på at dette året har vært en bratt læringskurve. Jeg har brukt mye tid på å på å lete, rydde og strukturere informasjon, og på å sette meg inn i tidligere saker i borettslaget. Heldigvis har jeg hatt med meg et styre med erfarne og dyktige styremedlemmer. Det er en hardtarbeidende gjeng, og jeg er stolt av at vi har naboer i borettslaget som dedikerer tid og innsats til å ivareta våre felles verdier gjennom styrearbeidet!

Jeg hadde to viktige grunner for å melde meg til styreledervervet; Jeg mener det er viktig for Sloreåsen at styreleder er beboer her, og derfor har egeninteresse i at borettslagets ressurser blir disponert best mulig. Og jeg ønsket å bedre kommunikasjonen mellom styret og beboerne, og arbeide for en bedre tone beboerne imellom. Det opplever jeg at vi allerede har fått til.

Med 277 boliger, og naboer som er på forskjellige steder i livet, vil det nødvendigvis være forskjellige syn på hvordan vi skal ha det og hvordan ting gjøres. Men i det store og det hele opplever jeg at vi har det ganske bra sammen her på Sloreåsen, og at vi som bor her vil hverandre vel. Det håper jeg vi kan fortsette med!

Vennlig som vanlig,
Kjetil Falkum
Styreleder

Styrets arbeid 2025/2026

- Styret har avholdt 19 styremøter i perioden, samt en digital ekstraordinær generalforsamling for å velge ny revisor. Mellom styremøtene følger styremedlemmene opp hver sine ansvarsområder, og er i løpende dialog med hverandre. Vi benytter OBOS sitt digitale verktøy “Styrerommet” til saksbehandling, dokumentasjon og kommunikasjon.
- Vibbo er styrets kanal for kommunikasjon med beboerne. Her forsøker vi å legge ut “nytt fra styret” noen ganger i løpet av året, i tillegg til å informere om aktuelle saker vedrørende driften av borettslaget, og her besvarer vi meldinger fra beboere.

Styret etterstreber å få ut relevant informasjon til beboerne på Vibbo så raskt som mulig. Vi har også begynt arbeidet med å oppdatere og videreutvikle temasidene på Vibbo, slik at beboerne skal ha tilgang på korrekt informasjon uten å måtte kontakte styret hver gang man lurer på noe.

Kommunikasjon med eksterne aktører, og med beboere i saker som ikke kan sendes i Vibbo, skjer gjennom styrets felles epostadresse sloreasen@styrerommet.no.

- **Økonomi:**

Sommeren 2025 ble Styret oppmerksom på at borettslaget hadde en utestående regning til Hafslund på ca 2,1 millioner kroner, for installasjon av individuelle varmemålere, som det ikke var tatt høyde for i årets budsjett.

Borettslagets oppsparte egenkapital hadde blitt brukt til de større vedlikeholdsprosjektene i de foregående årene, så for å håndtere denne situasjonen valgte styret å gjøre to hovedgrep: Vi satte alle ikke-kritiske vedlikeholdsoppgaver på vent, og vi tok opp en kassekreditt hos OBOS-banken som gir oss tilstrekkelig likviditet i de periodene hvor det kommer mange store utgifter på samme tid.

Samtidig begynte styret en gjennomgang av borettslagets avtaler for å forsøke å redusere kostnadene. En del av kostnadene kan vi i liten grad påvirke, slik som f.eks kommunale vann- og renovasjonsavgifter.

I sum gjorde den økonomiske situasjonen og utsiktene for 2026 at Styret valgte å sette opp husleien med 20% fra desember 2025.

Grepene som er nevnt over gjorde at årsresultatet for 2025 ikke ble så ille som fryktet. Vi er likevel i en situasjon hvor vi fremdeles er avhengige av kassekreditten frem til sommeren 2026. Dersom budsjettene holder og vi ikke får store uventede utgifter ser det imidlertid ut til at vi vil klare å bygge opp en liten egenkapital mot slutten av året. For sunn og stabil drift er det viktig at borettslaget fortsetter å bygge opp egenkapitalen.

- **Vedlikehold og drift:**
 - Det meste av ikke-kritisk vedlikehold ble satt på vent sommeren 2025 grunnet den økonomiske situasjonen. Styret vil bemerke at vi har budsjettet for å ta igjen deler av det utsatte vedlikeholdet i løpet av 2026/2027.
 - Høsten 2025 ble det gjennomført rens av ventilasjonskanalene fra kjøkken og bad i alle blokker og rekkehus. Dokumentasjonen fra ventilasjonsfirmaet viste også at det var svært nødvendig arbeid – mange av rørene var nærmest blokkert. Styret vil gjerne benytte anledningen til å minne alle på at kjøkkenvifter ikke må kobles til felles ventilasjonskanaler. Det planlegges en oppsamlingsrunde i løpet av 2026 for dem som ikke hadde anledning til å slippe inn ventilasjonsfirmaet i første runde.
 - Generalforsamlingen 2025 vedtok å skifte ut skiltingen i borettslaget, i tråd med Skiltkomiteens anbefalinger. Takket være iherdig dugnadsinnsats fra komiteen og andre beboere fikk vi opp nye skilt rundt i hele borettslaget. Skiltprosjektet vil fullføres i løpet av 2026.
 - Høsten og vinteren bragte med seg et stort antall henvendelser angående konvektorer og varme i leilighetene. Neste vintersesong av vil vi i større grad samle opp henvendelser om feil og mangler ved konvektorer slik at VVS-gruppen løser flere saker når de først er her.
 - I februar-april 2026 ble det gjennomført måling av radon. Direktoratet for strålevern anbefaler måling hvert 10 år. I forbindelse med målingen får Styret også oppdatert oversikt over hvor det tidligere er gjennomført radontiltak som krever vedlikehold og oppfølging. Måleresultatene vil vise om det er behov for å iverksette nye tiltak.
 - Styret har jobbet med å oppdatere oversikter over tidligere gjennomført vedlikehold og oppdatere planene for fremtidig vedlikehold.
 - Styret har denne perioden fulgt opp flere saker som har vært svært tidkrevende. Noen av disse har medført behov for å innhente juridisk og teknisk bistand.
- **Beboeraktiviteter:**
 - Styret arrangerer dugnad vår og høst. I tillegg har Skiltkomiteen gjennomført flere dugnader for å ta ned gamle skilt og montere opp nye. Det er viktig at vi som beboere stiller opp på dugnad, og tar i et tak med det vi kan, for at borettslaget vårt skal være et fint sted å bo. Vi har ikke økonomi til å kjøpe oss ut av alle oppgaver som må gjøres på det store området vårt.

- Velferdskomiteen arrangerte tradisjonen tro 17. mai-tog i borettslaget med påfølgende leker og sosialisering på fotballbanen, gatefest brukmarked på fotballbanen, og julegrantenning med gløgg, julesang og julenisse. Det er alltid rom for flere i velferdskomiteen, så meld gjerne din interesse til leder Harald Emil Verpe eller til styret.

Fremtidsplaner

Styrets hovedfokus i året som kommer vil være å stabilisere borettslagets økonomi, og bygge opp igjen en vedlikeholdsbuffer, samtidig som vi jobber videre med planlegging og prioritering av fremtidig vedlikehold.

Det er ikke planlagt noen nye store vedlikeholdsprosjekter de nærmeste årene. Oppdaterte vedlikeholdsplaner vil være tilgjengelig på Vibbo.

Styret ser videre at det er behov for å oppdatere og forbedre informasjon og håndtering av søknader i forbindelse med beboeres oppussing og ombygninger. Videre vil styret følge opp den nyetablerte grøntkomiteen slik at de kommer skikkelig i gang med sitt arbeid, gjennomføre en vedlikeholdsrunde på lekeplassene våre, og iverksette etablering av lekeapparat ved nummer 9/11/13 som ble vedtatt på generalforsamlingen 2025.

Styret takker for tilliten i året som har gått, og ser frem til et godt samarbeid med alle naboer i borettslaget i det kommende året.

Styret i Sløreåsen Borettslag 2025/2026

Kjetil Falkum

Ann Kristin Hanssen

Björg Krøgenes

Viviane Girardin

Even Anderson Langseth

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.05.26

Selskapsnummer: 472 Selskapsnavn: SLOREÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SLOREÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948757052

Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, Holmlia Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret forslår Christina Moestue som møteleder

Forslag til vedtak:

Christina Moestue velges

✓ Vedtatt.

2. Valg av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitne ble Gunnar Norup Thingnes foreslått

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden 2024/25 utenom styreleder foreslås satt til kr 375 000 kroner. I tillegg så har ekstern styreleder fått utbetalt 231 000 kroner som er utbetalt gjennom perioden, dette ble vedtatt på generalforsamling i 2024. Totalt honorar for styret hvis 375 000 kroner blir vedtatt blir da 606 000 kroner

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for styret for 2024/25 uten styreleder settes til 375 000.

✓ Vedtatt.

7. Styreleder med forhåndsgodkjenning av honorar for 2025/26

Styreleder er kandidat under forutsetning av at styrehonoraret videreføres på samme nivå som for ekstern styreleder, også til ham, da han vil ta dette som en del av sin jobb og ta på seg færre oppdrag andre steder for å kunne utføre vervet som styreleder. Dette innebærer mnd utbetalinger på kr 19 250 pr mnd (forhåndsbetaling) 231 000 kroner totalt

Forslag til vedtak:

Styreleder med forhåndsgodkjenning av honorar for 2025/26 på totalt 231 000 kroner

✓ Vedtatt.

8. Sette opp mindre lekestativ på offentlig område bak postkassene ved 13- rekken

Fremmet av: Maria Hardie og Kjartan Trætteberg

Vi har nylig flyttet inn i Sloreåsen borettslag og har lagt merke til at borettslaget har tre flotte lekeplasser, men at disse ligger i relativt langt unna deler av borettslaget hvor det bor små barn. Vi ønsker derfor å spille inn et forslag om å sette opp et lite lekestativ, eksempelvis en huske bak postkassene ved 13- rekken (se bilde) sammen med en liten benk.

Vi tror det å sette opp mindre lekeområder litt mer spredt i borettslaget vil gjøre det enklere for familier å treffes og bli kjent i borettslaget. Vi har tidligere bodd i Hallagerbakken borettslag hvor det er flere mindre lekeplasser spredt rundt. Vi opplevde det som veldig positivt for samholdet å kunne «besøke» ulike deler av borettslaget på forskjellige lekeplassene. Ønsket er at det skal bli lettere for barn i borettslaget, men også barn som er på besøk til besteforeldre, å benytte uteområdene i borettslaget enda mer. Vårt inntrykk er at det er en

god del biler som kjører på gangveiene i borettslaget (både matlevering, taxier mm), og det hadde derfor vært fint med mindre lekeområder litt på siden av gangveien.

Vi har forståelse for at noen kanskje er bekymret for at dette kan skape støy, men da vil jeg gjerne påpeke at ønsket er å sette opp et lite lekestativ og ikke et større lekeanlegg.

Vi håper dette kan bidra til å skape trivsel og hyggelige møter mellom de ulike generasjonene i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret mener dette kan være et positivt tiltak for bomiljøet. Samtidig vurderer vi det slik at de eksisterende lekeplassene langt på vei dekker behovet. Etablering av flere lekeplasser vil gi både etableringskostnader og løpende vedlikehold. Vi anbefaler at tiltak i vedlikeholdsplanen og nye skilt prioriteres.

Styret anbefaler årsmøtet å avslå forslaget.

Forslag til vedtak:

Utvide antall steder med lekestativer som foreslått i teksten.

✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 35 stemmer for og 22 stemmer mot.

9. Skilting i borettslaget

Fremmet av: Skiltkomiteen

Bakgrunn var sak på GF i 2023 om skilting. Det ble satt ned en frivillig gruppe på 3 beboere samt et styremedlem for å jobbe med dette.

Målet var:

- Å opprettholde borettslagets visjon fra 1980 om et bilfritt og trygt borettslag for alle.
- Å hindre unødvendig kjøring på interne gang- og sykkelveier.
- Å sikre et tryggere miljø for barn og voksne i borettslaget.
- Å fortsette å oppgradere borettslagets standard og ansikt utad.
- Å gi skiltdesignet en 2025-standard med et tydelig budskap og ens ordlyd.

Håpet er at bedre og mer helhetlig skilting, vil bidra til at det blir lettere å finne frem og dermed hindre uønsket og unødvendig kjøring, samtidig gir det borettslaget et nødvendig løft.

Vi har utredet behov, mangler og ulikheter ved skiltene som finnes her i dag. Vi har tatt hensyn til ulike brukergrupper, budskap, universell utforming, estetikk, grafisk design, priser og leverandører. Vi har sett på dagens skilting, løsninger i andre borettslag, muligheter for leveringstjenester, lover og regler, montering, veimerking og løsninger for infotavle. Vi har kartlagt plassering og dagens fundamenter. Vi har hatt befarings med leverandør, elektriker og styret.

Vi har prøvd å møte brukergruppens behov, rydde opp, oppnå tydelighet, lage et nytt design, tenke miljø og holde prisene lave.

Vi har sett på alle skilt i borettslaget (bortsett fra nye parkeringsskilt) dvs: Infotavle, innkjøring-forbudt-skilt, barn-leker-skilt, hund-i-bånd-skilt, nabo-sone-skilt, fartsgrenser og nummerhenvisingsskilt.

Priser: Pr. desember 2024 fikk vi totalpris på 66.000kr (eks frakt og eks mva) for å produsere samtlige skilt (54 stk). Tanken er at skiltkomitéen med flere frivillige, monterer disse på dugnad (med unntak av infoskilt) for å holde prisene så lave som mulig.

Bakgrunnsarbeid, vårt nye forslag til skilting og priser vil bli presentert på GF 2025.

Styrets innstilling

Styret vil la det være opp til årsmøtet å velge hvilket alternativ borettslaget skal gå for.

Forslag til vedtak:

Bytte ut eksisterende skilting i borettslaget, med forslaget lagt frem på GF av skiltkomitéen.

✓ Vedtatt.

10. Fjerning av gratis parkering for Sloreåsen barnehage

Fremmet av: Marit Støver

Det er siste året innført gjestepass for parkering på Sloreåsen samt begrenset parkering for beboere med bil uten fast parkeringsplass. Dette fordi det er rift om de få plassene som borettslaget disponerer. Det er Oslo kommune Bydel Søndre Nordstrand som drifter og eier Sloreåsen barnehagen og jeg finner det underlig at borettslaget skal bistå med gratis parkering for dem.

Forslag til generalforsamling er;

- 1.Fjerne fast parkeringsplass som Sloreåsen barnehage har i dag.
2. At Oslo kommune bydel Søndre Nordstrand betaler kr 20.000,- til 40.000kr pr år for plassen de disponerer i dag.

Styrets innstilling

Muligheten for gjesteparkering i borettslaget har alltid vært begrenset. Antall gjesteplasser er ikke berørt av den nye registreringsordningen. Derimot gir den ordningen oss mulighet til å følge opp parkering på gjesteplassene ut over lovlig tid.

Barnhagen disponerer per i dag én plass, og styret observerer at det sjelden er fullt på gjesteplassene. Barna i nærområdet nyter godt av en barnehage med stabile personale. Vår vurdering er også at kommunen antakelig vil si fra seg plassen om vi krever betaling for den. Sannsynligheten for å tjene penger på plassen er lav.

Styret anbefaler årsmøtet å avslå forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

11. Avvikle arbeidet med Sykkelsløyfe

Fremmet av: Marit Støver

I 2020 ble det vedtatt at det skulle bygges en sykkelsløyfe i Sloreåsen Borettslag, ref. sak 9.

Det er ikke kommet flere innspill eller oppdateringer i saken om bygging og oppretting av sykkeløyfe, og vi tenker den økonomiske situasjonen er blitt betydelig dårligere for Sloreåsen Borettslag siden 2020.

På generalforsamlingen i 2024 kom det fram at det ikke er penger til å male trappeopp ganger, og at Styret har strammere budsjett enn tidligere.

Vi regner med det er borettslaget som skal være ansvarlig for å dekke løpende vedlikeholdsutgifter og delvis byggingen av sykkeløyfen, og er bekymret for at dette kommer til å ta av en allerede meget stram økonomi.

I forbindelse med at det er kommet lite oppdateringer og opplysninger i saken er vi også bekymret for hvilket ansvar borettslaget har ved skader og ulykker som skjer på sykkeløyfen/banen. Og eventuelle erstatningskrav og forsikringer Borettslaget bør ha for å sikre seg mot disse.

Vil nevne at det tidligere er blitt bygget sykkelbane i regi av entusiastiske beboere i Sloreåsen Borettslag. Midlene kom også den gang fra Sparebankstiftelsen. Sykkelrampene er nå ødelagt, og råtne planker med spiker ligger henslengt i skogsområdet parallelt med slalåmbakken. Dette er meldt inn til både Ljan alpin og styret i Sloreåsen Borettslaget, men uten respons og ingen tar ansvar for reparasjon eller opprydding. Dette er svært uheldig, og vi ønsker ikke at det samme skal skje på nytt og da i tillegg på et synlig sted nære lekeplasser og offentlig gangvei.

I tillegg vil vi gjøre styret oppmerksom på at det skal bygges en aktivitetspark til 15,5 millioner på Holmlia. Det blir bl.a. en bane der man kan bruke både sykkel, sparkesykkel og boards. Den skal åpnes sommer 2025. Sørsiden aktivitetspark - Oslo kommune.

Den nye Sørsiden aktivitetspark virker som et meget godt alternativ til sykkeløyfe på Sloreåsen Borettslag

På bakgrunn av dette bør det stemmes over på årets generalforsamling om det skal bygges sykkeløyfe på borettslagets tomt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å avslå forslaget da sykkeløyfen ikke innebærer direkte kostnader for borettslaget.

Svar fra Peter Baden: Sloreåsen Sykkeløyfe ble vedtatt på Generalforsamling i 2021 med overveldende flertall, 139 stemmer for og 18 stemmer mot.

Det er ikke lovlig å endre tidligere generalforsamlingsvedtak. *(dette er ikke helt riktig, generalforsamlingen kan omgjøre tidligere vedtak. anm.styret)*


Prosjektet koster borettslaget ingen ting. Det ansees som en verdiheving for alle i hele borettslaget og utformingen og materialbruk er tidligere informert om på flere generalforsamlinger og til styret.

Tiltaket ble igangsatt av Peter Baden som frivillig skaffet til veie 400.000 kr til prosjektet. Det skal lages en enkel Sykkeløyfe med materialer som allerede er der, samt tilførsel av subbus/kult. Det skal utformes en enkel sti på ca 1 m bredde, som har små humper og dumper og går i en ring. Det skal ikke bygges ramper i materialer av tre eller forøvrig lages ramper med byggematerialer. Dette gjør at det ikke blir store vedlikeholdsbehov eller vedlikeholdskostnader på prosjektet. På fotballbanen og Boule-banen, som er laget av samme type materialer, har borettslaget heller ikke store vedlikeholdskostnader.

Styret har forespurt Baden om å ferdigstille prosjektet til tross for at han nå har flyttet ut av Borettslaget, og det har han sagt seg villig til, på dugnad.

Styret er forøvrig godt informert om framdrift og status for prosjektet.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

12. Opprettelse av komité for forbedret vedlikehold av borettslagets grøntområder

Flere beboere har uttrykt ønske om bedre vedlikehold av borettslagets felles grøntområder. Velstelte uteområder bidrar til et triveligere bomiljø og er samtidig en viktig faktor for å bevare og potensielt øke verdien på boligene våre.

I dag utføres grunnleggende vedlikehold som plenklipping og beskjæring av busker gjennom vår eksisterende vaktmesteravtale. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig for å opprettholde et pent og innbydende uteområde gjennom hele sommersesongen. Samtidig har borettslaget ikke økonomiske midler til å øke bruken av profesjonelle tjenester.

For å finne gode løsninger ønsker vi å sette ned en komité som skal vurdere alternative måter å forbedre vedlikeholdet av grøntområdene på.

Mandat for komiteen:

1. Kartlegge borettslagets grøntområder og behovet for vedlikehold.
2. Utarbeide forslag til alternative løsninger for bedre vedlikehold innenfor borettslagets økonomiske rammer. Dette kan for eksempel innebære:
 - etablering av hagegrupper der beboere frivillig bidrar til å stelle ulike områder.
 - engasjere foreninger og lag til å utføre arbeidet.

3. Presentere sine forslag for styret innen en gitt tidsfrist.

Styret søker engasjerte kandidater til komiteen. Vi oppfordrer beboere som ønsker å bidra til et triveligere bomiljø til å melde seg som kandidater. Det er viktig at komitémedlemmer evner å se borettslagets helhetlige interesser og ikke kun området nær egen bolig.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å opprette en komité for grøntområder med mandat som beskrevet ovenfor. Styret gis ansvar for å rekruttere medlemmer til komiteen.

✓ Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall.

13. Nytt punkt i vedtektene punkt 5.2.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt utearealer.

Styret ønsker at barn i Storeåsen kan leke på veier uten å risikere påkjørsel av bil. Vi ser at det enkelte steder er dårlig sikt for biler som kjører og for å kunne kutte hekker/trær så må krav til vedlikehold legges i vedtekter for så å spesifiseres i husordensreglene.

Styret vil også fortsette å jobbe for at transportselskaper og Oda ikke skal gjøre inn i borettslaget, men levere utenfor småveiene, men det vil dessverre ta noe tid.

Hverken husordensreglement eller forskrifter gir styret mulighet til å sjekke om et tre er sykt eller bør kuttes ned. Konflikt om trær er grunnlag for mange nabokonflikter som kan være vanskelig å løse om styret ikke har lov til annet enn å oppfordre beboere til å bli enige. Styret ser ingen grunn til at det skal benyttes annet en særdeles sjelden. Men skulle det bli behov har man mulighet.

Vedtekt:

Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde trær, hekker og gjerder i andelseiers hageareal.

Trær og større busker

Trær og større busker skal beskjæres jevnlig, slik at de ikke er til sjenanse for naboene.

Styret kan pålegge andelseier å fjerne trær som utgjør en sikkerhetsrisiko, for andelseiers regning.

Styret kan pålegge andelseier å få utført en vurdering av om ett eller flere trær utgjøre en sikkerhetsrisiko, på andelseiers regning.

Hekk

Hekker som grenser til fellesarealer eller andres andelsområder skal beskjæres jevnlig, og ikke medfører begrensninger i sikt på gangveiene.

Styret kan pålegge andelseier å beskjære hekken for egen regning dersom det er nødvendig for å opprettholde god sikt på gangveiene.

Gjerder

Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av gjerde som grenser til fellesareal eller andres andelsområder, og kan pålegges vedlikehold av disse på egen regning om de forfaller.

Benkeforslag og modifisering av forslaget, punkt om Trær og større busker:

Større busker

Større busker skal beskjæres jevnlig, slik at de ikke er til sjenanse for naboene.

Hekk

Hekker som grenser til fellesarealer eller andres andelsområder skal beskjæres jevnlig, og ikke medfører begrensninger i sikt på gangveiene.

Styret kan pålegge andelseier å beskjære hekken for egen regning dersom det er nødvendig for å opprettholde god sikt på gangveiene.

Gjerder

Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av gjerde som grenser til fellesareal eller andres andelsområder, og kan pålegges vedlikehold av disse på egen regning om de forfaller.


Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for forslaget, for økt sikkerhet og trivsel i borettslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Nytt punkt i vedtektene punkt 5.2.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt utearealer godkjennes.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra styret: Nytt punkt i 5.2.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt utearealer godkjennes. Punkt om Trær og større busker modifiseres til å gjelde kun større busker.

Vedtatt. Punkt om Trær og større busker endres fra:

Trær og større busker

Trær og større busker skal beskjæres jevnlig, slik at de ikke er til sjenanse for naboene.

Styret kan pålegge andelseier å fjerne trær som utgjør en sikkerhetsrisiko, for andelseiers regning.

✓ Styret kan pålegge andelseier å få utført en vurdering av om ett eller flere trær utgjøre en sikkerhetsrisiko, på andelseiers regning.

Til:

Større busker

Større busker skal beskjæres jevnlig, slik at de ikke er til sjenanse for naboene.

Punkt om Hekker og Gjerder står som opprinnelig foreslått.

14. Endring i Husordensregel §12

Styret ønsker å gjøre noen språklige endringer i første ledd av Husordensregel §12.

Gammel tekst:

Andelseier har selv ansvar for trær, busker, blomster og annen beplantning innenfor hageareal og/eller kasse som andelseier selv disponerer. I verandakassene på terrasseblokkene kan man ikke ha vekster med kraftige røtter (da disse vil kunne ødelegge kassene) og ikke for høye vekster (da disse vil kunne bidra til å lede brann mellom etasjene). Hekker kan i hovedregel ha en høyde på inntil 2 meter. Unntak skal avklares med berørte parter, og godkjennes av styret. Gjerder eller plattinger kan ikke settes opp uten at både tilgrensende nabo og styret har gitt sin skriftlige godkjenning av tiltaket. Blir naboene ikke enige, kan styret avgjøre saken.

Ny tekst:

Andelseier har ansvar for trær, busker, blomster og annen beplantning innenfor sitt hageareal eller i kasser de disponerer.

I verandakasser i terrasseblokkene er det ikke tillatt med vekster med kraftige røtter eller høye vekster som kan skade kassene eller bidra til brannspredning mellom etasjene.

Hekker kan som hovedregel ha en høyde på inntil 2 meter, men må ikke hindre sikt på gangveier.

Eventuelle unntak skal avklares med berørte parter og godkjennes av styret.

Gjerder eller plattinger kan ikke settes opp uten skriftlig godkjenning fra både nabo og styret.

Ved uenighet mellom naboene kan styret fatte en avgjørelse.

Styrets innstilling

Endringene godkjennes.

Forslag til vedtak:

Endring i Husordensregel §12 godkjennes.

✓ Vedtatt.

15. Endring i Husordensregel §12 Trær

Det ble i fjor på generalforsamlingen vedtatt at styret skulle utarbeide en ny tekst til punkt Trær i husordensregel §12.

Gammel tekst:

Trær

Styret skal informere berørte beboere om trefelling med rimelig frist, med unntak for akutte farlige trær. Styret utarbeider forslag til ny regel til neste årsmøte.

Styrets forslag til ny ordlyd er:

Trær

Ønsker en andelseier å kutte et tre på borettslagets fellesareal kontaktes styret som informerer alle andelseiere og ber om begrunnede innsigelser. Styret vurderer om ønsket skal imøtekommes eller avvises.

Ved nabokonflikt kontaktes styret for mekling.

Andelseier er selv ansvarlig for trær i hagearealet andelseier disponerer.

Ny tekst (benkeforslag fra styre)

Trær

Ønsker en andelseier å kutte et tre på borettslagets fellesareal kontaktes styret som informerer alle andelseiere og ber om begrunnede innsigelser.

Dersom styret ønsker styre å kutte tre på fellesareal informeres andelseiere og ber om begrunnede innsigelser.

Styret vurderer om ønsket skal innvilges eller avvises.

Ved akutt fare gis styret fullmakt til å felle trær.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Husordensregel §12 punkt om trær godkjennes.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra styret: Husordensregel § 12 punkt om trær godkjennes.

Vedtatt. Teksten endres til:

Trær

Ønsker en andelseier å kutte et tre på borettslagets fellesareal kontaktes styret som informerer alle andelseiere og ber om begrunnede innsigelser.

✓ Dersom styret ønsker styre å kutte tre på fellesareal informeres andelseiere og ber om begrunnede innsigelser.

Styret vurderer om ønsket skal innvilges eller avvises.

Ved akutt fare gis styret fullmakt til å felle trær.

16. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Styreleder er kandidat under forutsetning av at styrehonoraret videreføres på samme nivå som for ekstern styreleder, også til ham, da han vil ta dette som en del av sin jobb og ta på seg færre oppdrag andre steder for å kunne utføre vervet som styreleder.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjetil Falkum

Følgende stilte til valg:

Kjetil Falkum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Viviane Girardin

Ann Kristin Hanssen

Følgende stilte til valg:

Viviane Girardin

Ann Kristin Hanssen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sven Nordenson

Janne Ellefsen

Mikael Valen-Senstad

Følgende stilte til valg:

Sven Nordenson

Janne Ellefsen

Mikael Valen-Senstad

17. Valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sofia Raud

Jon Albert Risahagen

Arne Vårbo

Følgende stilte til valg:

Sofia Raud

Jon Albert Risahagen

Arne Vårbo

18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjetil Falkum

Følgende stilte til valg:

Kjetil Falkum

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ann Kristin Hanssen

Følgende stilte til valg:

Ann Kristin Hanssen

Protokolle en signert av

Christina Moestue /s/
Møteleder

Gunnar Norup Thingnes /s/
Protokollvitne

Siv Heim /s/
Protokollfører



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 472

SLOREÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SLOREÅSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. november kl. 09:00 og lukker 27. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/472>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Bakgrunn for ekstraordinær generalforsamling

Revisjonsselskapet borettslaget benytter i dag, PwC, skal skille ut den avdelingen som leverer revisjonstjenester til oss, og etablere den som et eget selskap. Styret har undersøkt noen alternativer, og det virker fornuftig av oss å bli med over i det nye selskapet, både ut fra praktiske og økonomiske hensyn.

Revisor skal velges av generalforsamlingen, og vi må derfor formelt velge det nye selskapet som vår revisor før 1. januar 2026.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i SLOREÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjetil Falkum (styreleder) velges til møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Sofia Raud og Gunnar Norup Thingnes velges til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sofia Raud og Gunnar Norup Thingnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorar-modell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.11.25

Selskapsnummer: 472 Selskapsnavn: SLOREÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kjetil Falkum (styreleder) velges til møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sofia Raud og Gunnar Norup Thingnes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for Sloreåsen Borettslag, org nr 948757052
vedtatt i ordinær generalforsamling den 10.05.2007
med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 10.05.2010, 31.05.2012, 29.05.2013,
30.04.2019, 14.06.2021, 17.04.2023 og 20.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

Laget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

1-2 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) I forhold til visse andeler, knyttet til leiligheter som nevnt nedenfor er det stilt vilkår som følger:

a) Det stilles visse vilkår til andelene knyttet til følgende leiligheter:

1146 (4-roms),
1147 (2-roms),
1155 (4-roms),
1156 (2-roms),
1157 (4-roms),
1165 (2-roms),
1166 (4-roms),
1168 (2-roms) og
1175 (2 roms)

Disse leilighetene, heretter kalt spesialleiligheter, er tilpasset personer med nedsatt bevegelighet. De har atkomst fra bakkeplan, og er i utgangspunktet også godt egnet for ytterligere tilrettelegging (for andelshavers egen regning).

Se også punkt 4-3 om bygningsmessige arbeider i disse leilighetene.

b) I medhold av borettslovens § 4-4 settes det vilkår for å bli eier av andel knyttet til spesialleilighet at eieren selv eller et husstandsmedlem oppfyller vilkårene i henhold til punkt A.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør, kan likevel gjenlevende husstandsmedlem som nevnt i borettslovens §4-12 erverve andelen uavhengig av punkt a).

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

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

(5) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

(8) Dersom Oslo kommune gjør bruk av sin forkjøpsrett til de 9 klausulerte boligene for bevegelseshemmede i borettslaget, skal dette regnes av den lovfestede 10% regelen i borettslagslovens § 4-2, ref. pkt. 2-1 (3) ovenfor.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Dog er det slik at ansienniteten regnes likt for alle som flyttet inn ved første innflytting i borettslaget i 1980 – 1981. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til

fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Forkjøpsrett for spesialleiligheter

(1) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt har Oslo kommune forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjøres gjeldende i samråd med Oslo Fylkeslag av Norges Handikapforbund. Kommunens forkjøpsrett går foran all annen forkjøpsrett. Dersom kommunen ikke benytter sin forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen forkjøps berettigede til spesialleiligheter melder seg, kan leiligheten selges fritt. Oslo kommune har dog rett til å innløse spesialleiligheter mot å betale leilighetens salgssum, eventuelt til takst der normal salgssum ikke foreligger, og for øvrig overta alle forpliktelser som andelseier overfor lagt.

(3) Dersom Oslo kommune gjør bruk av sin forkjøpsrett til de 9 spesialleilighetene i borettslaget, skal dette regnes med som del av de 10 prosent av andelene juridiske personer kan eie etter vedtektene 2-1 (3).

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Ethvert inngrep i fjernvarmeanlegget skal begrunnes i søknad til styret, og arbeidet skal foretas av firma etter styrets anvisning.
- (4) Til arbeider som krever autorisasjon, skal kun autoriserte håndverksfirmaer benyttes. For elektroarbeider er firmaet pliktig til å fylle ut samsvarserklæring.
- (5) Hvis det registreres at pålagte betingelser ikke blir fulgt, har styret anledning til å sette inn faglig kontroll og evt. stoppe arbeidet. Evt. utlegg borettslaget blir påført i forbindelse med arbeidene, blir belastet andelseier.
- (6) For spesialleilighetene gjelder at bygningsmessige arbeider ikke skal gjøre leiligheten mindre hensiktsmessig for bevegelseshemmede. Endringer i disse leilighetene må godkjennes av styret på forhånd, eventuelt med krav om at leiligheten tilbakestilles til tilpasset standard for andelshavers regning ved eierskifte.

4-4 Kameraovervåkning av garasjeanlegg

Borettslaget kan kameraovervåke garasjeanlegget, etter retningslinjer som fastsettes av Datatilsynet.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, kraner, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm (3) Andelseieren har ansvar for alt innvendig og utvendig vedlikehold og for reparasjon og utskifting av nye vinduer og ytterdører som endrer opprinnelig fasade og som er satt inn etter 21.04.2022. Herunder har andelseier ansvar for at disse innmeldt til og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene, og er oppført i henhold til de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser.

(4) Andelseier har ansvar for alt vedlikehold av terrasser, plattinger, balkonger og andre utvendige tilbygg/påbygg som nåværende eller tidligere andelseier har oppført, inklusive balkonger og terrasser som er blitt utvidet med større dybde enn de opprinnelig byggemeldte terrassene i borettslaget. Andelseier har ansvar for å følge opp offentlige pålegg. Borettslaget har ikke ansvar for å utbedre feil eller mangler som skyldes feil, slitasje og forfall eller dårlig teknisk utførelse av bygningsdeler nevnt i dette punktet.

(5) Andelseieren har også ansvaret for lufting av konvektorer, oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(6) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen eller utstyr som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

5-1-2 Andelseiers vedlikeholdsplikt utearealer

(1) Større busker

Større busker skal beskjæres jevnlig, slik at de ikke er til sjenanse for naboene.

(2) Hekk

Hekker som grenser til fellesareal eller andres andelsområder skal beskjæres jevnlig, og ikke medføre begrensninger i sikt på gangveiene.

Styret kan pålegge andelseier å beskjære hekken for egen regning dersom det er nødvendig for å opprettholde god sikt på gangveiene.

(3) Gjerder

Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av gjerder som grenser til fellesareal eller andres andelsområder, og kan pålegges vedlikehold av disse for egen regning om de forfaller.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Konvektorer med koblinger, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til den enkelte andel og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, og konvektorer.

(4) Borettslaget har ansvar for vedlikehold og utskifting av nye vinduer og ytterdører som endrer opprinnelig fasade og som er anskaffet i andelseierens egen regi før 21.04.2022, under forutsetning av at arbeidene er innmeldt til og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene, og med det forbehold at borettslaget ikke er ansvarlig for offentlige pålegg som skyldes at de bygningsmessige endringene ikke er korrekt innmeldt til plan- og bygningsmyndighetene. Borettslaget har heller ikke ansvar for å utbedre feil eller mangler som skyldes feil, slitasje og forfall eller dårlig teknisk utførelse.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Det følger av juridisk teori og rettspraksis at borettslaget står ansvarlig for offentlige pålegg om vedlikehold og sikkerhetsutstyr, herunder ansvar for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr er installert i boligene. Grunnlaget for dette er at borettslaget er eier av brannobjektet, altså eiendommen, jfr. Lov om borettslag § 5-18. Borettslaget skal bl.a. sørge for ettersyn og vedlikehold av installasjoner, utstyr, bygningsdeler m.m. i henhold til Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-4 Borettslaver plikter å gi atkomst til boligen for installering, ettersyn og vedlikehold av brannforebyggende installasjoner m.m. jfr. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-1, siste ledd. Mellom borettslagets årlige kontroller tilligger det borettslaver å føre kontroll med at røykvarsler fungerer og at brannslukkers manometer står i grønn sone. Ved eventuelle feil plikter borettslaver å melde feilen til styret.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf

borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre styremedlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

Sloreåsen Borettslag

vedtatt 22.05.84

med endringer 21.01.86, 06.02.90, 19.05.2014, 10.05.2017, 07.05.2018, 30.04.19, 14.06.2021
20.04.2022, 17.04.2023, 18.04.24 og 20.05.25.

Innledning

Disse husordensreglene kommer i tillegg til borettslagets vedtekter og leiekontrakten, slik at de forhold som er omtalt der, ikke tas opp i disse reglene. Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og tilhørende område må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmet.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 22.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Hagearbeid er underlagt de samme bestemmelsene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke med naboene.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4 Parkering og ferdsel i garasjeanlegg og på gangveier

§ 4.1 Parkering

Parkering Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Til hver leilighet følger en fast garasjeplass. Her kan beboer søke om å sette opp lader for elbil etter den løsningen brl. har for elbillading. Det er også mulig å søke om stikkontakt på egen strømkurs for privat bruk. For øvrig gjelder følgende regler:

- a. Ute skal kjøretøyer kun parkeres på de anviste plassene, i garasjene innenfor de oppmerkede og nummererte plassene. Gjesteparkeringsplassene må ikke opptas av beboernes egne biler.
- b. Garasjene er ikke beregnet for lagring, noe som kan medføre en for høy brannbelastning.
- c. Garasjene er ikke beregnet for oppbevaring av gjenstander ut over kjøretøyer, ett sett bildekk, skiboks eller takgrind uten styrets godkjenning. Brannfarlige eller eksplosive gjenstander samt avfall er det ikke under noen omstendighet tillatt å oppbevare i garasjene.
- d. Uregistrerte kjøretøy skal ikke hensettes uten styrets skriftlige godkjenning.
- e. Det er ikke lov å parkere biler, båter, tilhengere, campingvogner mm. i hager eller på borettslagets fellesområder.
- f. Borettslaget har utleieplasser for MC og bil til disposisjon. Beboer har ikke lov å parkere her uten etter avtale og kontrakt med styret.

§ 4.2 Ferdsel i garasjeanlegg og på gangveier

For ferdsel i garasjeanlegg og på gangveier gjelder følgende bestemmelser:

1. Kjøring på gang- og sykkelveier er ikke tillatt. Dog er det tillatt å kjøre frem til husene ved transport av bevegelseshemmede, tunge gjenstander eller spesielt mye bagasje. Slik kjøring må foregå i gangfart (maks 10 km/t).
2. Reparasjon og rengjøring av motorkjøretøyer er ikke tillatt på gangveiene.
3. Lek, sykling o.l. er ikke tillatt i garasjene.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henges avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Kun lovlig mengde brennbare materialer som gass, bioetanol kan oppbevares inne i en bygning eller på balkong i blokkene.

§ 10. Bruk av grill

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Eventuelle gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr, med unntak av utekatt, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenierer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§12 Hekker, gjerder og plattinger

Andelseier har ansvar for trær, busker, blomster og annen beplantning innenfor sitt hageareal eller i kasser andelseier disponerer. I verandakasser i terrasseblokkene er det ikke tillatt med vekster med kraftige røtter eller høye vekster som kan skade kassene eller bidra til brannspredning mellom etasjene.

Hekker kan som hovedregel ha en høyde på inntil 2 meter, men må ikke hindre sikt på gangveier. Eventuelle unntak skal avklares med berørte parter og godkjennes av styret. Gjerder eller plattinger kan ikke settes opp uten skriftlig godkjenning fra både nabo og styret. Ved uenighet mellom naboene kan styret fatte en avgjørelse.

Fri passasje til rekkehushager

Enkelte steder i borettslaget ligger rekkehushagene på grunn av det kupert terrenget slik at beboerne i midtseksjonene ikke kan komme til sin hage utenfra uten å måtte gå over endeseksjonens område. Man har anledning til slik gjennomgang når det gjelder transport av utstyr, hageredskaper o.l. som ikke med rimelighet kan fraktes gjennom leiligheten. En slik gjennomgang bør for øvrig begrenses til det minimale. Ved oppsett av gjerder, hekker o.l. må man ta hensyn til at det skal være mulig å passere mellom hagestykkene.

Bygging av gjerder og plattinger

Styrets viktigste oppgave er å påse at det tas hensyn til de andre beboerne i borettslaget i utbyggingssaker, herunder bygging av gjerder og plattinger. De berørte naboer må derfor varsles. Styret avgjør hvilke naboer dette gjelder. Naboene må forevises tegninger og informeres om planene for utbygginger, og også for bygging av gjerder og plattinger. De signerer for ovenstående på fastsatt skjema, som kan fås ved henvendelse til styret. Husk å datere signaturen. Berørte naboer kvitterer bare for at de har sett tegningene og blitt gjort kjent med planene. I denne omgang betyr ikke underskriften at de har godkjent planene.

Klager på planer om bygging av nye gjerder og plattinger

Naboene har to ukers frist på å komme med innvendinger til bygging av gjerder. Hvis det ikke har kommet klager innen frister, betyr det at naboene har godkjent utbyggingen etter de forelagte tegninger.

Styret tar standpunkt til bygging av gjerder og plattinger som ikke krever byggemelding. Ved gjerder og plattinger som krever byggemelding, tar ikke styret standpunkt til klagen

Eventuelle klager sendes skriftlig til styret med kopi til utbyggeren. Styret tar ikke standpunkt til klagen. Eventuelle klager blir i slike saker lagt ved byggemeldingen til PBE, som blir bedt om å avgjøre klagen på samme måte som om det gjaldt en selveierbolig. Dermed sikrer man nøytral og faglig behandling av klagen, uavhengig av det til enhver tid sittende styre.

Trær

Ønsker en andelseier å kutte et tre på borettslagets fellesareal kontaktes styret som informere alle andelseiere og ber om begrunnede innsigelser. Dersom styret ønsker å kutte et tre på fellesareal informeres alle andelseiere og ber om begrunnede innsigelser. Styret vurderer om ønsket skal innvilges eller avvises. Ved akutt fare gis styret fullmakt til å felle trær.

§13 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Et hvert brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for beboernes leieforhold.

§ 14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Skjema for søknad om dyrehold i Sloreåsen borettslag

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:

Nabolagsprofil

Sloreåsen 12C - Nabolaget Sloreåsen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sloreåsen Linje 80E, 80X, 83N, 515, 550, 585	3 min	0.3 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	10 min	0.9 km
Ljabru Linje 13, 19	24 min	1.8 km
Mortensrud Linje 2, 3	8 min	3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	10.4 km

Skoler

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	8 min	0.6 km
Ljan skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	20 min	1.6 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	18 min	1.6 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	16 min	1.5 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	5 min	2.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min	3.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	13 min	6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Naboskapet

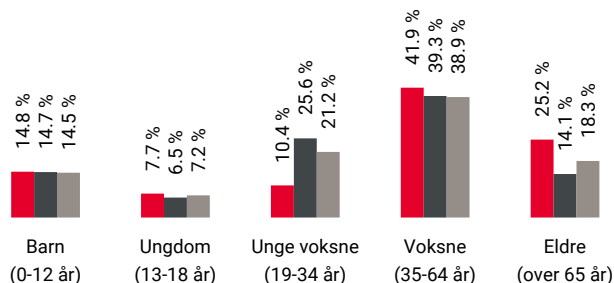
Godt vennskap 85/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sløreåsen	610	288
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sløreåsen barnehage (1-5 år) 54 barn	0 min	0 km
Hallagerstua barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min	0.8 km
Store Ljan barnehage (0-5 år) 60 barn	12 min	1.1 km

Dagligvare

Joker Holmlia PostNord, søndagsåpent	5 min	0.4 km
Istanbul Intermat As	13 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Tog/t-bane



3. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 92/100



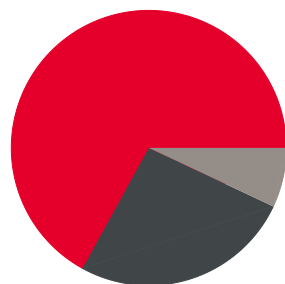
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Hallagerbakken skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶
⚽ Hallagerjordet - kunstgressbane Fotball	9 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Hauketo	13 min 🚶
🏊 Lia Trening	14 min 🚶

Boligmasse



- 67% rekkehus
- 26% blokk
- 7% annet

«Hyggelige mennesker, nære sjøen, kort vei til byen, nære marka, sjøutsikt, helt perfekt for barnefamilier»

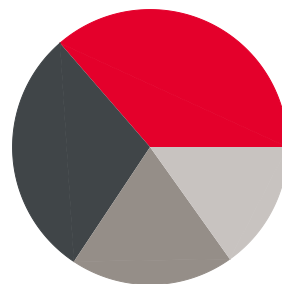
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Holmlia Kjøpesenter	14 min 🚶
📍 Vitusapotek Hauketo	13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

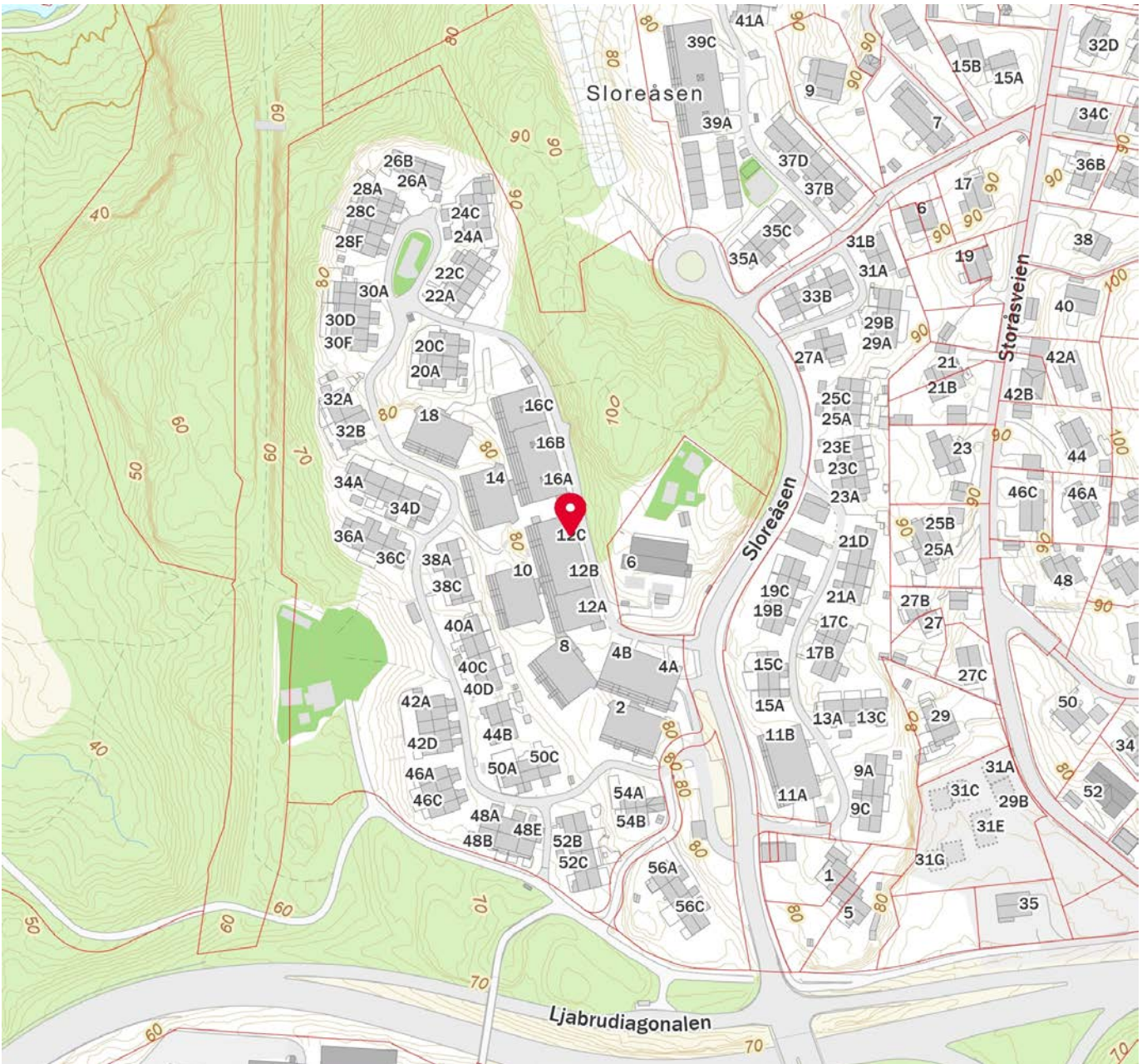
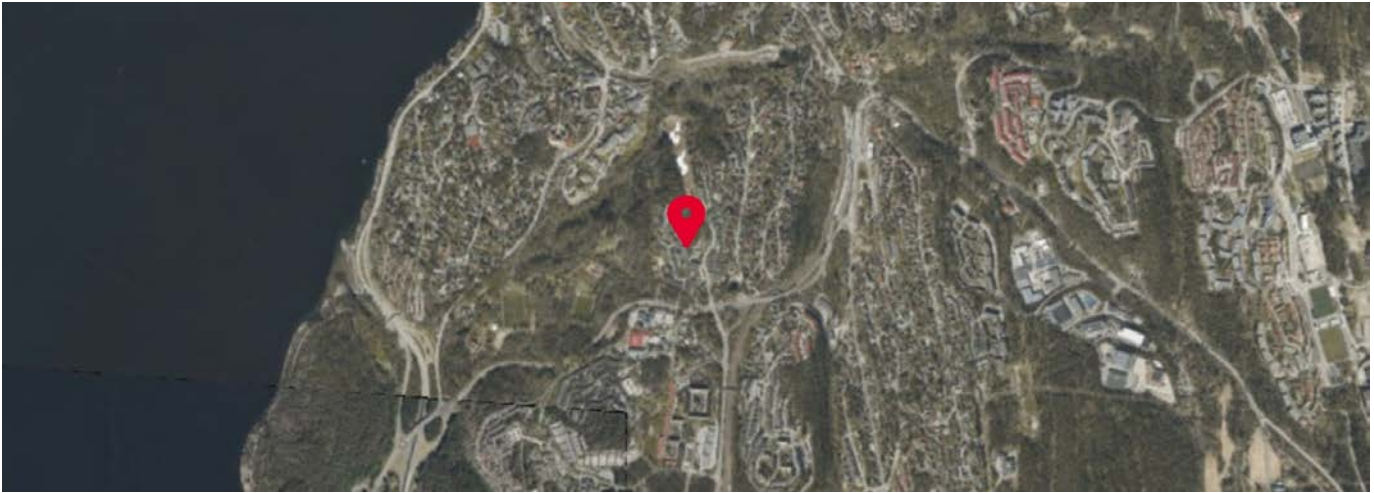
- 🇳🇴 Sloreåsen
- 🇸🇪 Oslo og omegn
- 🇳🇴 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sløreåsen 12C
1257 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas RajesanTelefon: 413 67 981
E-post: jonas.rajesan@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre