

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 47 449,-
Omkostn.: Kr 95 020,-
Total ink omk.: Kr 3 842 469,-
Felleskostn.: Kr 5 250,-
Selger: Abdul Latif Ahmad
Salma Siddiq

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 69/74 kvm
Tomtstr.: 55830.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 89, bnr. 11
Snr. 506
Oppdragsnr.: 1002250205

VELKOMMEN INN!

Velkommen til Sletteløkka 8A – en romslig og gjennomgående 3-roms leilighet, beliggende i byggets 2. etasje.

Kvaliteter:

- Lys og luftig intern beliggenhet
- Helig balkong på ca. 5,4 kvm
- Romslig separat kjøkken
- 2 gode soverom
- Ideell og gjennomgående planløsning
- Parkeringsleie i sameiet
- Varmtvann/fyring inkludert
- Mulighet for rask overtakelse

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område med bilfrie grøntarealer på Sletteløkka. Umiddelbar nærhet til Lillomarka, samtidig som at man har "alt" man trenger av servicetilbud lett tilgjengelig. Gangavstand til Linderud kjøpesenter og kort vei til blant annet Vollebekk, Kalbakken og Alnabru. Enkel tilgang til kollektiv transport og flere skoler og barnehager i nærheten. Dette er en flott bolig for hele familien!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	115
Budskjema	124

PLANTEGNING



Sletteløkka 8A

3.Etasje

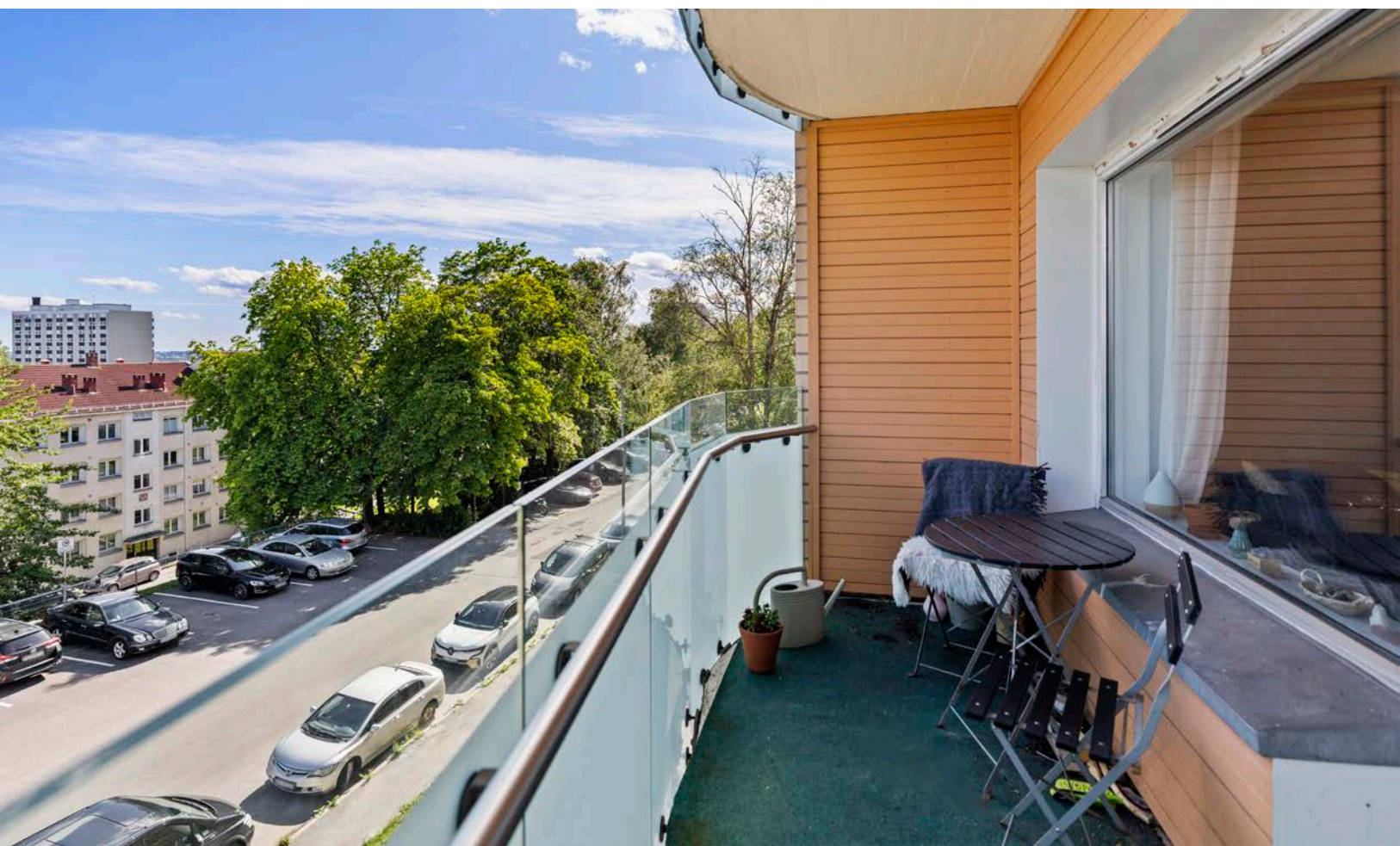


Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

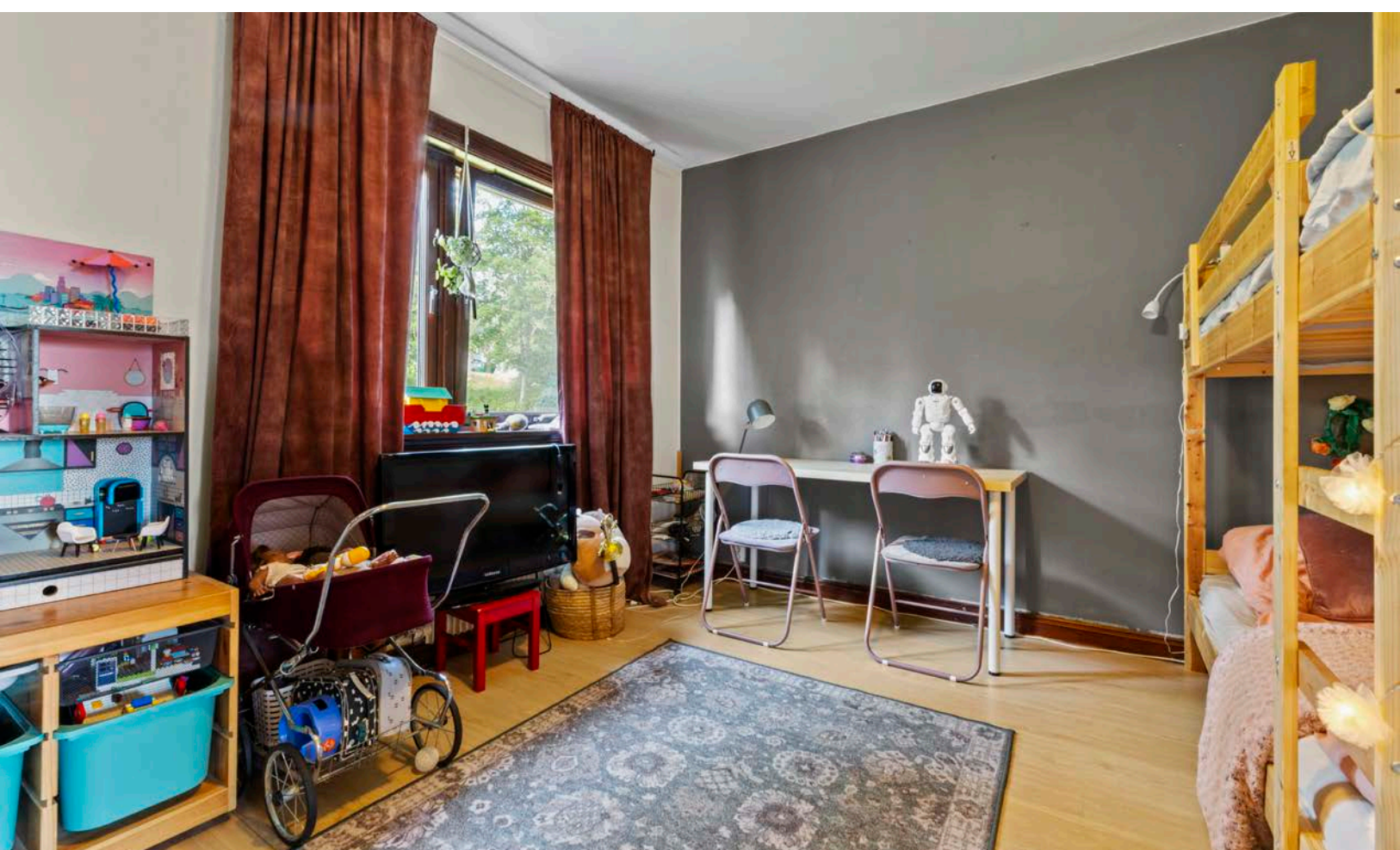
BO 3D

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

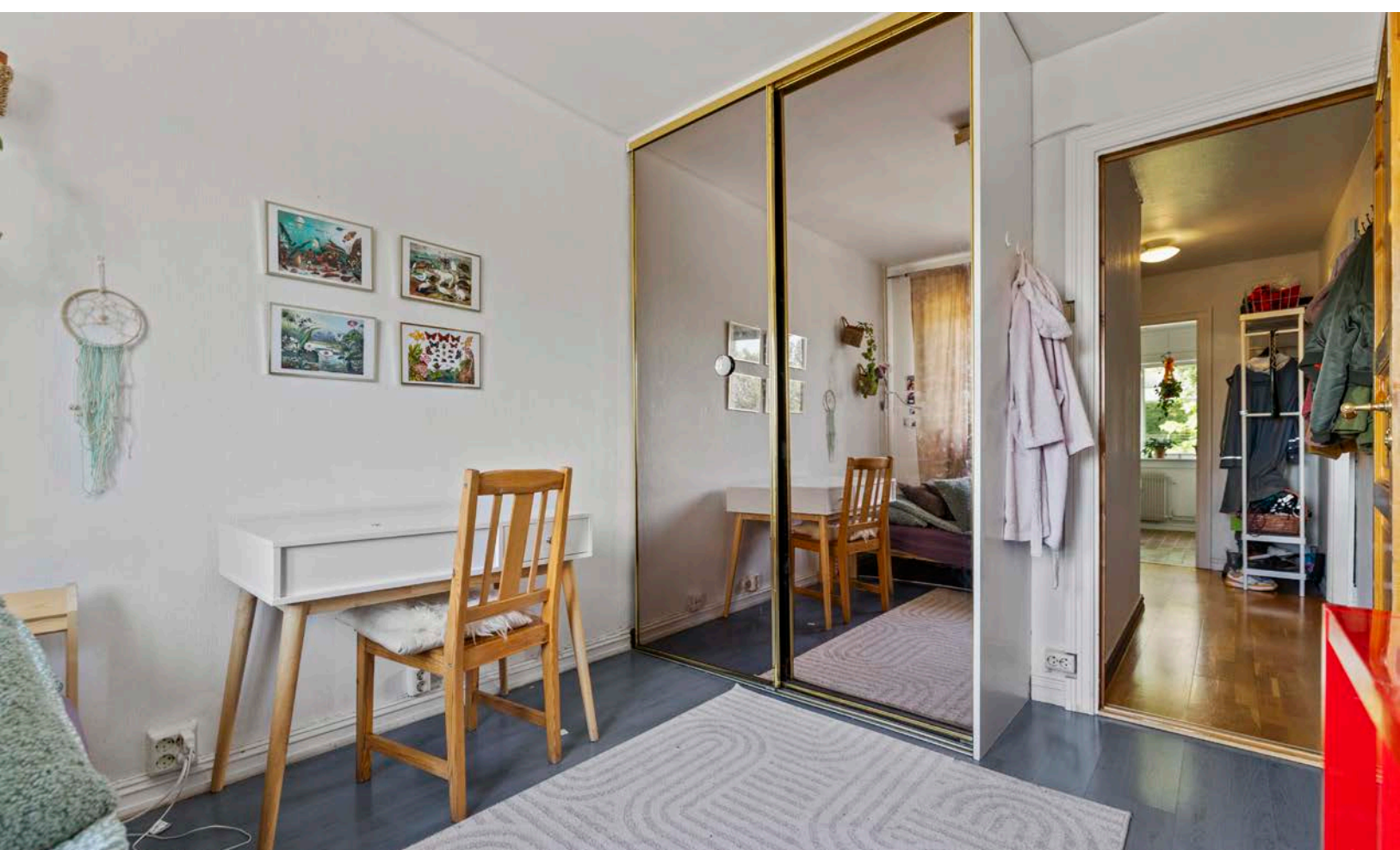












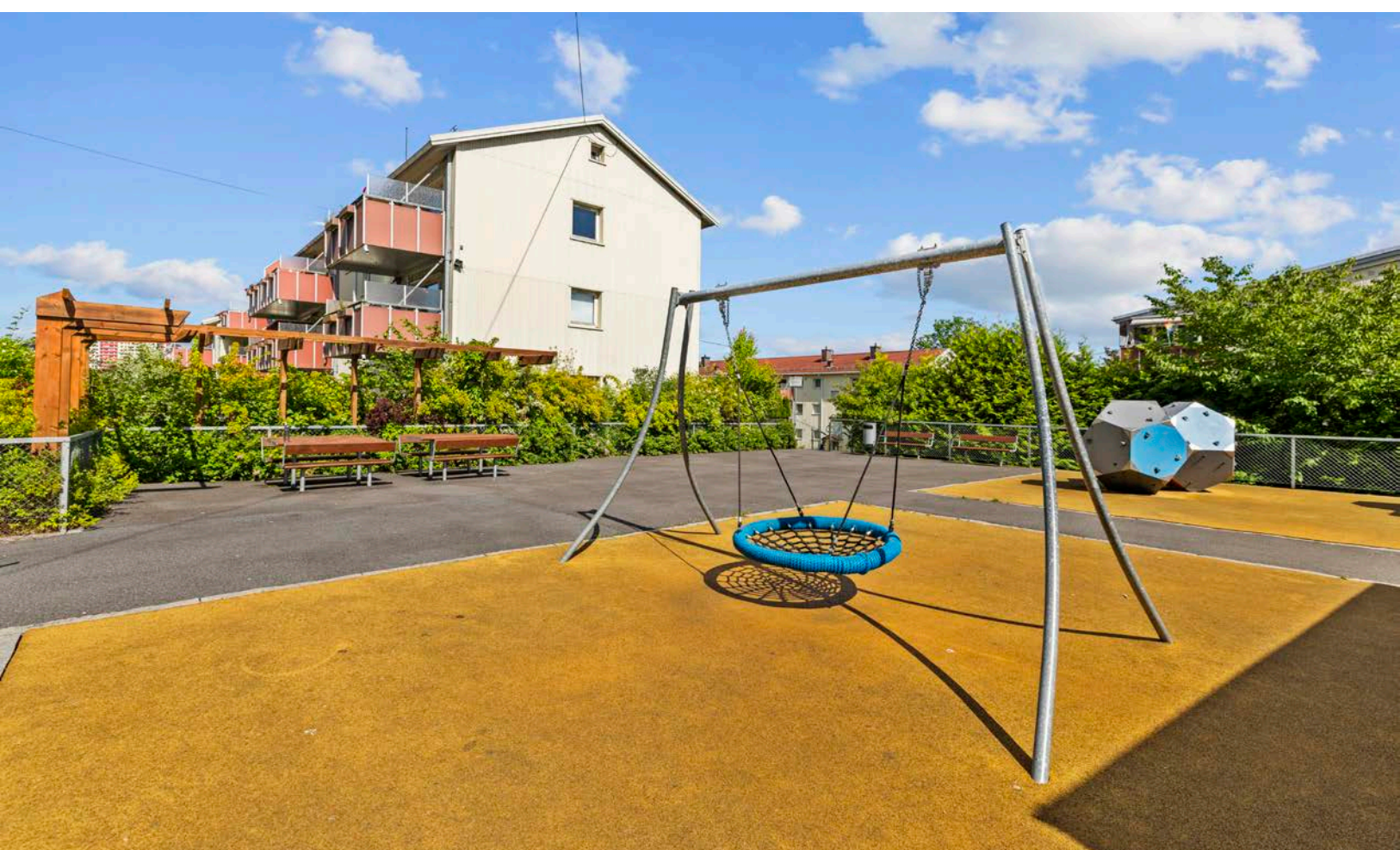
















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 69 m² Bad, kjøkken, 2 soverom, entré, stue.

5. etasje

BRA-e: 3 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Sørøstvendt balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Himlingshøyde er ca. 2,5 m. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 5 kvm.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 2,4 kvm. Loftsbod med gulvareal på ca. 7,5 kvm. Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 3 kvm. Bodene er merket med 506.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

55830.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Linderud i bydel Bjerke i Oslo. Det er kort gangavstand til skoler for alle alderstrinn, flere barnehager, treningssenter, god offentlig kommunikasjon og kjøpesenter. I tilknytning til skolen ligger Linderud idrettspark. Idrettslaget tilbyr aktiviteter innen fotball, friidrett, håndball, innebandy og ski. Like ved skolen ligger også Linderud gård - ett av Oslos mest fornemme gods med fantastisk hageanlegg for rekreasjon og nytelse. Gården er åpen for publikum i store deler av året og arrangerer en rekke utstillinger og konserter. For ytterligere rekreasjonsmuligheter anbefales Lillomarka (ca. 10 min) med fine turområder og idylliske badevann. Alpine aktiviteter finner du en kort kjøretur unna, på Oslo skisenter Grefsenkollen.

Det er ca. 15 min gange til Veitvetparken som framstår som en idyllisk møteplass tilrettelagt for grilling, sandvolleyball, tennisbane, flott lekeareal og en scene mot Veitvet kulturhus. Om vinteren er det skøytebane med gratis utlån av skøyter. Boligen ligger også i nærhet til store rekreasjonsområder med lysløype og tur-/skitereng i Lillomarka, samt alpinanlegg i Grefsenkleiva. Her er det flere vann med bade- og fiskemuligheter, samt gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 og Kiwi som ligger på Veitvet senter eller på Coop Mega på Linderud senter. Joker Linderudsletta ligger 2 minutt gangavstand fra boligen.

På Veitvet senter finnes også bl.a. lege, tannlege, apotek og Norges største bowlinghall. Bowlinghallen er kjøpt opp av nye eiere og har fått et helt unikt konsept. Her kan du ta deg en matbit, delta i en av flere spill m.m. Ønsker du å nyte finværet som kommer fremover kan du nyte en kopp kaffe eller et glass vin på takterrassen til Drabanten kjøkken og bar.

Ønsker du ytterligere servicetilbud har Linderud senter ca. 60 butikker og et stort utvalg innen helse og velvære. Det er i tillegg flere sentere i nærheten, slik som Kalbakken, Alnabru, Grorud og Stovner Senter. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Eiendommen har gangavstand til flere barnehager hvorav kommunale og private, ungdomskoler og videregående skole.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebbyggelsen

Området er utbygget med både lav - og høyblokker, rekkehus og dels eneboliger opp mot Lillomarka. Sletteløkka Boligsameie består av 554 leiligheter fordelt på 28 blokker.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Bever'n barnehage (3-5 år) 0.8 km

Kolåsbakken barnehage (1-5 år) 0.8 km

Skrubbelund barnehage (1-5 år) 0.9 km

Skoler:

Veitvet skole (1-10 kl.) 1.1 km

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 1.2 km

Linderud skole (1-10 kl.) 1.2 km

Rødtvet skole (1-7 kl.) 1.7 km

Bjerke videregående skole 1 km

Kuben videregående skole, 8 min kjøreavstand

Skolekrets

Sletteløkka 8A sogner til Rødtvet skole. Elever går videre til Apalløkka skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass:

Buss fra Veitvet på Trondheismveien (Totalt 9 ulike linjer) 0.3 km

T-bane fra Veitvet (Linje 4,5) 0.5 km

Trikk fra Sinsenkrysset (Linje 12, 17) 3.6 km

Tog fra Nyland stasjon (Linje L1) 3.4 km

7.2 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport datert med befaringsdato 12.06.2025 utført av Erik Øyum. For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgave, datert med rapportdato 19.06.2025.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler:

VINDUER

- 2-lags isolerglass i trerammer. Sidehengslede vinduer med vippefunksjon på soverommene. Ett fastkarmsvindu i stuen. Topphenglset vindu på kjøkkenet. Produksjonsår er 1984 og 1985.

DØRER

- Brann (EI 30) og lydklassifisert (38 db) inngangsdør med kikkehull.
- Balkongdør med glassfelt. Årstall: 1983.

BALKONG

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har kunstig gresstepp. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 113 cm. Balkongen er på ca. 5,4 kvm. Balkongen er omtrent sydøstvendt.

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

- Boligen har etasjeskille i betong.

VANNLEDNINGER

- Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskapet med stoppekraner. Eldre rør, antatt fra byggeår.
- Bad: Luke mellom wc og kabinett med stoppekraner. Forkrommede rør er trukket langs veggene til koblingspunkter.

AVLØPSØR

- Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i benkeskap på kjøkkenet.

VENTILASJON

- Naturlig ventilasjon.

HULLTAKING

- Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

TILSTANDSGRADER

Følgende punkter har fått TG2 (tilstandsgrad 2):

- Vinduer: Slitt treverk, vanskelig å åpne/lukke. Bytte må påregnes.
- Dører (balkongdør): Værslitt og mangler lås.
- Balkong: Slitasje og sprekke i betong. Behov for vask/maling.

- Overflater innvendig: Hakk og riper i gulv og vegger. Noe oppussing må påregnes.
- Etasjeskiller: Skjevheter i gulv over NS3600-toleranse. Ikke økonomisk å utbedre alene.
- Radon: Ingen målinger, ingen radonsperre. Bør måles.
- Innvendige dører: Slark i dørhåndtak, dør subber. Må justeres eller byttes.
- Ventilasjon: Tette friskluftsventiler. Bør åpnes.
- Vann- og avløpsrør: Eldre rør – over halv levetid passert.
- Kjøkkenavtrekk: Kun kullfilter, ikke mekanisk. Kan ikke oppgraderes i praksis.
- Elektrisk anlegg: Ukjent historikk. Anbefales full gjennomgang.

Følgende punkter har fått TG3 (tilstandsgrad 3):

- Bad – sanitærutstyr: Ødelagt servantskap. Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000 kr.
 - Bad – gulv og varme: Fliser med bom og mulig defekt termostat på gulvvarme.
 - Bad – membran og sluk: Ukjent membran. Langt over forventet levetid. Anbefalt: Full rehabilitering av badet.
- Kjøkken – overflater og rør: Sprekk i benkeplate, lekkasje i blandebatteri. Strakstiltak anbefales (bytte batteri, vurdere ny innredning).

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har intet å bemerke i punktene i egenerklæringsskjemaet.

Tilleggs kommentar fra selger:

Jeg har aldri bodd i leiligheten og har begrenset informasjon og har prøvd å besvare etter beste evne. Leiligheten har vært leid ut i stort sett hele perioden.

Egenerklæringsskjema er fylt ut og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Leiligheten ligger flott og skjermet til i andre etasje og inneholder:

Entré/ gang, stue med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 5,4 kvm, separat kjøkken, 2 soverom og bad/ wc.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 2,4 kvm og en loftsbod med ca. 7,5 kvm gulvareal, samt tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Standard

ENTRÉ

Romslig inngangsparti med god plass for hele familien å henge fra seg yttertøy og sko.

STUE

Lys og luftig stue med store vinduer og balkongdør som sørger for en lys og luftig atmosfære i allrommet. Fine muligheter for å dele opp stuen i flere møbleringssoner, med plass til både sofagruppe, spiseplass, øvrig møblement og interiør, samt stor TV

om ønskelig. Fra stue er det utgang til leilighetens balkong.

BALKONG

Herlig sydøstvendt balkong på ca. 5,4 kvm med lanstrakt utsyn mot Groruddalen. Balkongen fungerer som en herlig forlengelse av stuen i de varmere månedene av året. God plass til å møblere balkongen med utemøbler, planter og øvrig møblement.

KJØKKEN

Pent og praktisk kjøkken i separat løsning fra stue. Kjøkkenet er romslig med god plass til både oppbevaring og matlaging. Det er også plass til å ha en egen spiseplass på kjøkkenet om ønskelig. Innredning fra IKEA bestående av profilerte fronter. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Innredning er fra 2007 ifølge tidligere salgsannonse.

BAD

Romslig flislagt bad/ wc med innredning som inkluderer servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjkabinett med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Opplegget er ikke i bruk og det er ikke bekreftet at opplegget fungerer som det skal. Gulvstående wc. Elektriske varmekabler i gulv.

SOVEROM I

Lyst og skjermet soverom med god plass til både dobbeltseng, tilhørende nattbord, garderobeskap, samt øvrig møblement og interiør.

SOVEROM II

Lyst soverom II som også er av god størrelse. Rommet har mange bruksmuligheter og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

OVERFLATER

GULV

3- stavs parkett og laminat. Fliser på bad/wc og kløkken.

VEGGER

Malte flater og malt horisontallagt parkett/laminat. Fliser på bad/wc.

HIMLING

Malt glatt himling i alle rom.

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

Det er private parkeringsplasser foran Sletteløkka 4–8 etter "førstemann til mølla"-prinsippet tilgjengelig for kjøretøy med gyldig parkeringsoblat utstedt av sameiet.

Det finnes et frittstående garasjelag på sameiet tomt som driftes privat av eierne av garasjene.

Det er ellers offentlig gateparkering langs Sletteløkka og Linderudsletta, regulert av Oslo kommunes parkeringsregler.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

93733132

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Kun fysiske personer kan eie/leie leilighet i sameiet.

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løse forsikring og eventuelt andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart ekstern bod og sameiets øvrige fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Elektriske varmekabler i gulv. Det fremkommer av tilstandsrapporten at termostat til varmekabler er muligens defekt.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 700 000

Info kommunale avgifter

Kommuanle avgifter faktureres sameiet og betales via seksjonens felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Ingen estimert eiendomsskatt for seksjonen per 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 296 232

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 184 927

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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

Eierbrøk

75/37600

Felleskostnader inkluderer

Akonto varmtvann/fyring, grunnpakke TV/internett, betjening av andel fellesgjeld, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader fordeler seg slik:

A konto oppvarming kr. 950,-

Felleskostnader 4 300,33,-

Det gjøres oppmerksom på at sameiet kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen til eiendommen har blitt utarbeidet. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling, samt rentenivå på sameiets gjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 250

Andel Fellesgjeld

Kr 47 449

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

16.06.2025

Andel fellesformue

Kr 20 845

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sletteløkka Boligsameie

Organisasjonsnummer

971428899

Om sameiet

Sameiet består av 553 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Sletteløkka Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971428899, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Linderudsletta 1-11

Linderudsletta 15-19

Sletteløkka 1-5

Sletteløkka 2-26

Styret:

Styret har e-post adresse: styret@slettelokka.no. Se også sameiets hjemmeside på vibbo.no/slettelokka for informasjon.

Vibbo:

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

Vaktmester

Vaktmesterkontoret har adresse Sletteløkka 10 B og er åpent hverdager mellom kl. 07:15 og kl. 07:45 og 11:30-12:00, samt onsdager kl 16:00-17:00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 95 93 19 16, e-post vaktmester@slettelokka.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold:

Sameiet har avtale med Rent Miljø Oslo AS om renhold av fellesarealene.

Parkering:

Sameiet har egne parkeringsplasser som er reservert beboere, og det er utdelt en parkeringsoblat pr seksjon.

Nøkler/skilt:

Nøkler og adgangsbrikker kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles kun hos vaktmester.

Energiavregning:

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd á kontobeløp. Avregning og ev. justering av á kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn skjema for avlesing av strøm til Techem Norge AS. Avregningen for 2022 deles opp i 5 terminer og kommer på felleskostandene for august - desember 2023. NB! Ved eierskifte i denne perioden så er det en forutsetning at ny eier må ta denne ekstra "regningen" hvis skyldig beløp.

Disse sakene følger av årsberetning for 2025:

- Oppgradering av bad og ventilasjon

Styret har innhentet tilbud på utskifting av rør og kjøkken, med opsjon for bad.

Det skal holdes et eget ekstraordinært møte for å presentere dette nærmere.

- Ny maling og vedlikehold

Styret følger opp behov for maling ved inngangsparti, og renser avløpsrør som en del av ordinært vedlikehold.

- Utrede utskifting av vinduer

Forslag fremmet om å bytte gamle vinduer for bedre isolasjon og sikkerhet. Styret utreder dette videre.

- Beredskapstiltak

Styret kartlegger tilfluktsrom.

- Oppgradering av gressbakke foran Linderudsletta 3–5

Dårlig gressdekke og jord som renner vurderes utbedret. Styret kontakter gartner for videre vurdering.

- Utleie av sameiets leiligheter

Det foreslås at leiepriser skal justeres til markedsverdi, og at leieavtaler skal vurderes årlig.

- Oppstramming i regler

Forslag om å begrense gaveutdeling, forby lønnsforskudd og straffe forsøpling med gebyrer ble fremmet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiets samlede gjeld per 16.06.2025 er kr. 24 312 634,-.

Bank: OBOS-BANKEN

Lånenummer: 98207455954

Lånetype: Annuitet
Rentesats: 6,75 %
Restsaldo: 23 771 791,-
Innfrielsesdato: 30.12.2031
Type rente: Flytende
Terminer i året: 12
Boligens månedlige kapitalkostnader: kr. 729,06,-
Boligens andel fellesgjeld: kr. 46 392,98,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånummer: 98208041320
Lånetype: Annuitet
Rentesats: 6,75 %
Restsaldo: 540 843,-
Innfrielsesdato: 30.11.2025
Type rente: Flytende
Terminer i året: 12
Boligens månedlige kapitalkostnader: kr. 179,52,-
Boligens andel fellesgjeld: kr. 1 055,74,-

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp stort kr 10.000,- til sikkerhet for sameiernes andel av fellesutgifter med prioritet etter kr 200.000,- og uten opptrinnsrett. Styret kan foreta prioritetsvikelser.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Regnskap/budsjett

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styret og forretningsfører skal ha skriftlig orientering ved salg og utleie.

Vedtekter/husordensregler

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

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full fysisk og rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjonen kan bare brukes til beboelse og ikke ervervsformål.

Ved salg av seksjoner kan disse ikke overdras (selges) til juridisk person bortsett fra unntakene i Eierseksjonslovens § 22.

Ved salg eller utleie av seksjoner, plikter sameier å melde dette skriftlig til sameiets forretningsfører. Ved utleie plikter sameier å bruke sameiets utleieformular, Vedlegg 1 til vedtektene. (Fås ved henvendelse til Forretningsfører eller kan lastes ned fra sameiets nettside slettelokka.no.) Ved utleie plikter sameier å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler, og øvrige bestemmelser.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser.

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-antenn, paraboler, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Enkelt utvendig vedlikehold (maling, beising, kitting av vinduer), er sameiernes ansvar. Sameiet holder maling, beis, kitt, etc., men ikke redskap.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Alle radiatorer skal ha varmemåler fastmontert. Ved skade eller fjerning plikter seksjonseieren å rekvirere fagpersoner for bytte dem ut.

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, fastsettes av sameiermøtet, fordeles etter sameiebrøkene, og innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene (jfr. § 9).

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farge, kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Ombygging av bruksenhet (leilighet), som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom bruksenhetene, kan bare forestas etter innhentet godkjennelse fra styret.

Hver av seksjonseierne har enerett til bruk av to boder, en i kjeller og en på loft. De enkelte seksjonseiere har ansvar for indre vedlikehold og rengjøring av de bodene de har bruksrett til. Seksjonseierne kan inngå avtaler seg imellom om de boder de disponerer.

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

Banking av tepper og sengetøy skal ikke forekomme fra balkonger eller vindu.

Gjenstander, tepper, sengetøy, tekstiler osv. skal ikke henge fra balkongen. Det er ikke tillatt å mate fugler verken fra vindu, balkong eller på sameiets øvrige uteområder. Det er ikke tillatt å grille på balkong. På balkonger eller ut fra seksjonen for øvrig, er det forbud mot forsøpling, montering av gjenstander eller annen installasjon, som skjemmer eller skader fasaden. Parabolantenner skal monteres slik at antenne/festeanordning ikke er høyere enn 30 cm over balkongens fronttrekkverk. Se vedtektenes § 6, siste ledd, vedrørende fjerning av slike installasjoner.

Det er kun tillatt kjøkkenvifter med kullfilter. Uttrekk fra kjøkkenvifter skal ikke monteres til ytterveggen eller fellesventilasjonen. Se vedtektenes §6-1, siste ledd, vedrørende fjerning av slike installasjoner.

I inngang og trappeoppgang, kjellerganger og loft, er det ikke anledning til å plassere gjenstander av noen art. I disse stedene er dessuten røyking forbudt. Bruk av fyrstikker eller bart lys må ikke benyttes i kjeller, boder eller loft. Det skal påses at lys er slukket og dører låst når loft og kjeller forlates. Inngangsdører skal holdes låst. Vinduer i bakkeplan holdes lukket. Hvis det søles i fellesarealene skal man umiddelbart rengjøre etter seg. Skader eller hærverk på sameiets eiendom blir erstattet av skadevolderen eller dennes foresatte.

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. Det er ikke anledning til å hensette campingvogner, tilhengere eller avskilte biler på sameiets grunn.

Vaskeriene benyttes av sameierne etter tur i samsvar med vasketider som fremgår av vaskeliste/vasketavle. Maskinene må brukes etter forskriftene og rengjøres etter bruk. Om vaskeriet ikke er tatt i bruk innen 60 minutter etter ønsket vasketid kan ny bruker ta vaskeriet i bruk. I hvert vaskeri skal "instruks for bruk av fellesvaskerier" være oppslått på informasjonstavlen. Styret gis fullmakt til å utestenge sameier fra retten til å bruke vaskeriet over en periode, etter brudd på instruksjonen. Styret vurderer bruddenes hyppighet og bruddets grovhet for utestenging fra 3 måneder inntil 6 måneder. Det vil i denne perioden ikke være tilgang til å kjøpe vasketid på kortet hos vaktmester.

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt og kan bestilles på vaktmesterkontoret. Løse lapper/stickers' godtas ikke. Seksjonseieren blir belastet et gebyr på KR 200 for fjerning av dem. Ringeklokke tablå utendørs blir endret av vaktmesterne fortløpende. Beboere kan ta kontakt med vaktmestere for å endre navnet i tablået.

Dyrehold

I henhold til sameiets husordensregler:

Dyrehold er tillatt, med mindre det er til sjenanse for naboer. Styret skal orienteres skriftlig før man går til anskaffelse av dyr. I sameiet er det båndtvang for hunder, og

hundeeiere plikter å fjerne hundelort.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 89, bruksnummer 11, seksjonsnummer 506 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

23.11.1954 - Dokumentnr: 15398 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 88 bnr 258

Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1955 - Dokumentnr: 767 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra gnr 88 bnr 258

Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1955 - Dokumentnr: 6074 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 88 bnr 258

Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1955 - Dokumentnr: 7539 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Riktig dokumentnummer er ifølge manuell grunnbok og pantebokskopi : 7539/1955
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1955 - Dokumentnr: 12032 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1955 - Dokumentnr: 15842 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra gnr 88 bnr 258
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1956 - Dokumentnr: 8157 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 88 bnr 258
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1957 - Dokumentnr: 152 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 88 bnr 238
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1957 - Dokumentnr: 1500 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1957 - Dokumentnr: 7354 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1957 - Dokumentnr: 7370 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra gnr 88 bnr 238
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1957 - Dokumentnr: 12881 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1959 - Dokumentnr: 2912 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1962 - Dokumentnr: 15553 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1964 - Dokumentnr: 3261 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1979 - Dokumentnr: 7081 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1983 - Dokumentnr: 42500 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER NOK 200.000
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1984 - Dokumentnr: 1211 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk, datert 1965, ferdigattest for kledning fasader, datert 1972, og ferdigattest for fasadeendring, datert 2005.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygningstegninger:

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

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, forretning/ kontor, gangareal, vei, lekeareal, idrettshall, krigsskole, parkering og allmennyttige formål. Området rundt er regulert til bolig, lek/ opphold, forretninger, kontorer, friområde, fellesarealer, vei, skole, allmennyttige formål m.m. Reguleringsplan S-2864, S-1762, S-5020, S-786, S-4988, S-3759, S-1908, S-860, V220155 og V210854. Gjeldende for området er Kommunedelplan 17 (KDP-17) for torg og møteplasser.

Pågående plansaker i nærområdet:

202452124 - Årvollbassenget

202459293 - Sletteløkka 38 - 42 - Boliger - Kolås

202454281 - Kakkellovnskroken 1 og 2 - Bebyggelse og byrom - Rødtvet T-banestasjon

Pågående byggesaker i nærområdet:

202311179 - Linderudsletta 13 - Oppføring av drivhus som tilbygg

202311795 - Linderudsletta 13 - Veggmaleri og to fasadeskilt - Sletteløkka grendehus

202460576 - Linderudsletta 7 A - Bruksendring av to rom i kjeller til aktivitet- og flerbruksrom

202554151 - Linderudsletta 1-13 - Etablering av utendørs møteplasser og områder for aktivitet - Sletteløkka

202308695 - Rødbergveien 106 A - Tilbygg, oppføring av balkong, vindu og bruksendring

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskart og bestemmelser.

Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

Adgang til utleie

Ved salg eller utleie av seksjoner, plikter sameier å melde dette skriftlig til sameiets forretningsfører, og plikter sameier å bruke sameiets utleieformular (vedlegg 1 til vedtektene). Fås ved henvendelse til forretningsfører eller kan lastes ned fra sameiets

nettside sletteløkka.no.

Ved utleie plikter sameier å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler, og øvrige bestemmelser.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

47 449 (Andel av fellesgjeld)

3 747 449 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

93 670 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

95 020 (Omkostninger totalt)

105 920 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 720 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 842 469 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 853 369 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 856 169 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 020

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

01.08.2025

Vedlegg

Rapportutkast

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Sletteløkka 8 A, 0597 OSLO



OSLO kommune



gnr. 89, bnr. 11, snr. 506

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 12.06.2025

Rapportdato: 19.06.2025

Oppdragsnr.: 13722-3120

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontakinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Sidehengslede vinduer med vippefunksjon på soverommene. Ett fastkarmsvindu i stuen. Topphengslset vindu på kjøkkenet. Produksjonsår er 1984 og 1985.

Brann (EI 30) og lydklassifisert (38 db) inngangsdør med kikkehull.

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har kunstig gresstepp. Balkongen er på ca. 5,4 m². Balkongen er omtrent sydøstvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3- stavs parkett, laminat og fliser på kjøkkenet. Veggflater: Malte flater og malt horisontallagt parkett/laminat. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

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

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Profilerte dører med terskler. Eldre dører.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Leietager opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin (ikke i bruk på befaringen). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badet er "pusset opp i 2007" i følge salgsannonse fra 2007. Om dette betyr at sluk, membran etc. er byttet eller om det bare er gjort en overflateoppussing er ikke kjent.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Avtreksventil med naturlig avtrekk på badet. Spalte under baderomsgulvet for overstrømming av luft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin.

"Innredning fra 2007" i følge salgsannonse fra 2007.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskapet med stoppekraner. Eldre rør, antatt fra byggeår. Bad: Luke mellom wc og kabinett med stoppekraner. Forkrommede rør er trukket langs veggene til koblingspunkter.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i benkeskap på kjøkkenet.

Naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i stuen og på soverommene. Spalteventiler i vinduer (ikke på kjøkkenet). Avtreksventil på badet. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Se egne punkter for bad og kjøkken.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter på en kurs. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 6 kurser. Hovedsikring på 25 A.

Brannvarsler i himling. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

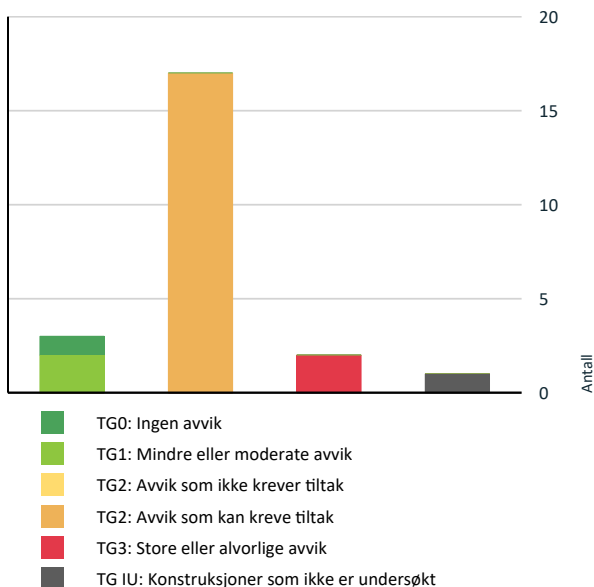
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

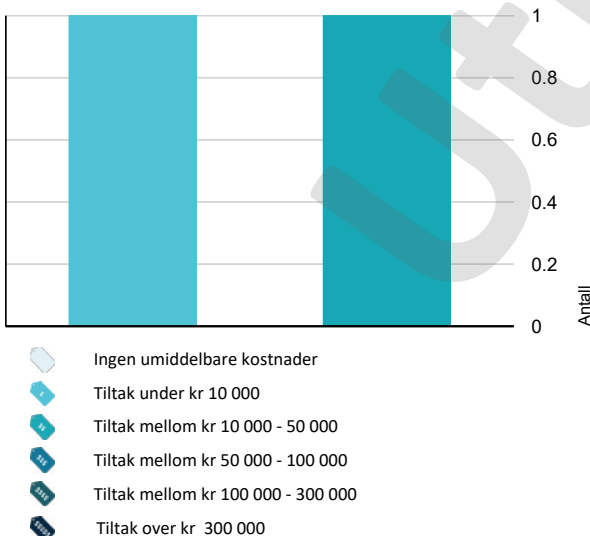
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1958

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med parkett, laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår med bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Sidehengslede vinduer med vippefunksjon på soverommene. Ett fastkarmsvindu i stuen. Topphengslset vindu på kjøkkenet. Produksjonsår er 1984 og 1985.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Eldre vinduer med en del bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være forkortet levetid og problemer med bruk. Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Dører

Brann (EI 30) og lydklassifisert (38 db) inngangsdør med kikkehull.

TG 2 Dører - 2

Balkongdør med glassfelt.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Døren mangler låsen på innsiden og det er derfor ikke mulighet til å låse døren. (Døren lar seg lukke/stenge med håndtaket).

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Døren er nærmer seg utskifting. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har kunstig gresstepp. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca.113 cm. Balkongen er på ca. 5,4 m².

Balkongen er omtrent sydøstvendt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bruksslitasje på flater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaske og male.



Sprekk i betongen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: 3- stavs parkett, laminat og fliser på kjøkkenet. Veggflater: Malte flater og malt horisontallagt parkett/laminat. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Vurdering av avvik:

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

Bruksslitasje på parkett og veggflater. Flere hakk, riper etc.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering. Parkett kan ofte slipes og overflatebehandles, men det spørs litt på om parketten er slipt fra før eller om parketten har et tykt nok slipelag. Det anbefales å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering. Laminat kan ikke slipes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Største skjevhet er målt til ca. 5 mm. gjennom hele stuen og soverommet og ca. 10 mm. på to meters lengde i stuen. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

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

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.

! TG 2 Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører med terskler. Eldre dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell bruksslitasje. Dør subber i karm/terskel. Løst dørhåndtak i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte dører, alternativt slipe, male, justere og bytte håndtak.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Leietager opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin (ikke i bruk på befaringen). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badet er "pusset opp i 2007" i følge salgsannonse fra 2007. Om dette betyr at sluk, membran etc. er byttet eller om det bare er gjort en overflateoppussing er ikke kjent.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt panelhimling med downlights. (Ett downlight fungerer ikke).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres enkelte forekomster med mugg og svertesopp. Himling er delvis oppsprukket i skjøter og har et generelt behov for maling. Ett downlight fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

Manglende lys i downlight kan bare være bytte av pære, men downlights har også trafoer, hvis trafo streiker vil det være behov for bytte av trafo. Forsøk først å bytte pære, hvis det ikke fungerer, kontakt elektriker.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluket ved servanten. Høyde fra overkant slukrist ved servanten til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde fra overkant slukrist under kabinettet til underkant terskel er ca. 25 mm. Høyde på terskel er ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Det er enkelte fliser med hullsregistrering. Dette skyldes antagelig noe dårlig heft mellom lim og underlag. Det skilles mellom bom i flis og hullsregistrering. Bom i flis er når flisfuger sprekker opp og der hvor fliser er i ferd med å løsne.

Ved test av termostaten så blinker denne på en sånn måte at det mistenkes at termostaten ikke fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullsregistrering ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden.

Kontakt elektriker for vurdering av termostat.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk ved kabinettet med klemring. Det er ikke synlig membran i sluket. Hjelpesluk ved servanten.

Vurdering av avvik:

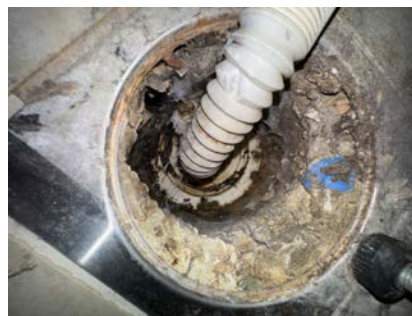
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene og på gulvet. Ukjent alder på membran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekkliste fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å beholde kabinettet for god kontroll av dusjvann. Det anbefales å vurdere rehabilitering av hele badet i nær fremtid.



Hovedsluk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjkabinett med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Opplegget er ikke i bruk og det er ikke bekreftet at opplegget fungerer som det skal. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Skadet utstyr må skiftes.

Bytte av servantskap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Servantskap.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil med naturlig avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

2. ETASJE > BAD

! TG 1U Fukt i tillegg til konstruksjoner

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter SurveyMaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. "Innredning fra 2007" i følge salgsannonse fra 2007. (Og dermed ikke krav til lekkasjestopper og komfyrvakt).

Årstill: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Bruksslitasje forekommer. Sprekk i benkeplate, løsnet folie på enkelte skap etc.

Det er en mindre lekkasje i blandebatteriet. Ved å bevege på batteriet kommer det vann ut ved svingpunktet.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Straktiltak nødvendig.

Kjøkkenet fungerer i hovedsak med påviste avvik, men bytte av innredning er nært forestående.

Blandebatteri bør byttes eller utbedres. Kontakt rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Merker i benkeplate.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Ventilatoren er koblet med skjøteledning. Generell bruksslitasje.

Kjøkken har omløftsøsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Ventilatoren bør byttes i forbindelse med oppgradering av resten av innredningen. Ventilator må kobles av elektriker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskapet med stoppekraner. Eldre rør, antatt fra byggeår. Bad: Luke mellom wc og kabinett med stoppekraner. Forkrommede rør er trukket langs veggen til koblingspunkter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rust på skrue på en stoppekran i kjøkkenet. Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kontakt rørlegger for vurdering. Det vil være naturlig å oppgradere røranlegg i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

! TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i benkeskap på kjøkkenet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i stuen og på soverommene. Spalteventiler i vinduer (ikke på kjøkkenet). Avtrekksventil på badet. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Se egne punkter for bad og kjøkken.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Friskluftsventilene er tapetsert/malt igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Friskluftsventilene bør åpnes. Disse er satt inn i sin tid for å ivareta nødvendig ventilering.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blande batterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

! TG 2 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.

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

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter på en kurs. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 6 kurser. Hovedsikring på 25 A.

Kursoversikten mangler en påtegning. (Kurs 6).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler i himling. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

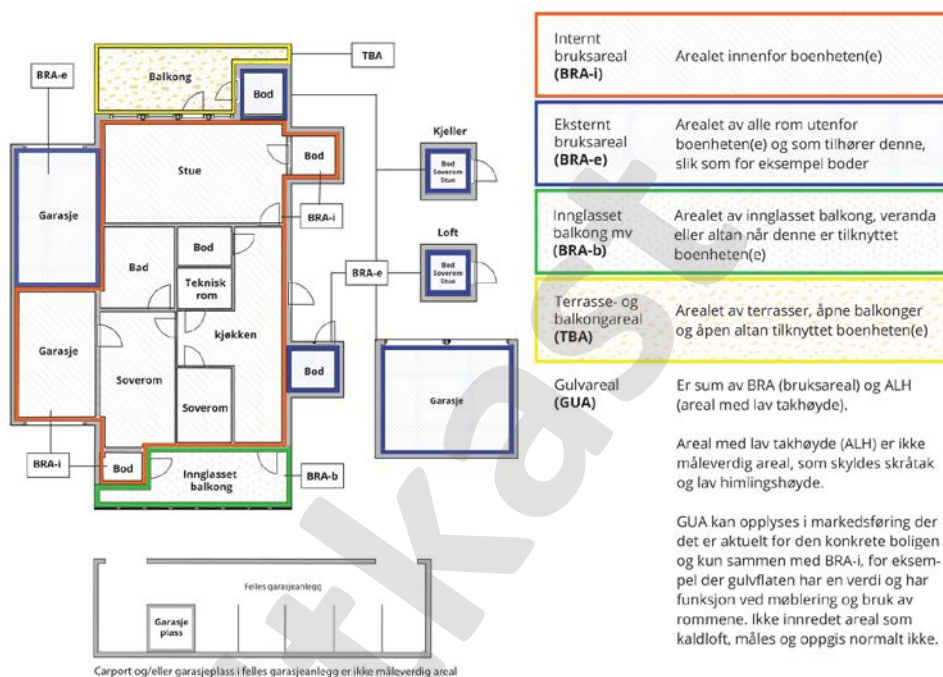
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	69			69	5
Kjeller		2		2	
Loft		3		3	
SUM	69	5			5
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, kjøkken, 2 soverom, entré, stue		
Kjeller		Kjellerbod	
Loft		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,5 m. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 5 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 2,4 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 7,5 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 3 m². Bodene er merket med 506.

Bod er påvist av leietager. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Boligbygg med flere boenheter	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Erik Øyum og leietager	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	11		506	55830 m²	Kartverket	Eiet
Adresse							
Sletteløkka 8 A							
Hjemmelshaver							
Ahmad Abdul Latif, Siddiqa Salma							
Kommentar							
Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Sletteløkka Boligsameie		75 / 37600		OBOS		971428899	
Felles formue				Felles gjeld:			
Kr. 20 845 31.12.2024				Kr. 47 448 16.06.2025			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Rødtvet/Sletteløkka i Oslo. Kort vei til Lillomarka, Linderud Senter med forretninger og servicetilbud med mer. Området er godt dekket med skoler og barnehager. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2864.

Om tomten

Opparbeidet fellesareal med sittegrupper gangarealer etc.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93733132			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.06.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250205	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Salma Siddiq	Abdul Latif Ahmad

Gateadresse	
Sletteløkka 8A	

Poststed	Postnr
OSLO	0597

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250205

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250205

Tilleggs kommentar

Jeg har aldri bodd i leiligheten og har begrenset informasjon og har prøvd å besvare etter beste evne. Leiligheten har vært leid ut i stort sett hele perioden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250205

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Abdul Latif Ahmad	e5b52fd65aa4972584779 a5be61f7de6d6af0118	16.06.2025 19:47:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Salma Siddiq	5d263c73a249c1cbfb0217 cb371e1a25821628dd	16.06.2025 19:49:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250205

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Deres ref.: 8591725

Vår ref.: 1404-1-506

Dato: 16.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sletteløkka Boligsameie
Organisasjonsnr: 971428899
Seksjonseier: Ahmad, Abdul Latif
Medeier: Siddiq, Salma
Leilighetsnummer: 506
Adresse: Sletteløkka 8 A, 0597 OSLO
Seksjonsnummer: 506
Gnr. 89
Bnr. 11

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 93733132.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Vi gjør oppmerksom på at kun fysiske personer kan eie/leie leilighet i sameiet. Se vedtekt. § 4. Framleie: Skriftlig orientering til styret og forretningsfører utbes, skjema ligger som vedlegg til vedtektene. Det finnes 1 garasjelag på sameiet tomt, som driftes privat av eierne av garasjene. Sameiet har ingen ting med utleie eller salg av disse. Kontaktperson er Stein Aune, tlf. 900 29 876. Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer &konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd &kontobeløp. Avregning og ev. justering av &kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn skjema for avlesing av strøm til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sin hjemmeside <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, konta

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207455954
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	23 771 791,00
Innfrielsesdato:	30.12.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208041320
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	540 843,00
Innfrielsesdato:	30.11.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 5 250,33,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	950,00	
Felleskostnader	4 300,33	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	358,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 824,-
Annen formue:	20 845,-
Gjeld:	50 604,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207455954
Restsaldo:	46 392,98
Kapitalkostnader:	729,06

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208041320
Restsaldo:	1 055,74
Kapitalkostnader:	179,52

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 47 448,72,-, 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 Aleksander Svinddal Gripstad pr. e-post: aleksander.gripstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1404

SLETTEØKKA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Auditoriet på Veitvet Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Om fullmakter

Har du gitt fullmakt må du verifisere fullmakten ved å sende SMS til styreleder og oppgi hvem som er fullmektig for deg.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Valg av tillitsvalgte
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vedtektsendring - fullmaktsregler
9. Ny maling m.m.
10. Felles oppgradering av bad/ventilasjon
11. Vinduer
12. Forslager til årsmøte 2025
13. Beredskap
14. Oppgradering av bakken/gress foran Linderudsletta 3-5
15. Begrensning på gaveutdeling
16. Forbud mot lønnsforskudd
17. Utleie av sameiets leiligheter
18. Endring av husordensregel – tillate grilling på balkong

- 19. Straffereaksjoner og gebyrer ved forsøpling av sameiet
- 20. Høye Fellesutgifter
- 21. Styresammensetning

Med vennlig hilsen,
Styret i SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

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

Møteleder velges på årsmøtet

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. Fullmakter som mangler verifikasjon ved SMS forkastes.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksander Gripstad foreslått. Protokollvitner blir valgt på møtet.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det er ikke kommet noen innstilling fra valgkomiteen. Dersom valgkomiteen har en innstilling blir denne presentert på årsmøtet. Kandidater vil deretter få mulighet til å fremme sitt kandidatur før man går til valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sultan Iqbal Bhatti

Folk bør stemme på meg da jeg kommer med en dyp forståelse fra å være et barn som er vokst opp her til å være en eier over flere år. Jeg har en emosjonell tilknytning og en økonomisk interesse for at sameiet fungerer så godt og optimalt som mulig.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emir Ismaili

Jeg har bodd på Sletteløkka i ca 5 år. Jeg veit hva sletteløkka trenger og ikke trenger. Jeg har barn selv så jeg vet hva barn trenger av lekeplasser. Har vært assisterende Styreleder for Garasjelag 2. Ønsker dere mer info om meg?

Send meld

- Sultan Iqbal Bhatti

Folk bør stemme på meg da jeg kommer med en dyp forståelse fra å være et barn som er vokst opp her til å være en eier over flere år. Jeg har en emosjonell tilknytning og en økonomisk interesse for at sameiet fungerer så godt og optimalt som mulig.

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Rev.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000 kroner

Sak 8

Vedtektsendring - fullmaktsregler

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å foreslå følgende tilføyelser i vedtektenes § 2.

"Styret skal sørge for at stemmegiving på sameiermøtet kan kontrolleres på en betryggende måte. Fullmakter skal på forhånd meldes av fullmaktsgeber til en person som er utpekt av styret. Innmelding av fullmakt kan skje på SMS, epost eller på annen måte som på forhånd er godkjent av styret, og må være mottatt senest en time før årsmøtet begynner."

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar følgende tekst i vedtektenes § 2: Styret skal sørge for at stemmegiving på sameiermøtet kan kontrolleres på en betryggende måte. Fullmakter skal på forhånd meldes av fullmaktsgiver til en person som er utpekt av styret. Innmelding av fullmakt kan skje på SMS, epost eller på annen måte som på forhånd er godkjent av styret, og må være mottatt senest en time før årsmøtet begynner.

Sak 9

Ny maling m.m.

Forslag fremmet av:

Ahmed Shahin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- *Blokken trenger ny maling på inngangen*
- *Neon som har frysebox i kjeller og strøm går på fellesutgifter*
- *Jeg bor i 4 etasje og liten dyr kommer ut fra avløpssil hverdag, avløpsrør må renses!*

Styrets innstilling

Styret tar punktene til etterretning og vil følge opp dette som er helt vanlig forvaltning og vedlikehold.

Forslag til vedtak

Styret tar punktene til etterretning og vil følge opp dette som er helt vanlig forvaltning og vedlikehold.

Sak 10

Felles oppgradering av bad/ventilasjon

Forslag fremmet av:

Stian Gundersen og Arslan Ahmed

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er kommet inn to like forslag som slås sammen i årsmøtebehandlingen hhv:

1. Henviser til tidligere nevnt sak om oppgradering av bad/ventilasjon og ønsker konkrete planer for dette.
2. Det har vært snakk om oppussing av bad i flere år, men ingenting skjer. Alt av rør og planløsning på badet er veldig gammelt og må gjøres noe med

Styrets innstilling

Styret har allerede innhentet tilbud på utskifting av rør og kjøkken med opsjon for utskiftning av bad. Dette blir presentert på eget ekstra ordinært møte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets innstilling til orientering og avventer presentasjon på et senere møte.

Sak 11

Vinduer

Forslag fremmet av:

Daria Cherepova

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Blir fint å prate om nye vinduer. Sparer mye varme hvis vi bytte til det nye. Er det mulig å skaffe en avtale med ett firma?

Forslag til vedtak 1

Varmere:) gamle vinduer er ikke sikker

Forslag til vedtak 2

Styret utreder iht. styrets innstilling.

Sak 12

Forslager til årsmøte 2025

Forslag fremmet av:

Mohammad Iqbal Bhatti

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forsalg til Årsmøte

1. Den som ikke har noe eiendom i sameie, har ingen rett til å sitte i styre.
2. Det burde fjernes Radiator målere, da hver seksjon allerede betaler nok i felleskostnader. Det er også en stor kostnad som går til Techem, det er heller ikke noe bevis på sikker måling av fjernvarme.
3. Møteleder under årsmøte må være nøytral. Møte leder kan ikke anbefale hvilken kandidater skal det stemmes.
4. Det skal kun være seksjonseiere som har stemmerett, og ikke leietakere. Endel leietakere sitter under årsmøte og gir sin stemme

Styrets innstilling

1. Den som ikke har noe eiendom i sameie, har ingen rett til å sitte i styre.

Forslaget frafaller, ref. Eierseksjonsloven.

2. Det burde fjernes Radiator målere, da hver seksjon allerede betaler nok i felleskostnader. Det er også en stor kostnad som går til Techem, det er heller ikke noe bevis på sikker måling av fjernvarme.

- Styrets innstilling er at vi beholder disse da det er hensiktsmessig og få tall på forbruk.

3. Møteleder under årsmøte må være nøytral. Møte leder kan ikke anbefale hvilken kandidater skal det stemmes.

- Styret er enig.

4. Det skal kun være seksjonseiere som har stemmerett, og ikke leietakere. Endel leietakere sitter under årsmøte og gir sin stemme.

- Styret er enig. Styret kontrollerer ved inngang til årsmøte. Stemmesedler blir delt ut.

Forslag til vedtak 1

Forsalg til Årsmøte

1. Den som ikke har noe eiendom i sameie, har ingen rett til å sitte i styre.

2. Det burde fjernes Radiator målere, da hver seksjon allerede betaler nok i felleskostnader. Det er også en stor kostnad som går til Techem, det er heller ikke noe bevis på sikker måling av fjernvarme.

3. Møteleder under årsmøte må være nøytral. Møte leder kan ikke anbefale hvilken kandidater skal det stemmes.

4. Det skal kun være seksjonseiere som har stemmerett, og ikke leietakere. Endel leietakere sitter under årsmøte og gir sin stemme

Forslag til vedtak 2

1. Forslaget strider med eierseksjonsloven og vedtas ikke. 2. Målerne beholder disse da det er hensiktsmessig og få tall på forbruk. Det er rettferdig at man betaler for sitt eget forbruk. 3. Styret er enig i forslaget. 4. Styret er enig. Styret kontrollerer ved inngang til årsmøte. Stemmesedler blir delt ut.

Sak 13

Beredskap

Forslag fremmet av:

Tore Westbye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan Styret informere om tilfluktsrom/er det tilfluktsrom i Sameiet. Hvis ikke hvor er nærmeste tilfluktsrom?

Er det en idé å ha tanker med vann i Sameiets regi. Tanker plassert i kjellere i de forskjellige blokkene?

Styrets innstilling

Styret har ikke kapasitet til å følge opp vann som skal fordeles til hver enkelt seksjonseier. Styret undersøker hvor disse bomberommene er og kommer ut med informasjon til beboere.

Forslag til vedtak

Tanker med beredskaps vann settes i verk i Styrets regi.

Det informeres om tilfluktsrom for Sletteløkka Sameie.

Sak 14

Oppgradering av bakken/gress foran Linderudsletta 3-5

Forslag fremmet av:

Raju Sitaula

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakken / gressareal foran Linderudsletta 3 -5 krever oppgradering. Det er mindre sollys og veldig tørr/vått i noe område, dermed ikke god nok gress i bakken. Videre er trepleie/trekjæring ikke utført i mange år.- Pga manglende gress har jorden har allerede begynt å renne nedover. Ødeleggelsen blir enda verre når gressklipping maskin er rullet i bakken.

Styrets innstilling

Styret kontakter Gartner/profesjonell til å undersøke området og potensialet.

Forslag til vedtak 1

Bakken foran Linderudsletta 3-5 oppgraderes med ny jord, gress og trepleie/kjæring.

Forslag til vedtak 2

Styret kontakter Gartner/profesjonell til å undersøke området og potensialet.

Sak 15

Begrensning på gaveutdeling

Forslag fremmet av:

Raju Sitaula

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har i de siste årene har tildelt en god sum gave til ansatte (kr 8 000 i 2023 og kr 10 000 i 2024) ifølge årsrapport. Gaver bør ikke benyttes som en belønningsmiddel eller motivasjonsfaktor for ansatte. Gavestørrelsen er for høy ift sameiets økonomiske situasjon. For å sikre ansvarlig bruk av sameiets midler og opprettholde transparens i økonomiske beslutninger, foreslås det at det er forbudt til å gi gaver (gjelder alle, herunder ansatte) som overstiger 2 000 kroner per år.

Styrets innstilling

Styret har ingen mening om forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret ikke skal gi gaver for mer enn 2 000 kroner i totalt til andre, herunder ansatte.-
Endringen trer i kraft umiddelbart.

Sak 16

Forbud mot lønnsforskudd

Forslag fremmet av:

Raju Sitaula

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lønnsforskudd kan føre til økonomiske utfordringer for både sameiet og de ansatte. I noen tilfeller blir tilbakebetaling problematisk og kan evt. medføre tap til sameiet. Om slik ordning benyttes av alle ansatte blir likviditets problematikk enda verre. For å sikre en stabil økonomisk situasjon og fremme ansvarlig økonomisk planlegging, foreslås det at sameiet innfører et forbud mot å gi lønnsforskudd.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling.

Forslag til vedtak

Årsmøte instruerer styret om å informere alle ansatte om dette forbudet og tilby økonomisk rådgivning for de som trenger hjelp med økonomisk planlegging. Forbudet trer i kraft umiddelbart.

Sak 17

Utleie av sameiets leiligheter

Forslag fremmet av:

Raju Sitaula

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet eier to 3 roms leiligheter. Ut fra tidligere årsrapporter kan man se at leieinntekter fra leilighetene vesentlig lavere ift. andre sammenlignbare leiligheter i sameiet. For eks. har leieinntekter fra utleie av leiligheter gått ned med ca 18% fra 2021 til 2024 mens husleie for samme periode har gått opp med 18,4% ifølge SSB. (leien 2021-2024: 309 000, 282 000, 265 000, 252 000). Utleie under markedspris kan føre til økonomiske tap og redusere sameiets inntekter som allerede sliter økonomisk. Derfor er det viktig at leieprisen reflekterer markedsverdien og leien reguleres hvert år.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at (1) sameiets eiendom ikke skal leies ut for en pris som er lavere enn gjeldende markedspris og instruerer styret om å gjennomføre regelmessige vurderinger av markedsprisen for eiendommen og justere leieprisen deretter. (2) Det kan vurderes maks 10% avslag til de som har tilknytning til sameiet, herunder ansatte. (3) Eventuelle leieavtaler som inngås skal reflektere disse vurderingene og styrebehandles. Endringen trer i kraft umiddelbart.

Sak 18

Endring av husordensregel – tillate grilling på balkong

Forslag fremmet av:

Ola Jåvold Landmark

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler (punkt 3 – Balkonger) inneholder et generelt forbud mot grilling på balkong. Dette oppleves som unødvendig restriktivt, særlig ettersom det finnes sikre og moderne løsninger for både gass- og elektrisk grilling.

Mange borettslag og sameier i Oslo tillater i dag bruk av slike griller, under forutsetning av forsvarlig bruk og hensyn til naboer. En regelendring vil kunne bidra til økt trivsel for beboerne, uten at det går på bekostning av sikkerhet eller bomiljø.

-Moderne gass- og elektriske griller er trygge i bruk og avgir minimalt med røyk.

-Regelendringen vil øke bruksverdien av balkongene og styrke bomiljøet.

-Styret kan fortsatt gripe inn ved misbruk eller ved klager fra naboer.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget og anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet vedtar å fjerne følgende setning fra husordensreglenes punkt 3 – Balkonger:

"Det er ikke tillatt å grille på balkong."

Og erstatte den med følgende formulering:

"Grilling på balkong er tillatt med elektrisk grill eller gassgrill, forutsatt at grillingen skjer på en forsvarlig og hensynsfull måte. Grilling skal ikke medføre brannfare, ulempe eller sjenanse for naboer. Bruk av åpen flamme eller kullgrill er fortsatt ikke tillatt."

Sak 19

Straffereaksjoner og gebyrer ved forsøpling av sameiet

Forslag fremmet av:

Kjell Eliassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forsøpling av utearealer og på loft og kjeller er et vedvarende stort problem i sameiet som er helt uakseptabelt da dette i tillegg til at det ser utrolig ut tiltrekker seg skadedyr som rotter også øker brannfaren. De aller fleste skjønner at vaktmestere ikke skal kjøre rundt flere ganger i uken med maskiner som er ment for snømåking til å kjøre bort søppel eller annen dritt fordi noen her av en eller annen grunn ikke greier eller skjønner hvordan man kaster søppel i en dunk eller kjører det bort til gjenvinning. Det har også en negativ påvirkning på prisingen av leilighetene og dermed også sameiet. Det igjen fører til dyrere renter både for den enkelte og sameiet som en helhet. Det har også blitt en betydelig utgiftspost for sameiet. Jeg forslår at styret utarbeider og iverksetter de strengeste straffetiltak og høyeste gebyrer innenfor norsk rett og at dette blir formidlet på en korrekt måte til alle seksjonseiere og beboere i sameiet. Som sagt dette er et vedvarende stort problem over flere år som et hvert sittende styret ikke har fått bukt med. Da må det endringer til.

Forslag til vedtak

Presisere straffereaksjoner og gebyrer ved forsøpling.

Sak 20

Høye Fellesutgifter

Forslag fremmet av:

Sultan Iqbal Bhatti

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er alle kjent med at fellesutgiftene har steget kraftig sammenlagt de siste 8 årene. Dette medfører høye kostnader for enkelte eier som vi alle kjenner. Dette gir utslag på dårligere boligpriser sammenlignet med ellers i byen og bydelene.

Forslag til vedtak

Ber om en redegjørelse på hvilket tiltak som gjøres for å redusere fellesutgiftene.

Forlag kan være å redusere vaktmesterstilling, søke etter billigere forsikringer, fjerne fjernvarmemålerene da en betydelig sum penger går til gebyrer og andre kostnader rundt dette. Det er heller ingen adekvat bevis på at en slik måler gir nøyaktig måling.

Sak 21

Styresammensetning

Forslag fremmet av:

Kjell Eliassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg er klar over at alle kan sitte i et styret. Det finnes ingen krav dessverre. Det jeg ser i Sletteløkka boligsameie er at mange av leilighetene er utleieleiligheter og jeg mener det er svært uheldig at seksjonseiere som ikke bor her kan få et flertall i styret. Dette kan føre til interessekonflikter som kan gjelde alt fra fellesutgifter til oppgraderinger osv. Det jeg ønsker med dette forslaget er å ha begrensninger på deres innflytelse i et styret.

Styrets innstilling

Det strider med eierseksjonsloven å begrense hvem som kan sitte i styret. En person trenger bare være myndig for å sitte i styret. Seksjonseiere som mener at det er uheldig at ikke boende personer sitter i styre, må bruke stemmeretten sin og stemme på kandidater som bor i sameiet.

Forslag til vedtak

Regulering av styresammensetning

Til årsmøtet i Sletteløkka Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sletteløkka Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bodø, 7. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4BYP-J-LTE6J-W3XID-ZM7OV-JKLJ8-X1GER

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-07 18:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4BYPJ-LTE6J-W3XID-ZM7OV-JKLJ8-X1GER

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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

17 av 21 Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Rev.pdf

SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 428 899, KUNDENR. 1404

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 074 129	22 792 728	25 036 000	26 453 253
Vaskeri	10	190 718	198 077	200 000	200 000
Andre inntekter	3	11 858	22 715	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		25 276 705	23 013 520	25 276 000	26 693 253
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 800 728	-1 526 870	-1 594 000	-1 573 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	16	-30 372	-41 027	-65 997	-66 000
Revisjonshonorar	6	-25 503	-23 764	-25 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-649 775	-617 070	-655 000	-688 000
Konsulenthonorar	7	-18 543	-9 867	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-3 339 547	-3 960 399	-3 140 000	-3 182 000
Forsikringer		-1 605 224	-1 394 274	-1 711 000	-1 715 000
Kommunale avgifter	9	-6 495 394	-5 642 133	-6 460 000	-7 198 000
Energi/fyring	11	-3 378 341	-3 471 029	-2 750 000	-3 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 242 889	-1 191 940	-1 250 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	12	-1 689 903	-1 948 103	-1 258 000	-1 289 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 676 218	-20 226 477	-19 328 997	-20 507 000
DRIFTSRESULTAT		4 600 488	2 787 043	5 947 003	6 186 253
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	25 061	38 661	0	0
Finanskostnader	14	-1 959 602	-1 909 413	-1 921 000	-1 675 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 934 542	-1 870 752	-1 921 000	-1 675 000
ÅRSRESULTAT		2 665 946	916 291	4 026 003	4 511 253
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 665 946	916 291		

SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 428 899, KUNDENR. 1404

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	15	940 000	940 000
Innskudd garasje		61 300	61 300
Andre varige driftsmidler	16	57 380	49 510
SUM ANLEGGSMIDLER		1 058 680	1 050 810
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		432 317	286 410
Forskuddsbetalte kostnader		683 494	1 837 956
Andre kortsiktige fordringer	17	32 527	0
Energiavregning	19	520 194	1 718 705
Driftskonto OBOS-banken		807 739	517 024
Skattetrekkskonto OBOS-banken		48 197	38 683
Sparekonto OBOS-banken		8 866	8 557
Sparekonto OBOS-banken II		611	590
SUM OMLØPSMIDLER		2 533 945	4 407 924
SUM EIENDELER		3 592 624	5 458 734

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Udekket tap	18, 20	-24 533 344	-27 199 290
SUM EGENKAPITAL		-24 533 344	-27 199 290

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	21	25 929 565	29 616 373
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 929 565	29 616 373

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		633 977	493 087
Leverandørgjeld		1 318 605	1 850 875
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	22	101 149	87 712
Påløpte renter		9 704	178 199
Påløpte avdrag		0	293 201
Annen kortsiktig gjeld	23	132 968	138 578
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 196 403	3 041 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 592 624	5 458 734

Pantstillelse	24	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2025

Styret i Slettelokka Boligsameie

Ismail Amrani

Qamar Zaman

Ole Elvemo

Raju Sitaula

Dusan Dislioski

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	24 755 129
Leie	254 000
Festeavgift	65 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	25 074 129

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse	6 000
Opprydding kundereskontro	133
Konvertert	1 500
Lading av kjøretøy	4 222
Andre inntekter	3
SUM ANDRE INNETEKTER	11 858

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 017 666
Overtid	-90 106
Annen lønn, ikke feriepengar	-166 667
Påløpte feriepengar	-132 933
Arbeidsgiveravgift	-265 955
LO/NHO-ordningen (AFP)	-26 170
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-30 293
O/U premie	-1 380
Gaver til ansatte	-43 020
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-24 039

SUM PERSONALKOSTNADER	-1 800 729
------------------------------	-------------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 503.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 657
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 886
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-18 543
-----------------------------	----------------

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Assemblin AS, belysning	-519 943
-------------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-519 943
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-366 394
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-604 617
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-125 777
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-152 716
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 773
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-242 995
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-995 655
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-118 640
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 563
------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-65 116
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-89 100
----------------------	---------

Reparasjon og vedlikehold annet	-19 260
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 339 547
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 428 218
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-3 067 175
-------------------	------------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 495 394
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	190 718
SUM INNTEKTER VASKERI	190 718
SUM VASKERI	190 718

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-726 651
Fjernvarme	-2 651 689
SUM ENERGI / FYRING	-3 378 341

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-305 749
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 281
Datautstyr	-39 992
Annet driftsmateriale	-123 368
Renhold ved firmaer	-673 020
Andre fremmede tjenester	-139 813
Kontor- og datarekvisita	-2 371
Trykksaker	-4 845
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-38 566
Andre kontorkostnader	-10 238
Telefon u/mva	-9 674
Porto	-4 840
Drivstoff	-70 089
Vedlikehold biler/maskiner	-183 416
Kontingenter	-13 850
Bank- og kortgebyr	-18 276
Velferdskostnader	-16 620
Tap på fordringer,	-1 898
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 689 903

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter bank	6 345
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	18 476
Andre renteinntekter	240
SUM FINANSINNTEKTER	25 061

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 924 896
Renter på leverandørgjeld	-7 164
Renter og provisjon på kassekreditt	-27 542
SUM FINANSKOSTNADER	-1 959 602

NOTE: 15

LEILIGHETER

Leiligheter	940 000
SUM LEILIGHETER	940 000

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ariens Snøfreser Delixe 28 Rapitrak Belt		
Tilgang 12.2024	38 242	
Avskrevet i år (avskrives fra 01.01.25)	0	
		38 242
Antenneanlegg		
Tilgang 2005	295 664	
Avskrevet tidligere	295 663	
		1
Grarasje		
Tilgang 2011	61 300	
		61 300
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2019	115 000	
avskrevet i år	-21 082	
Avskrevet tidligere	-93 917	
		1
Spylemaskin		
Tilgang 2023	30 212	
Avskrevet i år	-6 042	
Avskrevet tidligere	-5 033	
		19 136
Traktor nr. 1		
Tilgang 2012	300 060	
Avskrevet tidligere	-300 059	
		1
Trapp		
Tilgang 2021	38 975	
Avskrevet i år	-3 247	
Avskrevet tidligere	-35 727	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		118 680
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-30 372

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige lån til ansatte (ikke forskudd lønn, jf. konto 1740)	-7 500
Andre kortsiktige fordringer	30 027
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	32 527

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-24 533 344
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-24 533 344

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 947 582
SUM INNTEKTER	-5 947 582

KOSTNADER

Administrasjon	330 069
Fjernvarme	6 136 723
SUM KOSTNADER	6 466 792

Uoppgjorte avregninger	984
------------------------	-----

SUM ENERGIAVREGNING	520 194
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 16 år.	
Opprinnelig 2015	-49 177 142
Nedbetalt tidligere	21 537 703
Nedbetalt i år	2 687 698
	-24 951 741

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 3 år.	
Opprinnelig 2022	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	1 023 066
Nedbetalt i år	999 110
	-977 824
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-25 929 565

NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-48 197
Skyldig arbeidsgiveravgift	-53 323
Skyldig arbeidsgiveravgift, avsatt	371
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-101 149

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-132 933
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-132 968

NOTE: 24

Lånet er et blankolån .

Protokoll til årsmøte 2025 for SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971428899

Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Auditoriet på Veitvet Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 96

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 36

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Møteleder velges på årsmøtet

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Fullmakter som mangler verifikasjon ved SMS forkastes.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. 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 Aleksander Gripstad foreslått. Protokollvitner blir valgt på møtet.

✓ Vedtatt. Protokollvitne: Safak Øzbek er valgt.

5. Valg av tillitsvalgte

Det er ikke kommet noen innstilling fra valgkomiteen. Dersom valgkomiteen har en innstilling blir denne presentert på årsmøtet. Kandidater vil deretter få mulighet til å fremme sitt kandidatur før man går til valg.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Ismail Amrani

Ismail ble valgt med 75 stemmer.

Følgende stilte til valg:

Ismail Amrani

Mohammed Iqbal Bhatti

Zaman Qamar

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole Elvemo

Fatma Kanat

Fatma ble valgt med 51 stemmer. Ole ble valgt med 44 Stemmer.

Følgende stilte til valg:

Ismail Amrani

Mohammed Iqbal Bhatti

Hayat Echarif

Ole Elvemo

Emir Ismaili

Fatma Kanat

Adeeba Khanum

Zaman Qamar

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mohammed Iqbal Bhatti

Valgt med 39 stemmer

Følgende stilte til valg:

Mohammed Iqbal Bhatti

Hayat Echarif

Fatma Kanat

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Hayat Echarif

Heshmat Hakimelani

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Hayat Echarif
Heshmat Hakimelani
Fatma Kanat

6. Årsregnskap

- a) Godkjenning av årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 400 000 kroner

✓ Vedtatt. Enstemmig.

8. Vedtektsendring - fullmaktsregler

Styret ønsker å foreslå følgende tilføyelser i vedtektenes § 2.

"Styret skal sørge for at stemmegiving på sameiermøtet kan kontrolleres på en betryggende måte. Fullmakter skal på forhånd meldes av fullmaktsgeber til en person som er utpekt av styret. Innmelding av fullmakt kan skje på SMS, epost eller på annen måte som på forhånd er godkjent av styret, og må være mottatt senest en time før årsmøtet begynner."

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar følgende tekst i vedtektenes § 2: Styret skal sørge for at stemmegiving på sameiermøtet kan kontrolleres på en betryggende måte. Fullmakter skal på forhånd meldes av fullmaktsgeber til en person som er utpekt av styret. Innmelding av fullmakt kan skje på SMS, epost eller på annen måte som på forhånd er godkjent av styret, og må være mottatt senest en time før årsmøtet begynner.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

9. Ny maling m.m.

Fremmet av: Ahmed Shahin

- Blokken trenger ny maling på inngangen
- Neon som har frysebox i kjeller og strøm går på fellesutgifter
- Jeg bor i 4 etasje og liten dyr kommer ut fra avløpsrør hverdag, avløpsrør må renses!

Styrets innstilling

Styret tar punktene til etterretning og vil følge opp dette som er helt vanlig forvaltning og vedlikehold.

Forslag til vedtak:

Styret tar punktene til etterretning og vil følge opp dette som er helt vanlig forvaltning og vedlikehold.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

10. Felles oppgradering av bad/ventilasjon

Fremmet av: Stian Gundersen og Arslan Ahmed

Det er kommet inn to like forslag som slås sammen i årsmøtebehandlingen hhv:

1. Henviser til tidligere nevnt sak om oppgradering av bad/ventilasjon og ønsker konkrete planer for dette.
2. Det har vært snakk om oppussing av bad i flere år, men ingenting skjer. Alt av rør og planløsning på badet er veldig gammelt og må gjøres noe med

Styrets innstilling

Styret har allerede innhentet tilbud på utskifting av rør og kjøkken med opsjon for utskiftning av bad. Dette blir presentert på eget ekstra ordinært møte.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar styrets innstilling til orientering og avventer presentasjon på et senere møte.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

11. Vinduer

Fremmet av: Daria Cherepova

Blir fint å prate om nye vinduer. Sparer mye varme hvis vi bytte til det nye. Er det mulig å skaffe en avtale med ett firma?

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Varmere:) gamle vinduer er ikke sikker

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:

Styret utreder iht. styrets innstilling.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Forslager til årsmøte 2025

Fremmet av: Mohammad Iqbal Bhatti

Forsalg til Årsmøte

1. Den som ikke har noe eiendom i sameie, har ingen rett til å sitte i styre.

2. Det burde fjernes Radiator målere, da hver seksjon allerede betaler nok i felleskostnader. Det er også en stor kostnad som går til Techem, det er heller ikke noe bevis på sikker måling av fjernvarme.
3. Møteleder under årsmøte må være nøytral. Møte leder kan ikke anbefale hvilken kandidater skal det stemmes.
4. Det skal kun være seksjonseiere som har stemmerett, og ikke leietakere. Endel leietakere sitter under årsmøte og gir sin stemme

Styrets innstilling

1. Den som ikke har noe eiendom i sameie, har ingen rett til å sitte i styre.
Forslaget frafaller, ref. Eierseksjonsloven.
2. Det burde fjernes Radiator målere, da hver seksjon allerede betaler nok i felleskostnader. Det er også en stor kostnad som går til Techem, det er heller ikke noe bevis på sikker måling av fjernvarme.
- Styrets innstilling er at vi beholder disse da det er hensiktsmessig og få tall på forbruk.
3. Møteleder under årsmøte må være nøytral. Møte leder kan ikke anbefale hvilken kandidater skal det stemmes.
- Styret er enig.
4. Det skal kun være seksjonseiere som har stemmerett, og ikke leietakere. Endel leietakere sitter under årsmøte og gir sin stemme.
- Styret er enig. Styret kontrollerer ved inngang til årsmøte. Stemmesedler blir delt ut.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forsalg til Årsmøte

1. Den som ikke har noe eiendom i sameie, har ingen rett til å sitte i styre.
2. Det burde fjernes Radiator målere, da hver seksjon allerede betaler nok i felleskostnader. Det er også en stor kostnad som går til Techem, det er heller ikke noe bevis på sikker måling av fjernvarme.
3. Møteleder under årsmøte må være nøytral. Møte leder kan ikke anbefale hvilken kandidater skal det stemmes.
4. Det skal kun være seksjonseiere som har stemmerett, og ikke leietakere. Endel leietakere sitter under årsmøte og gir sin stemme

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

1. Forslaget strider med eierseksjonsloven og vedtas ikke.
2. Målerne beholder disse da det er hensiktsmessig og få tall på forbruk. Det er rettferdig at man betaler for sitt eget forbruk.
3. Styret er enig i forslaget.
4. Styret er enig. Styret kontrollerer ved inngang til årsmøte. Stemmesedler blir delt ut.

 Vedtatt. Enstemmig.

13. Beredskap

Fremmet av: Tore Westbye

Kan Styret informere om tilfluktsrom/er det tilfluktsrom i Sameiet. Hvis ikke hvor er nærmeste tilfluktsrom?

Er det en idé å ha tanker med vann i Sameiets regi. Tanker plassert i kjellere i de forskjellige blokkene?

Styrets innstilling

Styret har ikke kapasitet til å følge opp vann som skal fordeles til hver enkelt seksjonseier. Styret undersøker hvor disse bomberommene er og kommer ut med informasjon til beboere.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Tanker med beredskaps vann settes i verk i Styrets regi.

Det informeres om tilfluktsrom for Sletteløkka Sameie.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet støtter styrets innstilling.

 Forslaget ble vedtatt

14. Oppgradering av bakken/gress foran Linderudsletta 3-5

Fremmet av: Raju Sitaula

Bakken / gressareal foran Linderudsletta 3-5 krever oppgradering. Det er mindre sollys og veldig tørr/vått i noe område, dermed ikke god nok gress i bakken. Videre er trepleie/trekjæring ikke utført i mange år:- Pga manglende gress har jorden allerede begynt å renne nedover. Ødeleggelsen blir enda verre når gressklipping maskin er rullet i bakken.

Styrets innstilling

Styret kontakter Gartner/profesjonell til å undersøke området og potensialet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Bakken foran Linderudsletta 3-5 oppgraderes med ny jord, gress og trepleie/kjæring.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret kontakter Gartner/profesjonell til å undersøke området og potensialet.

 Forslaget ble vedtatt

15. Begrensning på gaveutdeling

Fremmet av: Raju Sitaula

Sameiet har i de siste årene har tildelt en god sum gave til ansatte (kr 8 000 i 2023 og kr 10 000 i 2024) ifølge årsrapport. Gaver bør ikke benyttes som en belønningsmiddel eller motivasjonsfaktor for ansatte. Gavestørrelsen er for høy ift sameiets økonomiske situasjon. For å sikre ansvarlig bruk av sameiets midler og opprettholde transparens i økonomiske beslutninger, foreslås det at det er forbudt til å gi gaver (gjelder alle, herunder ansatte) som overstiger 2 000 kroner per år.

Styrets innstilling

Styret har ingen mening om forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Med klart flertall.

16. Forbud mot lønnsforskudd

Fremmet av: Raju Sitaula

Lønnsforskudd kan føre til økonomiske utfordringer for både sameiet og de ansatte. I noen tilfeller blir tilbakebetaling problematisk og kan evt. medføre tap til sameiet. Om slik ordning benyttes av alle ansatte blir likviditets problematikk enda verre. For å sikre en stabil økonomisk situasjon og fremme ansvarlig økonomisk planlegging, foreslås det at sameiet innfører et forbud mot å gi lønnsforskudd.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøte instruerer styret om å informere alle ansatte om dette forbudet og tilby økonomisk rådgivning for de som trenger hjelp med økonomisk planlegging. Forbudet trer i kraft umiddelbart.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet tillater at det gis forskudd på lønn oppad begrenset til 1 månedslønn.

 Forslaget ble vedtatt

17. Utleie av sameiets leiligheter

Fremmet av: Raju Sitaula

Sameiet eier to 3 roms leiligheter. Ut fra tidligere årsrapporter kan man se at leieinntekter fra leilighetene vesentlig lavere ift. andre sammenlignbare leiligheter i sameiet. For eks. har leieinntekter fra utleie av leiligheter gått ned med ca 18% fra 2021 til 2024 mens husleie for samme periode har gått opp med 18,4% ifølge SSB. (leien 2021-2024: 309 000, 282 000, 265 000, 252 000). Utleie under markedspris kan føre til økonomiske tap og redusere sameiets inntekter som allerede sliter økonomisk. Derfor er det viktig at leieprisen reflekterer markedsverdien og leien reguleres hvert år.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet vedtar at (1) sameiets eiendom ikke skal leies ut for en pris som er lavere enn gjeldende markedspris og instruerer styret om å gjennomføre regelmessige vurderinger av markedsprisen for eiendommen og justere leieprisen deretter. (2) Det kan vurderes maks 10% avslag til de som har tilknytning til sameiet, herunder ansatte. (3) Eventuelle leieavtaler som inngås skal reflektere disse vurderingene og styrebehandles. Endringen trer i kraft umiddelbart.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

1. Leiligheter som leies ut til eksterne skal leies ut til markedspris, og styret skal iverksette dette snarest mulig.
2. Styret utarbeider retningslinjer for utleie av vaktmesterleiligheten.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

18. Endring av husordensregel – tillate grilling på balkong

Fremmet av: Ola Jåvold Landmark

Dagens husordensregler (punkt 3 – Balkonger) inneholder et generelt forbud mot grilling på balkong. Dette oppleves som unødvendig restriktivt, særlig ettersom det finnes sikre og moderne løsninger for både gass- og elektrisk grilling.

Mange borettslag og sameier i Oslo tillater i dag bruk av slike griller, under forutsetning av forsvarlig bruk og hensyn til naboer. En regelendring vil kunne bidra til økt trivsel for beboerne, uten at det går på bekostning av sikkerhet eller bomiljø.

-Moderne gass- og elektriske griller er trygge i bruk og avgir minimalt med røyk.

-Regelendringen vil øke bruksverdien av balkongene og styrke bomiljøet.

-Styret kan fortsatt gripe inn ved misbruk eller ved klager fra naboer.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget og anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Sameiermøtet vedtar å fjerne følgende setning fra husordensreglenes punkt 3 – Balkonger:

"Det er ikke tillatt å grille på balkong."

Og erstatte den med følgende formulering:

"Grilling på balkong er tillatt med elektrisk grill eller gassgrill, forutsatt at grillingen skjer på en forsvarlig og hensynsfull måte. Grilling skal ikke medføre brannfare, ulempe eller sjenanse for naboer. Bruk av åpen flamme eller kullgrill er fortsatt ikke tillatt."

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet vedtar følgende endring i husordensreglene: Grilling på balkong er tillatt til kl 21.00 med elektrisk grill eller gassgrill, forutsatt at grillingen skjer på forsvarlig og hensynsfull måte. Grilling skal ikke medføre brannfare, ulempe eller sjenanse for naboer. Bruk av åpen flamme eller kullgrill er fortsatt ikke tillatt.

✓ Vedtatt. Stemmer for 27. Stemmer mot 24.

19. Straffereaksjoner og gebyrer ved forsøpling av sameiet

Fremmet av: Kjell Eliassen

Forsøpling av utearealer og på loft og kjeller er et vedvarende stort problem i sameiet som er helt uakseptabelt da dette i tillegg til at det ser utrolig ut tiltrekker seg skadedyr som rotter også øker brannfaren. De aller fleste skjønner at vaktmestere ikke skal kjøre rundt flere ganger i uken med maskiner som er ment for snømåking til

å kjøre bort søppel eller annen dritt fordi noen her av en eller annen grunn ikke greier eller skjønner hvordan man kaster søppel i en dunk eller kjører det bort til gjenvinning. Det har også en negativ påvirkning på prisingen av leilighetene og dermed også sameiet. Det igjen fører til dyrere renter både for den enkelte og sameiet som en helhet. Det har også blitt en betydelig utgiftspost for sameiet. Jeg forslår at styret utarbeider og iverksetter de strengeste straffetiltak og høyeste gebyrer innenfor norsk rett og at dette blir formidlet på en korrekt måte til alle seksjonseiere og beboere i sameiet. Som sagt dette er et vedvarende stort problem over flere år som et hvert sittende styret ikke har fått bukt med. Da må det endringer til.

Forslag til vedtak:

Presisere straffereaksjoner og gebyrer ved forsøpling.



Vedtatt. Enstemmig.

20. Høye Fellesutgifter

Fremmet av: Sultan Iqbal Bhatti

Vi er alle kjent med at fellesutgiftene har steget kraftig sammenlagt de siste 8 årene. Dette medfører høye kostnader for enkelte eier som vi alle kjenner. Dette gir utslag på dårligere boligpriser sammenlignet med ellers i byen og bydelene.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Enstemmig.

21. Styresammensetning

Fremmet av: Kjell Eliassen

Jeg er klar over at alle kan sitte i et styret. Det finnes ingen krav dessverre. Det jeg ser i Sletteløkka boligsameie er at mange av leilighetene er utleieleiligheter og jeg mener det er svært uheldig at seksjonseiere som ikke bor her kan få et flertall i styret. Dette kan føre til interessekonflikter som kan gjelde alt fra fellesutgifter til oppgraderinger osv. Det jeg ønsker med dette forslaget er å ha begrensninger på deres innflytelse i et styret.

Styrets innstilling

Det strider med eierseksjonsloven å begrense hvem som kan sitte i styret. En person trenger bare være myndig for å sitte i styret. Seksjonseiere som mener at det er uheldig at ikke boende personer sitter i styre, må bruke stemmeretten sin og stemme på kandidater som bor i sameiet.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Ved akklamasjon.

HUSORDENSREGLER FOR SLETTELOKKA

BOLIGSAMEIE

REVIDERT PÅ SAMEIERMØTE 01.04.2009

REVIDERT PÅ SAMEIERMØTE 19.03.2015

REVIDERT PÅ SAMEIERMØTE 04.04.2018

1. GENERELLE REGLER

Boligseksjonene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige sameiere. Fellesområde og fellesanlegg må likeledes behandles slik at fellesinteressene ivaretas og slik at driftsutgifter holdes nede.

2. SJENANSE, BRÅK

Sameierne må alltid påse at boligseksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller sjenanse for andre.

Det skal være nattero fra klokken 23.00 til 07.00.

I dette tidsrommet bør tapping av badevann unngås. Håndverksarbeid må ikke utføres til de tider det skal være ro, og banking og annen støy skal ikke forekomme etter klokken 21.00.

Musikk, radio og TV må dempes slik at naboer ikke sjeneres.

Det skal være ro på lørdager, søndager og helligdager. På lørdager skal det være ro før kl.09.00 og etter kl.18.00.

3. BALKONGER

Banking av tepper og sengetøy skal ikke forekomme fra balkonger eller vindu. Gjenstander, tepper, sengetøy, tekstiler osv. skal ikke henge fra balkongen. Det er ikke tillatt å mate fugler verken fra vindu, balkong eller på sameiets øvrige uteområder. Det er ikke tillatt å grille på balkong. På balkonger eller ut fra seksjonen for øvrig, er det forbud mot forsøpling, montering av gjenstander eller annen installasjon, som skjemmer eller skader fasaden.

Parabolantennener skal monteres slik at antenne/festeanordning ikke er høyere enn 30 cm over balkongens fronttrekkverk.

Se vedtektenes § 6, siste ledd, vedrørende fjerning av slike installasjoner.

4. VANN

Etter tapping av vann må alle kraner skrus godt igjen slik at de ikke drypper. Sameierne må tilse at avløpsrør ikke tilstoppes. Sameierne plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør. Skade som er uaktsomt forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene, blir i sin helhet å erstatte av ansvarlig sameier.

5. VINDUER

Bli en rute knust i boligseksjonen, påligger det sameieren straks å besørge ny rute innsatt for egen regning, uansett hvordan skaden har oppstått. Vinduer i kjeller, oppgang og loft skal lukkes når værforholdene tilsier det. Utsifting av vinduer må skje til godkjent type vindu. Det anbefales å kontakte styret i forkant.

6. FEIL, SKADE ELLER MANGLER

Oppdager sameier feil skade eller mangler som sameieren ikke føler seg forpliktet til å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra til vaktmester eller forretningsfører.

7. LUKT

Utlufting skal skje ut gjennom vindu – ikke til trappoppgang.

Det er kun tillatt kjøkkenvifter med kullfilter. Uttrekk fra kjøkkenvifter skal ikke monteres til ytterveggen eller fellesventilasjonen. Se vedtektenes §6-1, siste ledd, vedrørende fjerning av slike installasjoner.

8. DYR

Dyrehold er tillatt, med mindre det er til sjenanse for naboer. Styret skal orienteres skriftlig før man går til anskaffelse av dyr.

I sameiet er det båndtvang for hunder, og hundeeiere plikter å fjerne hundelort.

9. SKADEDYR

Oppdages skadedyr (f.eks. maur, kakerlakker etc.) i en leilighet, skal vaktmester eller styret umiddelbart varsles for å hindre videre spredning. Vaktmester er behjelpelig med å sette sameier i kontakt med det firma sameiet har avtale med.

Dette dekkes av felleskostnadene.

10. SØPPEL

Søppel må kastes i avfallsbeholderne i sameiet. Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste avfallsbeholderne. Dersom nærmeste avfallsbeholder er full, plikter sameier å benytte en annen avfallsbeholder. Søppel skal ikke plasseres ved siden avfallsbeholdere, og heller ikke i oppgang eller på balkong. Papir og glass kastes i egne avfallsbeholdere. Sigarettene skal kastes på forsvarlig måte – ikke på gate, fortau eller ut vindu eller fra balkong.

Giftig væske, brannfarlig avfall eller annet avfall som kommer inn under miljøavfall, skal leveres en miljøstasjon, aldri kastes i avfallsbeholderen.

Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Brudd på denne reglen vil medføre gebyr til vedkommende for fjerning av hensatt søppel.

11. FELLESAREALER

I inngang og trappeoppgang, kjellerganger og loft, er det ikke anledning til å plassere gjenstander av noen art. I disse stedene er dessuten røyking forbudt. Bruk av fyrstikker eller bart lys må ikke benyttes i kjeller, boder eller loft. Det skal påses at lys er slukket og dører låst når loft og kjeller forlates. Inngangsdører skal holdes låst. Vinduer i bakkeplan holdes lukket. Hvis det søles i fellesarealene skal man umiddelbart rengjøre etter seg. Skader eller hærverk på sameiets eiendom blir erstattet av skadevolderen eller dennes foresatte.

12. LEK

Lek skal foregå på dertil egnede plasser, og foregå på en slik måte at skader unngås og sameiere ikke sjeneres unødig. Lekeplassene er primært beregnet på de minste barna, men større barn kan benytte plassene når dette ikke skjer til fortrengelse for de små. Støyende lek

skal ikke forekomme etter kl. 21.00. Styret har fullmakt til å sette mer restriktive regler om dette viser seg nødvendig.

13. PARKERING

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. Det er ikke anledning til å hensette campingvogner, tilhengere eller avskiltede biler på sameiets grunn.

14. VASKERIER

Vaskeriene benyttes av sameierne etter tur i samsvar med vasketider som fremgår av vaskeliste/vasketavle. Maskinene må brukes etter forskriftene og rengjøres etter bruk. Om vaskeriet ikke er tatt i bruk innen 60 minutter etter ønsket vasketid kan ny bruker ta vaskeriet i bruk.

I hvert vaskeri skal ”instruks for bruk av fellesvaskerier” være oppslått på informasjonstavlen.

Styret gis fullmakt til å utestenge sameier fra retten til å bruke vaskeriet over en periode, etter brudd på instruksen. Styret vurderer bruddenes hyppighet og bruddets grovhet for utestenging fra 3 måneder inntil 6 måneder. Det vil i denne perioden ikke være tilgang til å kjøpe vasketid på kortet hos vaktmester.

15. KLAGER

Eventuelle klager på sameierne for brudd på denne husorden eller annen sjenerende opptreden, kan i første omgang rettes til vaktmester. I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelser, sendes skriftlig klage til styret gjennom forretningsfører.

16. POSTKASSER

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt og kan bestilles på vaktmesterkontoret. Løse lapper/stickers’ godtas ikke. Seksjonseieren blir belastet et gebyr på KR 200 for fjerning av dem.

Ringeklokke tablå utendørs blir endret av vaktmesterne fortløpende. Beboere kan ta kontakt med vaktmestere for å endre navnet i tablået.

VEDTEKTER

for

SLETTEØKKA BOLIGSAMEIE

(etter endring ved vedtak på sameiermøte 20.03.2012)
(etter endring ved vedtak på sameiermøte 19.03.2015)
(etter endring ved vedtak på sameiermøte 04.04.2018)
(etter endring ved vedtak på sameiermøte 27.07.2022)
(etter endring ved vedtak på årsmøte 22.06.2023)

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sletteøkka Boligsameie.

Sameiet består av 554 seksjoner av gnr. 89, bnr. 11 i Oslo. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av seksjonene, er fellesareal.

Boligsameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser, herunder disponering av det areal og de anlegg som ligger til felles benyttelse. Det skal forestå drift, tilsyn, og vedlikehold av arealet og de felles anlegg som finnes på eiendommen.

§ 2

SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3, høyst 20 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste, herunder forslag som skal behandles på møte, samt styrets årsrapport med revidert regnskap. Innkallingen til et ekstraordinært sameiermøte, skal angi de saker som skal behandles. Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøte, skal sendes inn skriftlig til styret senest 30 dager før møtet.

Ordinært sameiermøte skal behandle/godkjenne:

1. Konstituering.
2. Årsrapport.
3. Årsregnskap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.
6. Valg av revisor.
7. Valg av valgkomité, som består av 2 medlemmer.
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem og sameiets revisor møte- og talerett i sameiermøtet.

Sameierne har rett til å møte med fullmaktig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler.

Revisor velges av sameiermøtet. Han tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- Fastsetting av endring av vedtektene.
- Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdi grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller føre til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant alle sameiere.

§ 3 STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet og består av 5 medlemmer inklusiv leder. Lederen velges ved særskilt valg for 1 år. Styremedlemmene velges for 2 år. Det velges 2 vararepresentanter, som velges for 2 år.

Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sine seksjoner kan fortsette i sine verv frem til første ordinære årsmøte.

Selskaper hvor styremedlemmer har eierskap i, kan ikke ta på seg oppdrag for sameiet.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede. Styremøtet ledes av styreleder. Dersom denne har forfall, velger styret en møteleder. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det hører under styret å ansette, si opp, og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, herunder vaktmester, gi instruks til dem, fastsette deres lønn, og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styrer fører protokoll over sine forhandlinger. Forretningsfører fungerer til vanlig som sekretær.

I felles anliggende representerer styret sameierne, og forplikter dem med underskrifter av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 4 DISPOSISJON OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full fysisk og rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjonen kan bare brukes til beboelse og ikke ervervsformål.

Ved salg av seksjoner kan disse ikke overdras (selges) til juridisk person bortsett fra unntakene i Eierseksjonslovens § 22.

Ved salg eller utleie av seksjoner, plikter sameier å melde dette skriftlig til sameiets forretningsfører. Ved utleie plikter sameier å bruke sameiets utleieformular, Vedlegg 1 til vedtektene. (Fås ved henvendelse til Forretningsfører eller kan lastes ned fra sameiets nettside slettelokka.no.) Ved utleie plikter sameier å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler, og øvrige bestemmelser.

Sameierne plikter å følge sameiets ordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge sameierne å fraflytte boligseksjonen med minst 3 måneders skriftlig varsel, og forlange salg av vedkommende seksjon(er) til en verdi basert på offentlig takst. Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold, kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varselet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i. Likeledes anses grov overtredelse av ordensreglene som vesentlig mislighold av sameieravtalen.

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp stort kr 10.000,- til sikkerhet for sameiernes andel av fellesutgifter med prioritet etter kr 200.000,- og uten opptrinnsrett. Styret kan foreta prioritetsvikelser.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser.

§ 5 SAMEIERBRØK

Eierseksjonenes sameierbrøk fastsettes på grunnlag av bruksenhetens areal. Endring av sameierbrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen. For sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

§ 6-1 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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, paraboler, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Innvendig vedlikehold av egen boligseksjon og veranda, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger samt fyring regnes forgreningspunktet inn til boligseksjonen. For de elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens første hovedsikring/inntakssikring.

Vedlikeholdet omfatter 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, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, listverk og innvendige dører med karmar.

Seksjonseiere har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Ny eier har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige seksjonseieren.

Enkelt utvendig vedlikehold (maling, beising, kitting av vinduer), er sameiernes ansvar. Sameiet holder maling, beis, kitt, etc., men ikke redskap.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Alle radiatorer skal ha varmemåler fastmontert. Ved skade eller fjerning plikter seksjonseieren å rekvirere fagpersoner for bytte dem ut.

Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, avverge ulemper, eller fjerning av ulovlige monterte installasjoner, kan sameiet sørge for vedlikehold/fjerning for sameiers regning.

§6-2

SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseiere skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder inngangsdører til blokkene er sameiets ansvar.

§ 7

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, fastsettes av sameiermøtet, fordeles etter sameiebrøkene, og innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene (jfr. § 9).

§ 8

SKADER / FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameierne egenandelen, Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

Alt innbo- og løsøre i den enkelte seksjon dekkes av den enkelte sameiers innboforsikring.

§ 9

FELLESUTGIFTER

Utgiftene ved sameiets drift, fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameiebrøkene.

Faste utgifter som erfaringsmessig vil påløpe til eiendommens drift og vedlikehold, utlignes på seksjonseierne i en fast månedlig sum. Utligningen skjer i henhold til sameiebrøken som er fastsatt på grunnlag av arealene.

Fyring og vann kan faktureres etter forbruk per seksjon det gjelder.»

§ 10

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farge, kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Ombygging av bruksenhet (leilighet), som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom bruksenhetene, kan bare forestas etter innhentet godkjennelse fra styret.

§ 11

VAKTMESTERLEILIGHETER

Sameierne eier 2 boligseksjoner som disponeres av sameiets vaktmestere. Seksjonene kan pantsettes for sameiets eventuelle låneopptak.

§ 12

BODER

Hver av seksjonseierne har enerett til bruk av to boder, en i kjeller og en på loft. De enkelte seksjonseiere har ansvar for indre vedlikehold og rengjøring av de bodene de har bruksrett til. Seksjonseierne kan inngå avtaler seg imellom om de boder de disponerer.

§ 13

TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforhold mellom sameierne avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§ 14

FORSIKRING

Sameiet holdes bygningsmessig forsikret gjennom felles polise. For de til enhver tid gjeldende egenandeler ved skader, gjelder følgende: Sameiet dekker egenandeler i de tilfeller hvor skadeårsaken ligger under sameiets fellesanlegg. I alle tilfeller hvor skadeårsak skyldes forhold innenfor de enkelte seksjonene, og som omfattes av indre vedlikeholdsplikt, blir den enkelte sameier ansvarlig for egenandelen.

§ 15

SANKSJONER/MISLIGHOLD

Styret har fullmakt til å iverksette sanksjoner overfor sameiere som bryter vedtekter, husordensregler og vaskeriinstruks. Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder vedtektene og husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtektene, husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse reglene. Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtektene eller husordensreglene.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er dennes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 39.

**Informasjon til styret i Sletteløkka boligsameie og sameiets forretningsfører
om utleie av seksjon i Sletteløkka boligsameie.**

Seksjonseier: _____ Seksjonsnummer: _____

Adresse: _____ Etasje: _____

Seksjonseiers privatadresse: _____

Seksjonseiers telefon/mobil: _____

Seksjonseiers epostadresse: _____

Seksjonen leies ut fra/ til dato: _____

Seksjonen leies ut fra dato: _____

Seksjonene leies ut til:
Skriv navn og telefonnummer
til alle voksne som skal
bo i seksjonen

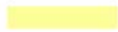
Navn:	Telefonnummer:

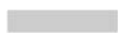
Dato og underskrift seksjonseier

Sendes til:
1404 Sletteløkka boligsameie
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Styret@sletteokka.no

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

	2011 - Kjøreveg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	4030 - Forlegning/leir

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	934 - Regulert trikkespor
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

	Feltinndeling
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert støttemur
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Nabolagsprofil

Sletteløkka 8A - Nabolaget Sletteløkka - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Veitvet på Trondheimsveien	4 min	0.3 km
Totalt 9 ulike linjer		
Veitvet	6 min	0.5 km
Linje 4, 5		
Sinsenkrysset	5 min	3.6 km
Linje 12, 17		
Nyland stasjon	6 min	3.4 km
Linje L1		
Oslo S	14 min	7.2 km
Totalt 24 ulike linjer		

Skoler

Veitvet skole (1-10 kl.)	13 min	1.1 km
623 elever, 34 klasser		
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	16 min	1.2 km
538 elever, 26 klasser		
Linderud skole (1-10 kl.)	15 min	1.2 km
395 elever, 29 klasser		
Rødtvet skole (1-7 kl.)	19 min	1.7 km
446 elever, 30 klasser		
Bjerke videregående skole	12 min	1 km
464 elever		
Kuben videregående skole	8 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

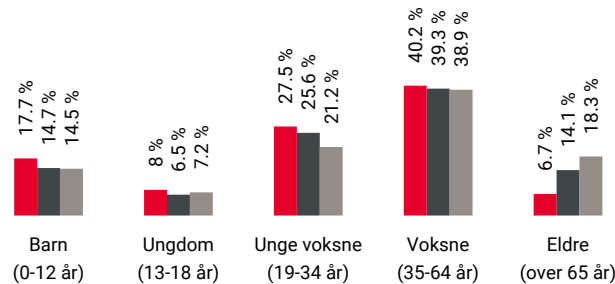
Bra 64/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bever'n barnehage (3-5 år)	9 min	0.8 km
20 barn		
Kolåsbakken barnehage (1-5 år)	10 min	0.8 km
74 barn		
Skrubbelund barnehage (1-5 år)	10 min	0.9 km
72 barn		

Dagligvare

Joker Linderudsletta	2 min	0.1 km
PostNord, søndagsåpent		
Rema 1000 Veitvet	6 min	0.5 km
Post i butikk, PostNord		



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 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

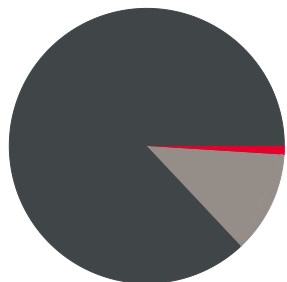
⚽ Sletteløkka kunstgressbane 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Askelia ballbane 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🏊 Fitness24Seven Veitvet 6 min 🚶

🏊 SATS Linderud 8 min 🚶

Boligmasse



■ 1% enebolig
■ 87% blokk
■ 12% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Veitvet Senteret

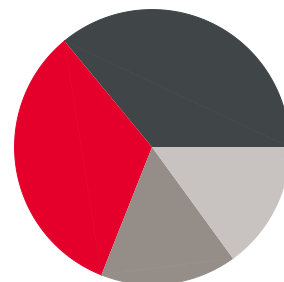
6 min 🚶



Vitusapotek Veitvet

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



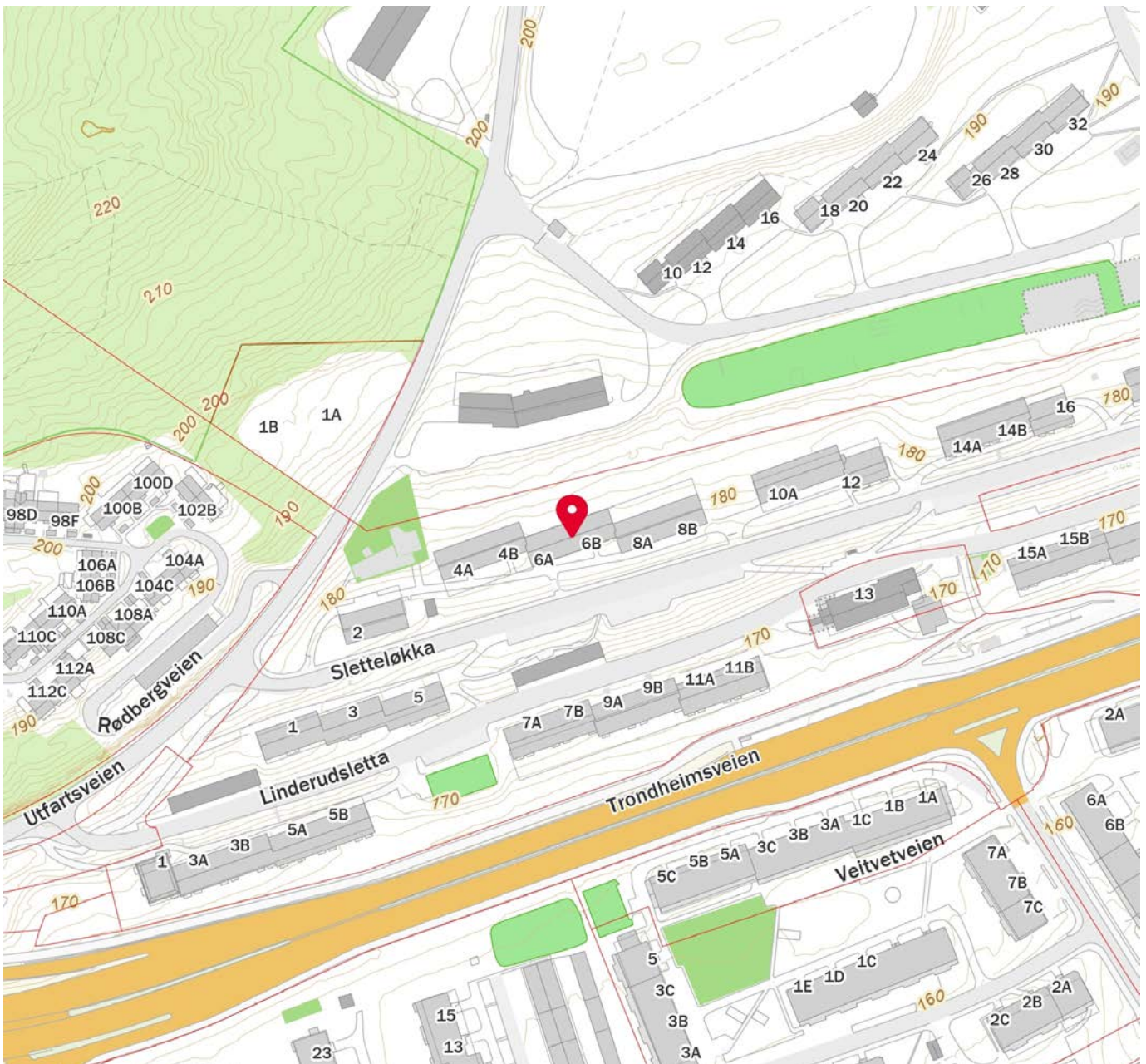
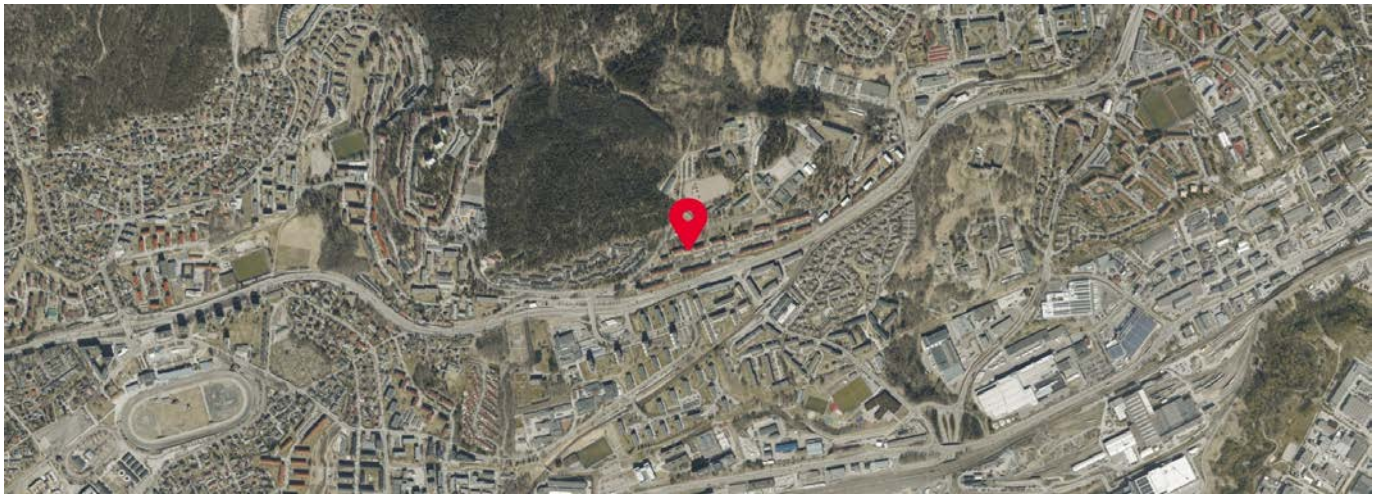
0%

49%

■ Sletteløkka
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sletteløkka 8A
0597 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca GravadorTelefon: 991 00 168
E-post: blanca.gravador@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 viderefremidlet 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