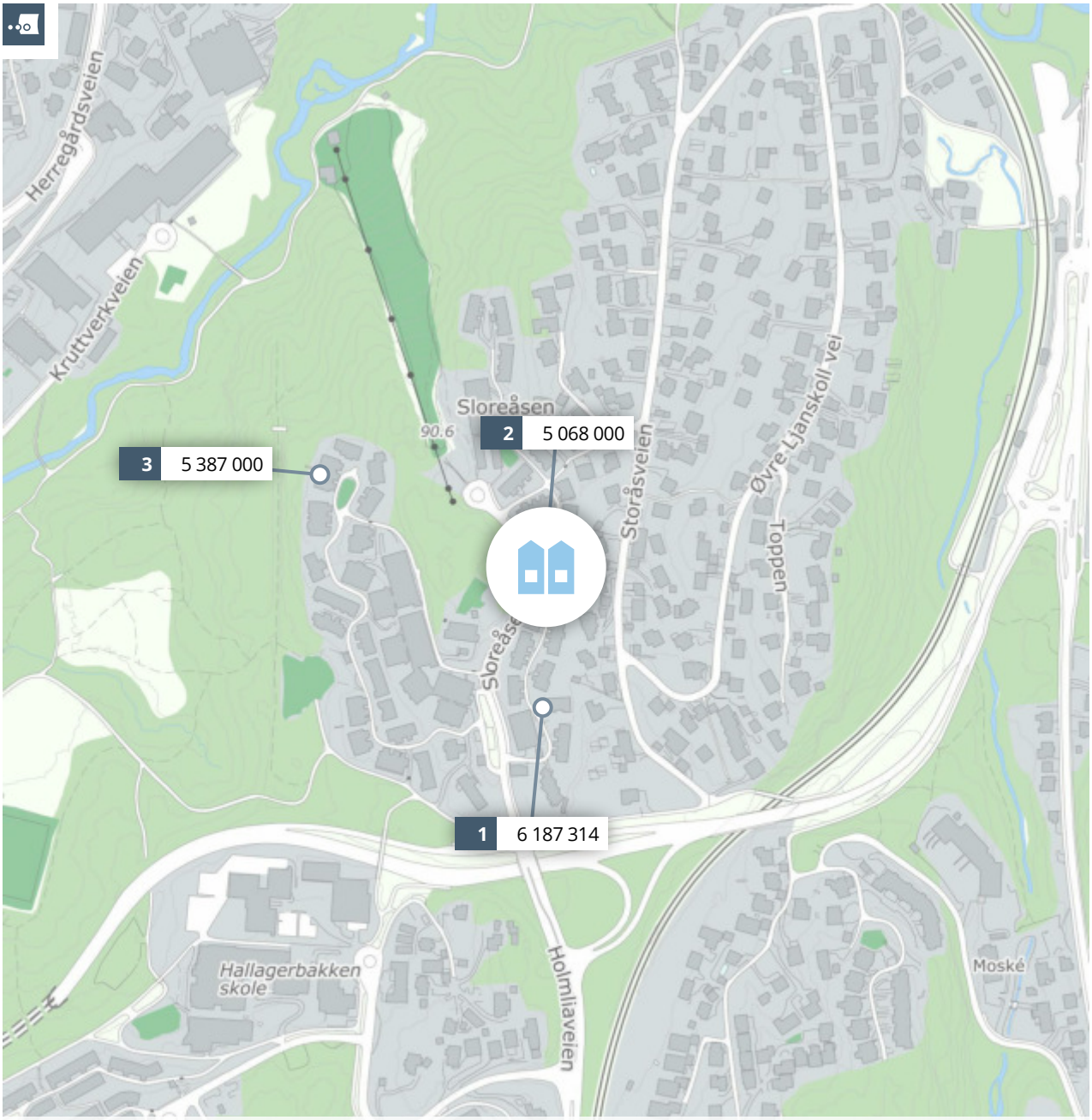
SLOREÅSEN 25A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Ferdigattest
Byggetegninger
Reguleringsplan S-2387
Megler opplysninger
årsmøte innkalling 2024
Protokoll årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SLOREÅSEN 25 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 14.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sloreåsen 25 A, 1257 OSLO

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1981

GNR 194 BNR 782 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SLOREÅSEN

Verdivurdert til

4 780 000

217 640	4 997 640	67 568
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	18 m²	- m²	38 m²	- m²	- m²
Tomt						12,1 daa
Byggeår						1981

Fellesutgifter	4 991
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2
Parkering	

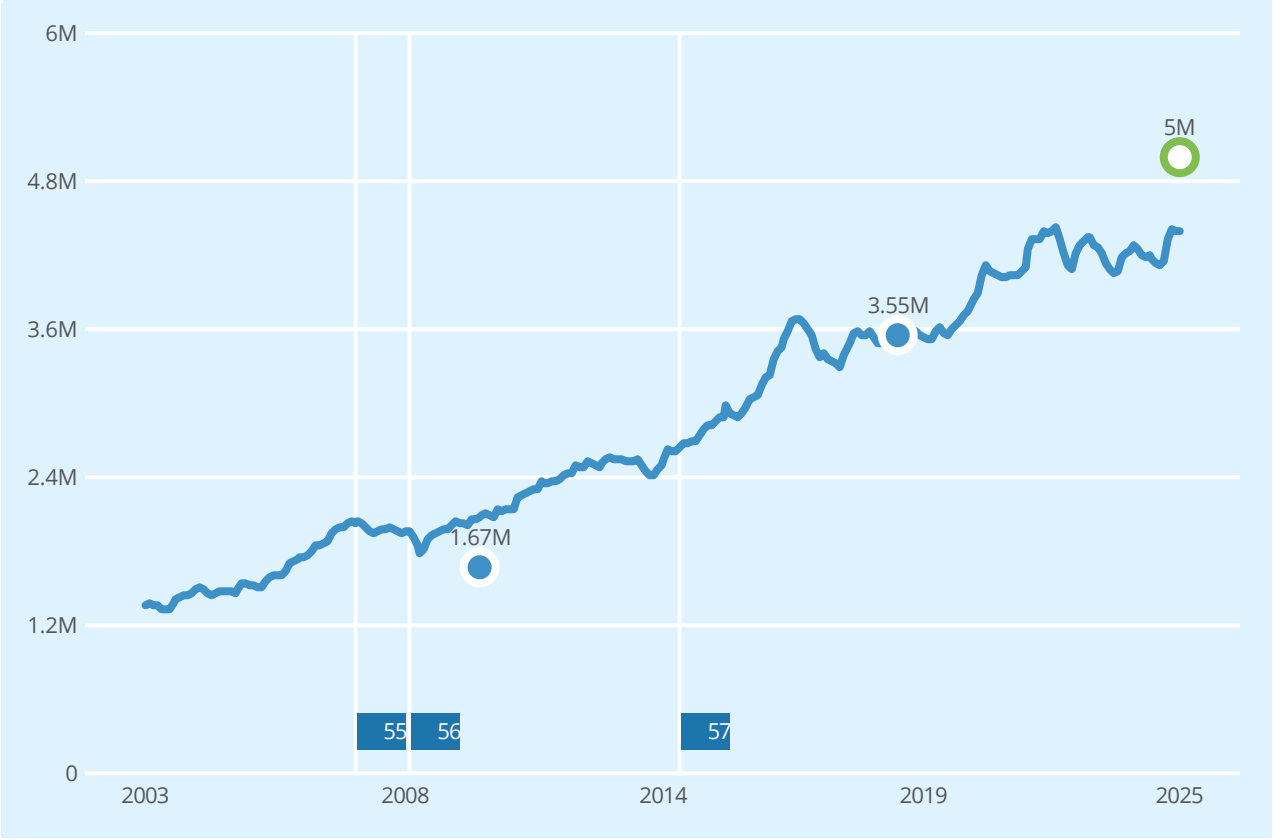
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sloreåsen 13 A 113 m²	1980	12,1 daa	2 sov	10.09.2024	5 500 000	**5 900 000**	287 314	6 187 314	**54 755**
2	Sloreåsen 25 C 75 m²	1980	12,1 daa	2 sov	30.09.2024	4 700 000	**4 850 000**	218 000	5 068 000	**67 573**
3	Sloreåsen 28 D 94 m²	1981	40,3 daa	2 sov	03.09.2024	5 500 000	**5 120 000**	267 000	5 387 000	**57 309**

Et gjennomgående enderekkehus fordelt over to plan. Boligen holder en gjennomgående fin standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Nærhet til urbane tilbud og naturskjønne områder

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Terrassehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+50 endringer

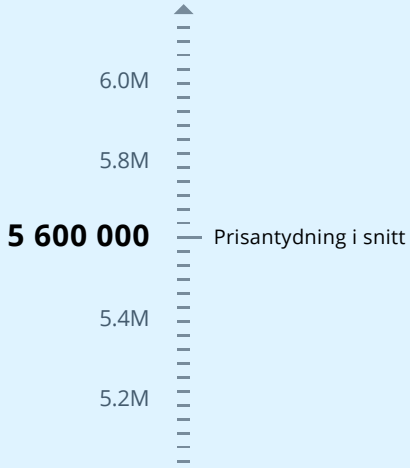
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.03.2019	26.03.2019	06.05.2019	3 500 000	3 500 000	53 000	3 553 000	58
26.02.2010	09.03.2010	19.05.2010	1 590 000	1 630 000	39 000	1 669 000	
23.03.2007	23.03.2007	23.03.2007	-	1 100 000	-	1 100 000	59

58 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert pris og markedets betalingsvillighet er ikke i samsvar

59 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i Søndre Nordstrand bydel nå

15
rekkehus til salgs

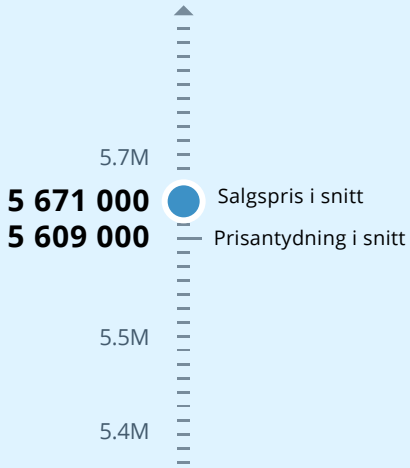


Annonsene har i snitt ligget ute i

78
dager

Rekkehus solgt i Søndre Nordstrand bydel siste 3 mnd

34
rekkehus solgt

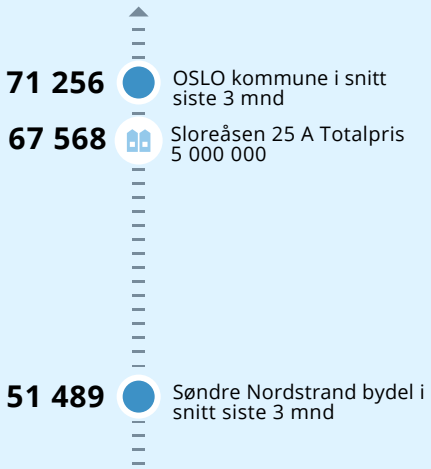


Solgt i snitt i løpet av

30
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sloreåsen 25 A, 1257 OSLO

OSLO kommune

gnr. 194, bnr. 782

Andelsnummer 75

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 13.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1471 **Referansenummer:** PJ9506

Autorisert foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:**

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 etasjer med garasje. Boligen holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med tilgang på oppvarmingfra hovedkranen, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,39 m. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til østvendt terrasse på 21m2 med trapp opp til overbygd platting på17m2. Kjøkkenløsning fra IKEA med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående/integrerte hvitevarer. Boligen har små oppgraderings behov, avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Rekkehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Steinbelagte plater som ser ut som takstein er lagt på tak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Bindingsverks konstruksjon med liggende kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er ingen synlige symptomer på skjulte skader på befaringsdagen.
Saltak av w-takstoler. En stol over hver gavl, samt bjelker liggende over som underliggere for taket. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er ingen synlige symptomer på skulte skader,
Vinduer med malte karmer av tre innvendig og aluminiums beslått utvendig med lags isolerglass, Vinduer er i god stand.
Malt isolert inngangsdør fra Gilje av tre. Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning. Balkong døren er aluminiums beslått utvendig.
Østvendt terrasse på 21m2 av impregnert trelast. Terrassen har trapp opp til overbygd platting på 17m2 av impregnert trelast. Både terrassen og plattingen holder god stand.
Trapp i terrenget fra terrasse til overbygd platting.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av laminat, belegg i vindfang og flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, malte panel plater på soverom og flis på bad.
Himlinger har overflater av malte himlings plater (takess) og malte plater.
Taket i stuen henger noe ved pipe. Iflg. eier kommer dette av at tidligere eier har tråkket feil en gang på loftet. Det er lagt plater i gangbanen på loftet.
Tregulv som skille i boligen. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling i 1 etasje under grunn ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.
Malt tretrapp opp til 2 etasje. Trappen har rekkverk og håndløper. Profilerte dører med tre speil. Dører mellom stue/kjøkken, vindfang/gang er glassdører. Dører går bra og har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad innredet med dusj kabinett (2022), gulv montert toalett og innredning med nedsunket servant med speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av flis på gulv, malt flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 16 mm. Membran er ukjent i sluket. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via elektrisk vifte, men ikke til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskinen er frittstående. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.
Fritthengende kjøkken ventilator i stål med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.
Boligen varmes opp av radiatoranlegg med fjernvarme.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Boligen har brannalarm og brannslokker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige

Beskrivelse av eiendommen

rørføringer er vurdert.
Det foreligger ikke opplysninger om alder på vann- og avløpsledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

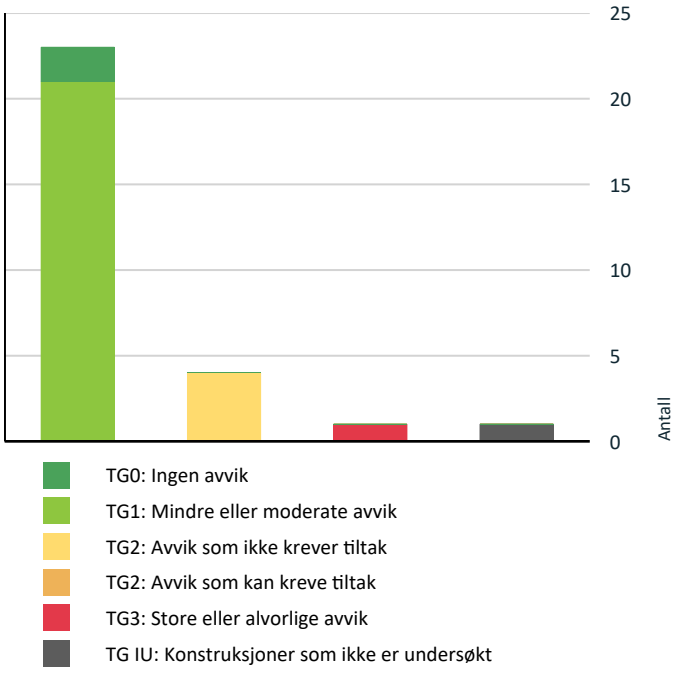
Rekkehus

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

Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

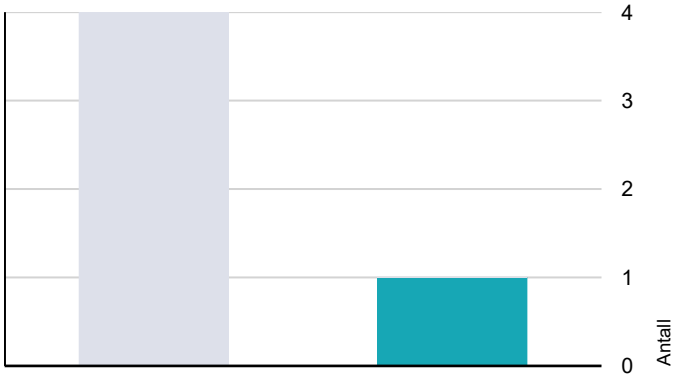
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1981

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

Vedlikehold
Leiligheten er i generelt god stand.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Steinbelagte plater som ser ut som takstein er lagt på tak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverks konstruksjon med liggende kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er ingen synlige symptomer på skjulte skader på befaringsdagen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av w-takstoler. En stol over hver gavl, samt bjelker liggende over som underliggere for taket. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er ingen synlige symptomer på skulte skader,

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte karmer av tre innvendig og aluminiums beslått utvendig med lags isolerglass, Vinduer er i god stand.

TG 1 Dører

Malt isolert inngangsdør fra Gilje av tre. Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning. Balkong døren er aluminiums beslått utvendig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt terrasse på 21m2 av impregnert trelast. Terrassen har trapp opp til overbygd platting på 17m2 av impregnert trelast. Både terrassen og plattingen holder god stand.



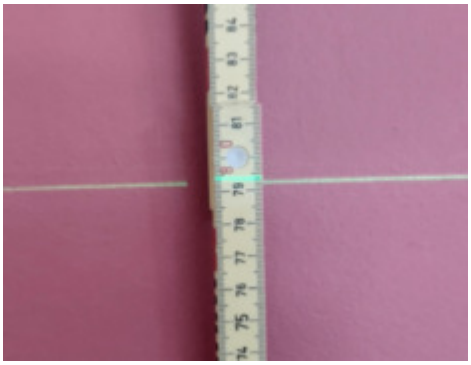


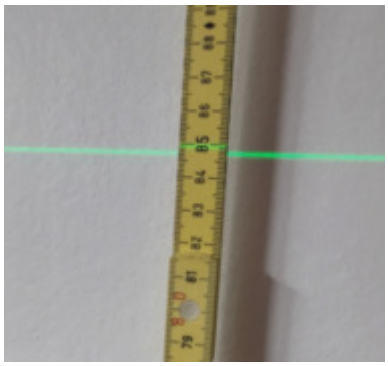
TG 1 Utvendige trapper

Trapp i terrenget fra terrasse til overbygd platting.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av laminat, belegg i vindfang og flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, malte panel plater på soverom og flis på bad.
Himlinger har overflater av malte himlings plater (takess) og malte plater.
Taket i stuen henger noe ved pipe. Iflg. eier kommer
dette av at tidligere eier har tråkket feil en gang på loftet. Det er lagt plater i gangbanen på loftet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tregulv som skille i boligen. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller i stue gjennom hele rommet på 55mm.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

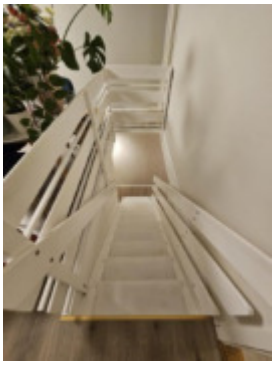
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling i 1 etasje under grunn ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp opp til 2 etasje. Trappen har rekkverk og håndløper.





TG 0 Innvendige dører

Profilerte dører med tre speil. Dører mellom stue/kjøkken, vindfang/gang er glassdører. Dører går bra og har normal bruksslitasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



VÅTROM

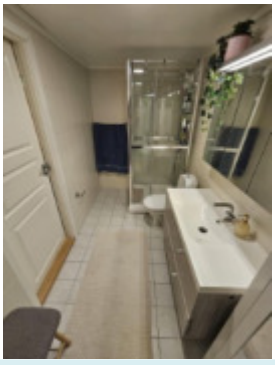
1 ETASJE > BAD

Generell

Bad innredet med dusj kabinett (2022), gulv montert toalett og innredning med nedsunket servant med speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av flis på gulv, malt flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 16 mm. Membran er ukjent i sluket. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via elektrisk vifte, men ikke til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier





1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt flis på vegg og malte plater i tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv uten gulvvarme. Tilgang på oppvarming av bad fra varme fra hovedkranen.
Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 16 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

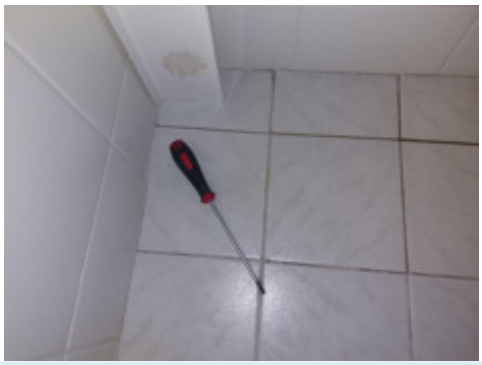
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er ukjent.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Forventet brukstid på membran er 15 år på smøremembran og 20 år på banemembran.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulv montert toalett, servant med innredning og speilskap, dusj kabinett (2022) og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via elektrisk vifte med fuktsensor til felles anlegg, men ikke til luft under døren.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskinen er frittstående. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Fritthengende kjøkken ventilator i stål med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.

TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp av radiatoranlegg med fjernvarme.



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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   2018 AMS måler installert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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 Når man setter stekeovn og micro på samtidig.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand, men er utenfor takstmannens fagfelt. På generelt grunnlag anbefaler vi alltid en el kontroll av alle elektriske anlegg som er eldre en 5 år uten el kontroll de siste 5 årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







TG 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.

Boligen har brannalarm og brannslokker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.
Det foreligger ikke opplysninger om alder på vann- og avløpsledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

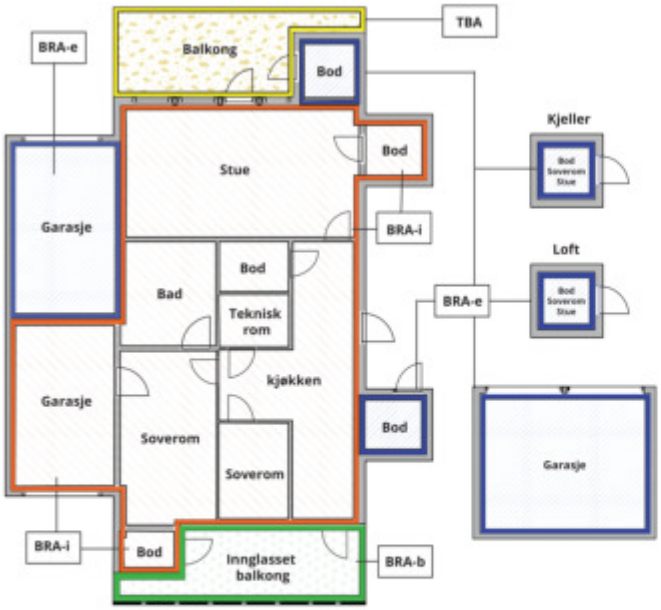
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	36	18		54	38
2 etasje	38			38	
SUM	**74**	**18**			**38**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré, Gang, Bad, Soverom	Bod, Garasje	
2 etasje	Stue, Kjøkken, Soverom		

Kommentar

Bod utenfor boligen på 5m2 og garasje på 13m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	72	20

Kommentar	
Rekkehus	Bod utenfor boligen på 5m2, bod i 1 etasje i leiligheten på 2m2 og garasje på 13m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	782		0	12072.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sloreåsen 25 A

Hjemmelshaver
Sloreåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SLOREÅSEN BORETTSLAG	948757052			Dagsland Espen, Hesimark Henni -Karine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
75

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus med flott beliggenhet i etablert boligområde i Sloreåsen borettslag. Det er hage både på frem- og baksiden av boligen, dette gir meget gode solforhold. Kort vei til barne- og ungdomsskole, barnehager, Hauketo senter med butikker m.m. Også gangavstand til Holmlia senter med alle sine servicetilbud som apotek, post, vinmonopol, legesenter, tannlege m.m. Offentlig kommunikasjon, kun 12 minutter med tog til Oslo S.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Nordstrand fra Rv162. Følg E18 til Ljabrudiagonalen/Fv155/Rv155. Ta Fv155-avkjøringen fra E18. Fortsett på Ljabrudiagonalen/Fv155/Rv155. Kjør til Sloreåsen i Nordstrand

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	
2	13.04.2025	

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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 godkjennelse 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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323240016

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henni-karine Hesimark	Espen Dagsland

Gateadresse
Sloreåsen 25A

Poststed	Postnr
Oslo	1257

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 3434070

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

Beskrivelse: Små sprekker i enkelte flis på badet.

Document reference: 323240016

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert vifte, lampe og stikk på bad.
Arbeid utført av	Elektrikergruppen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte av hovedkran inne på bad 2021. Skifte av frostsprengt rør til utekran 2022. Arbeidet er bestilt og utført i regi av borettslaget. Rehabilitering av varmerør pluss installasjon av målere for varme og varmtvann i 2024. Arbeidet er bestilt og utført i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	VVS-gruppen

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

Beskrivelse	En liten sprekk i grunnmur, synlig armatur på utsiden av grunnmuren. Skjevt gulv i stuen.

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

Beskrivelse	Har vært observert skjeggkre i boligen tidligere. Ikke observert på 2 år.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mr Elektro AS: Byttet stikkontakt under seng. Byttet bryter til dimmer på soverom. Elektrikergruppen: Montert vifte, lampe og stikk på bad. Festet bryter på kjøkken for utelys.
Arbeid utført av	Mr Elektro AS og Elektrikergruppen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 323240016

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, tømrerarbeid 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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	PK Byggservice AS: 2022 - Utskifting av råtten bordkledning på hus og bod, og maling av yttervegg. Utført i regi av borettslaget. Palmgren AS: 2020 - Byttet ytterdør, terrassedør og alle vinduer. Utført i regi av borettslaget. Instant: Ny garasjeport i 2021. Utført i regi av borettslaget. Selvgjort: Bygget større øvre terrasse og laget trapp mellom nedre og øvre terrasse i 2021. Satt på plastikktak på overbygd terrasse i 2023. Snekret spilevegger på øvre terrasse.
Arbeid utført av	PK Byggservice AS og Palmgren AS og Instant

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

Beskrivelse	Borettslaget har satt ut rottefeller i søppelhusene.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323240016

Tilleggskommentar

Hage: Fjernet to bærtrær og røtter i 2020. Ny plen anlagt i 2020. Gravd opp langs husvegg og satt på ny grunnmursplast med kantlist i 2023. Lagt ugressduk og grus i 2023 i oppgangen. Innvendig gang: malt, lagt nytt gulvbelegg i 2024. Soverom: Nye vegger og nytt gulv i 2022. Nytt garderobeskap i 2022. Bad: Veggfliser pusset og malt. Fjernet badekar og satt inn nytt dusjkabinett. Ny baderomsdør som vender utover. Alle oppgraderinger på badet ble gjort 2021. Innvendige dører til soverom, bod, bad og soverom 2 er byttet mellom 2021-2023. På kjøkkenet ved vasken, og ved dørlisten til terassedør kommer det av og til frem litt tynt fint turkis støv. Støvet kommer fra duken under parketten. Regner med at dette kan unngås ved å fuge langs listene.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 323240016

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henni Karine Hesimark	5bb5ef9e4c6ffc7ad9dd6e8695ba9a179af638aa	14.04.2025 11:59:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Dagsland	9092f35bf0de08680383e6e5530e1a384e8310cd	14.04.2025 12:15:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

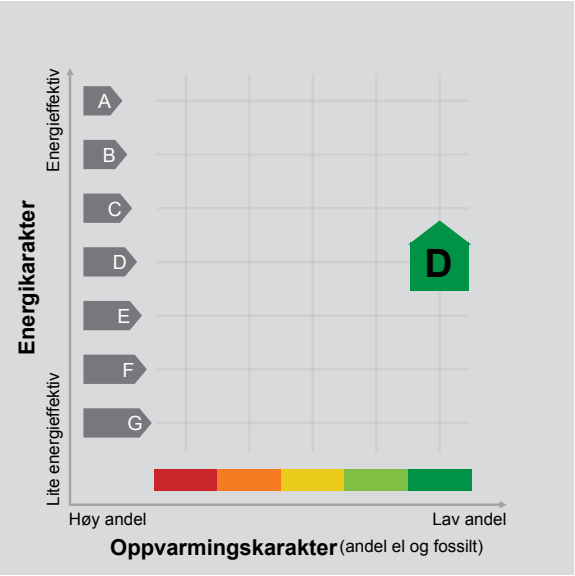
Document reference: 323240016

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sloreåsen 25A
Postnummer	1257
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	782
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80854137
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98925
Dato	28.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sloreåsen 25A	80854137	H0101	0	0	75

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1980

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	71 m²
Areal tak	50 m²
Areal gulv	37 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	94 m²
Totalt BRA	94 m²
Oppvarmet luftvolum	226 m³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,48 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	168,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.11.2022

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	117,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	187,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 426 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	217,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 623 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	217,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 426 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 803 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	15 116 kWh/år
Biobrensel	1 506 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 426 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,6 %

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

John André Rasmussen
SLOREÅSEN 25A

Dato: 26.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508472
8402749

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.194 BNR. 782

Vi viser til bestilling av 20250326 for SLOREÅSEN 25A.

GNR. 194 BNR. 782

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.06.1980.

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

12078 m²

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

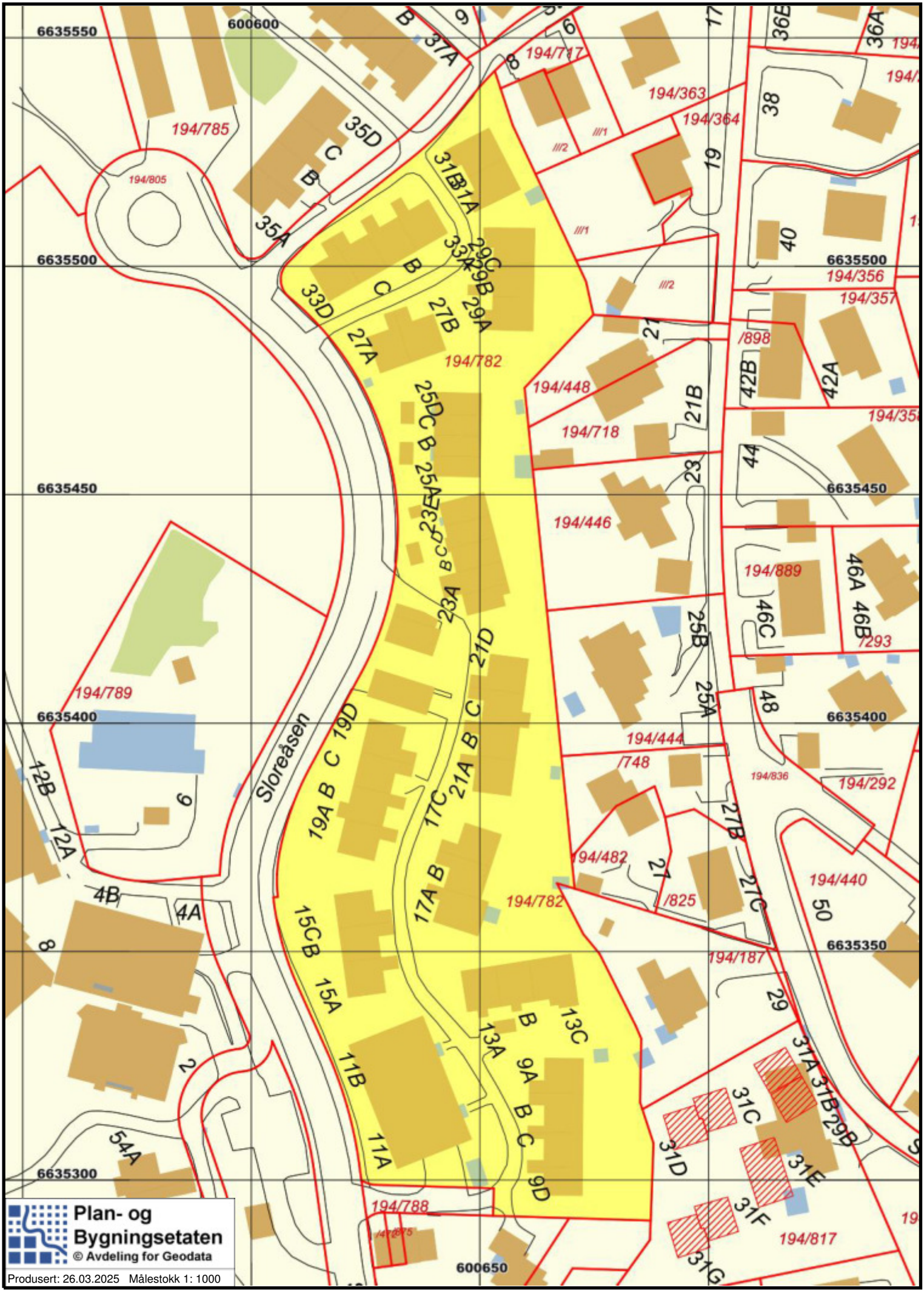
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

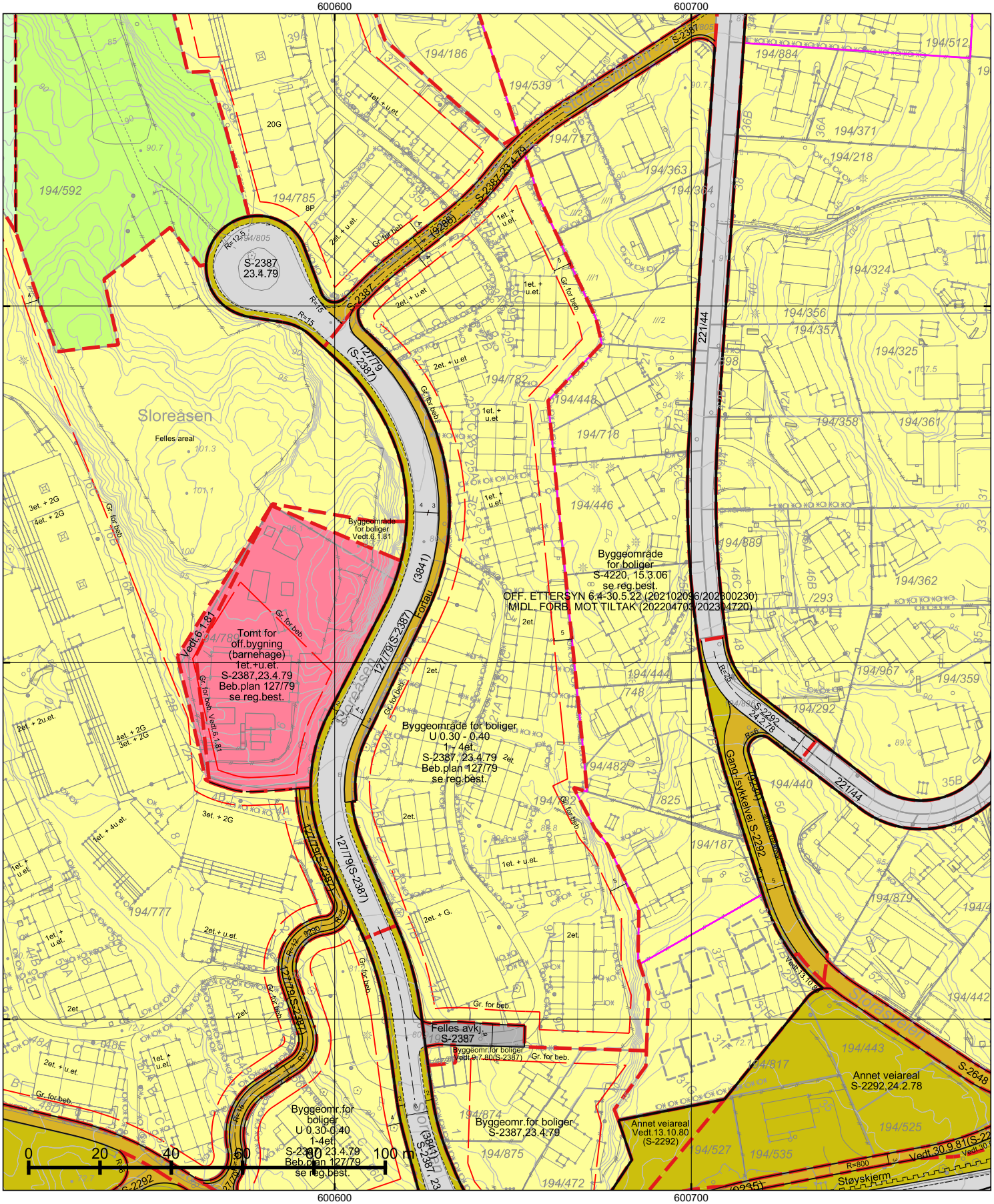
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6635550
600600
6635500
6635450
6635400
6635350
6635300
600650
194/785
194/805
194/717
194/363
194/364
194/782
194/448
194/718
194/446
194/889
194/444
/748
194/836
194/292
194/482
/825
194/440
194/187
194/817
194/788
194/789
194/356
194/357
/898
/293
Sloreåsen
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.03.2025 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

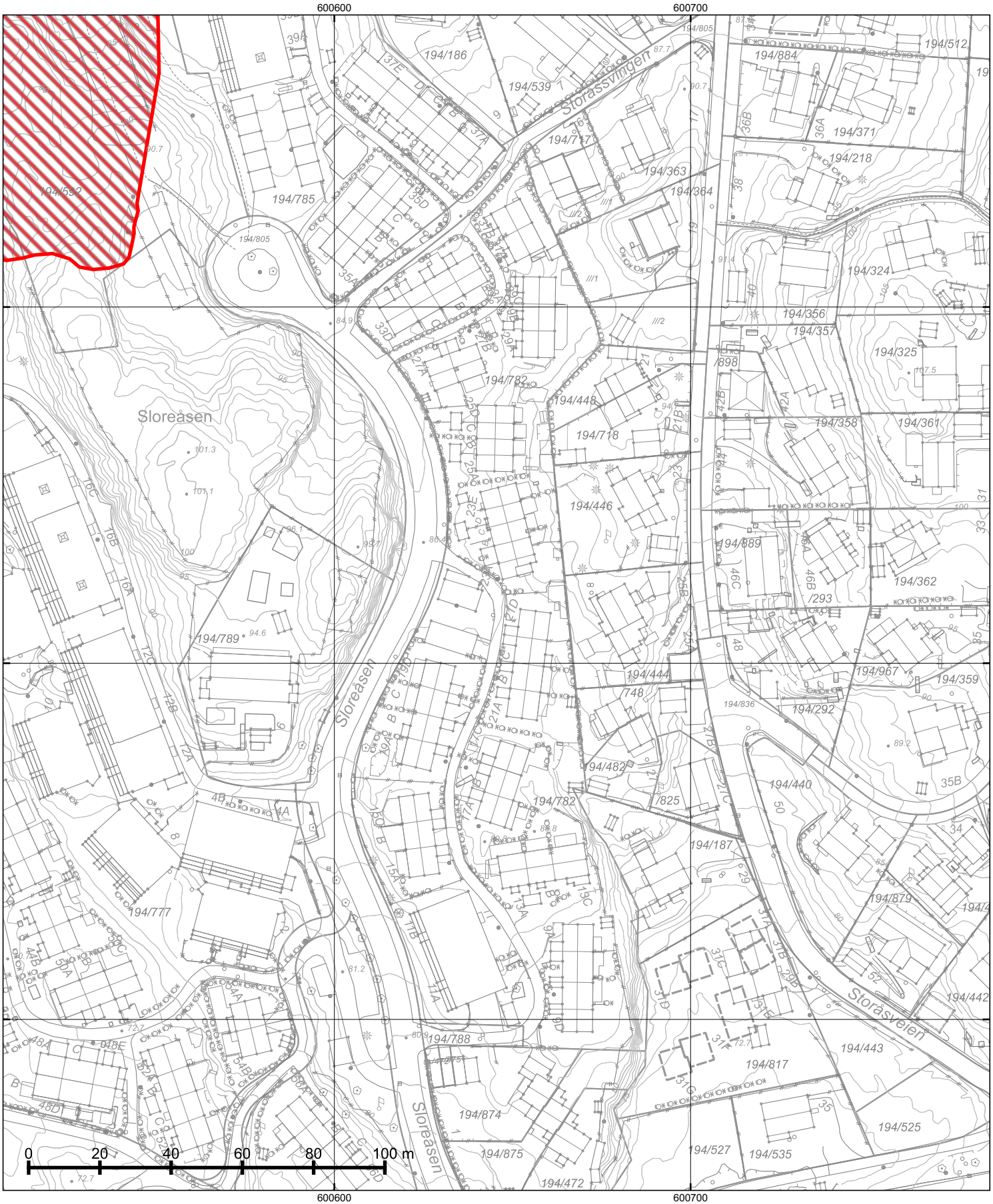
PlottID/Best.nr: 140250/ 86508472
Deres ref.: 62959/ WM120_3000200_3006140
Adresse: SLOREÅSEN 25A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 194/782

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

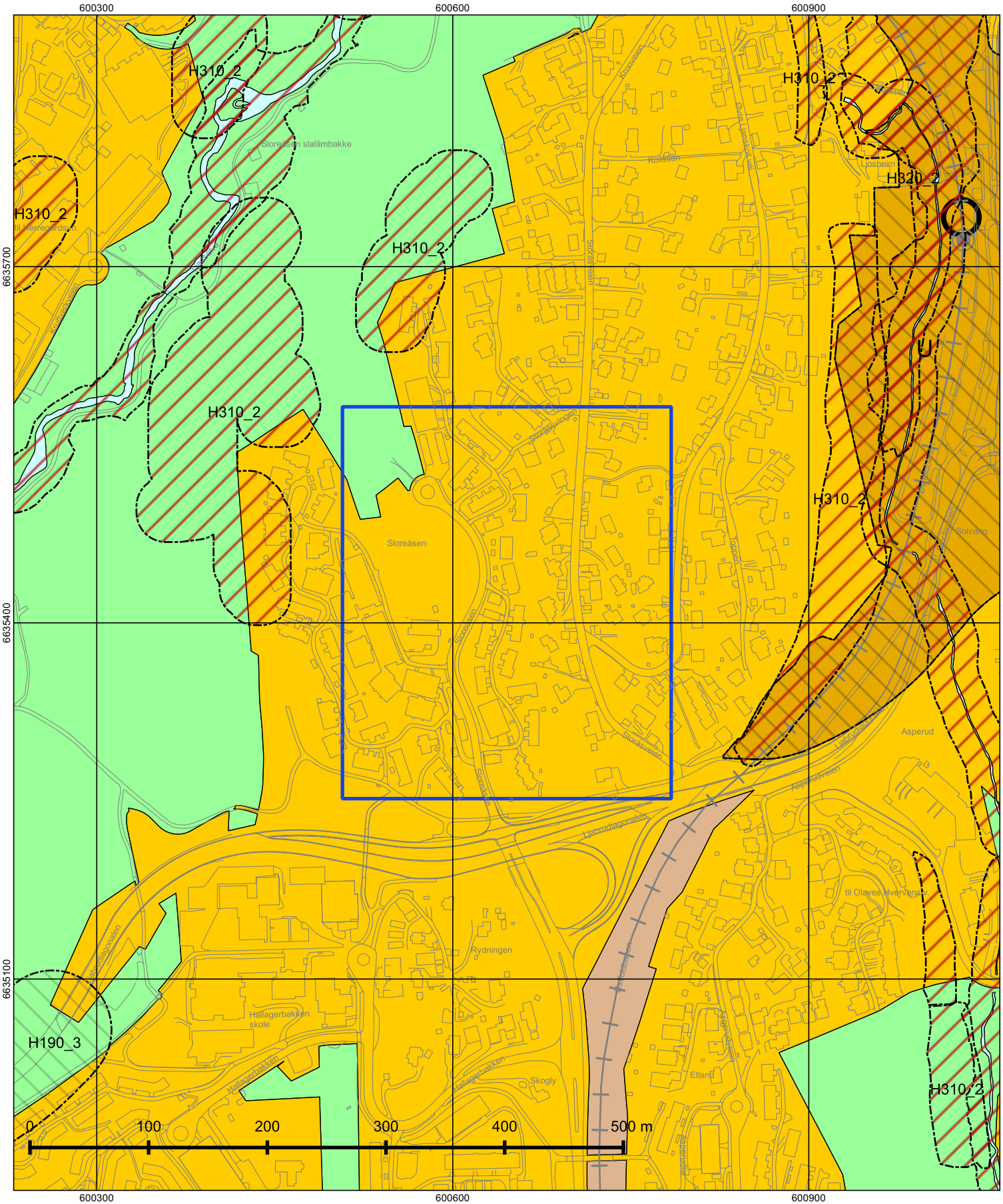
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140250/ 86508472
Adresse: SLOREÅSEN 25A
Gnr/Bnr: 194/782

Deres ref.: 62959/ WM120_3000200_3006140
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140250/86508472
Deres ref.: 62959/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 16.11.1981

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.194,bnr.782, (592), Hus 11, Sloreåsen 25 A,B,C,D, Oslo 12

Journalnr. 79/2403

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
10.11.1981

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
A/S Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overing. John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

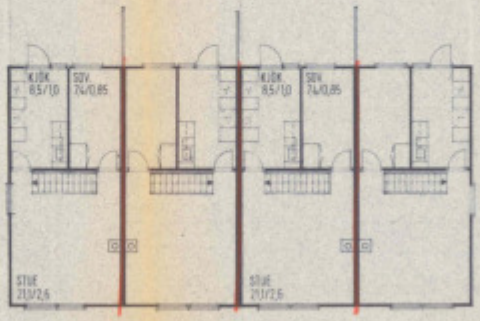
.....

Overingeniør
Svein Oddby

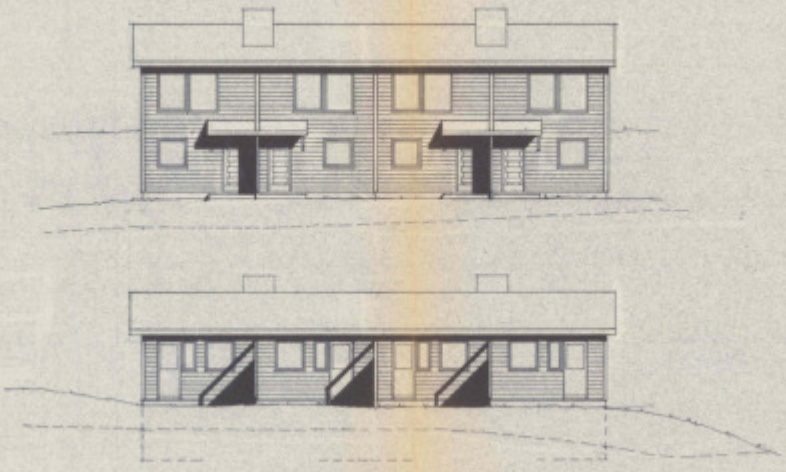
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

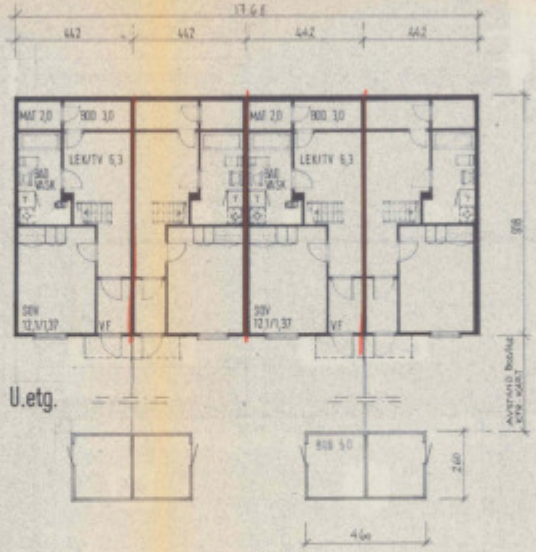
Skj. c-15. ANDVORD. 4000.

BYGGETEGNINGER

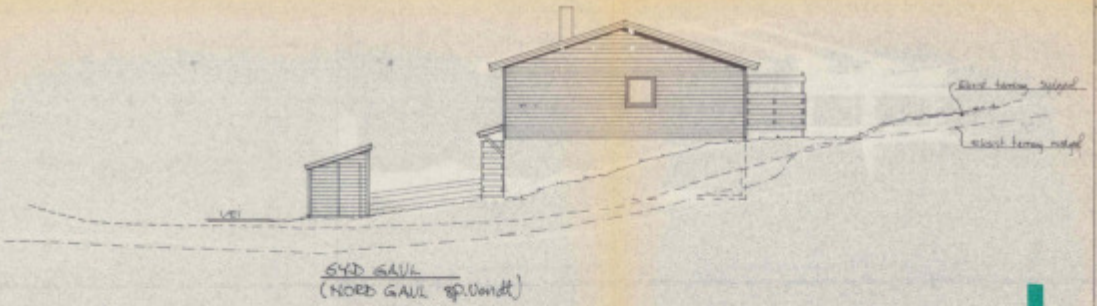


1. ETG.

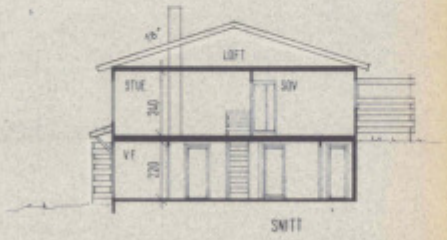




U.etg.



SYD GAVL
(NORD GAVL Sp. Vendt)



SNITT

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: SLOREÅSEN

FELT | GNR. NR. 194 | BNR. NR. 592 m. fl.

TEGNING OMFATTER: 44/11-S920
PLANER, SNITT, FASADER

MÅL: 1:100 | DATO | TEGNET AV | KONTROLL

PROSJEKT NR. | GRUPPE | VISNR. | REV. | DATO

TEGN. NR. 410 . A 11 . 1 .

REGULERINGSPLAN
S-2387

Oslo

S-2387

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for byggeområde for boliger, offentlig bygning, spesialområde, friområde, trafikk- område, 194/594 m.fl. Sloreåsen i Holmlia.

Vedtaksdato: 23.04.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901611
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 12779, V090780

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for byggeområde for boliger, offentlige bygninger, spesialområde, friområde, trafikkområde, gnr.194, bnr.594 m.fl. Sloreåsen i Holmlia, Oslo kommune.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Boligområde Sloreåsen.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 250-300 boliger med U = 0.30 - 0.40. Minst 55% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer med egen hage og inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer inkl. underetasje. 10% terrasseblokker i 2 etasjer + garasje kan regnes med i småhusandelen. Mot eksisterende bebyggelse skal garasjekjeller i sin helhet ligge under terreng. Garasjeplassering skal være vist i bebyggelsesplanen. Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene ligge høyere enn kote + 95.

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1.2 plasser skal opparbeides.

§ 3. Tomt for offentlig bygning.
Bebyggelse oppføres i 1 etasje + underetasje.

§ 4. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene, bl.a. slalåmbakke med tilhørende anlegg.

§ 5. Trafikkområder.
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

§ 6. Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 194, bnr.472 og ny bebyggelse på gnr. 194, bnr.594.

§ 7. Spesialområde.
Enhver forandring innenfor spesialområdet kan bare skje i samråd med byantikvaren. Anlegg av vann- og kloakkledning gjennom området skal utføres etter retningslinjer fra byantikvaren og traseen istandsettes i samarbeid med park- og idrettsvesenet.

§ 8. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/ anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for områdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo skal det, sammen med bebyggelsesplanen, innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder som skal godkjennes av bygningsrådet.

MEGLER OPPLYSNINGER

FRONTLINE VESTBY EIENDOMSMEGLING AS
PrivatMegleren Vestby v/John André Rasmussen
Sentrumsveien 13, 1540 VESTBY
E-post: WM120_3006140@usermail.webmegler.no

8402750 472/1042 26.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.03.2025.

Boligselskap:	472 Sloreåsen Borettslag
Organisasjonsnr:	948.757.052
Andelseier:	Henni-karine Hesimark Espen Dagsland
Leieobjektnr:	1042
Adresse:	Sloreåsen 25 A, 1257 OSLO
Andelsnummer:	75
Borettsinnskudd:	kr 118.200,–
Hjemmeside:	http://web5.herborvi.no/0472

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1932222.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Styret har i budsjettmøte vedtatt å øke felleskostnadene kat 001 med 16%, tv/bb til kr 514 pr mnd og kat 004 brensel er satt til kr 0 pga overgang til individuell måling. gjeldende fra 01.01.25.
- Borettslaget har IN-avtale. Frister for innbetaling IN-lån er 30.11 og 30.05.
- Boligselskapets hjemmeside https://vibbo.no/472
- Det er anledning til å bygge ut rekkehusene etter de retningslinjer som ble vedtatt i den ekstraordinære generalforsamlingen i februar 1988. Det er utarbeidet en redegjørelse for hvordan slike utbyggingssaker behandles av styret. Interesserte kan henvende seg til styret. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmnessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget. Det er satt med en arbeidsgruppe som skal se på og utarbeide retningslinjer for eventuelle påbygg. (vedtatt på GF 30.04.19)
- Borettslaget har noen parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret.
- Borettslaget er tilknyttet Telenor, men beboere kan privat bestille internettlinjer fra andre selskap.
- De leiligheter som har tilbygg har et leietillegg i kategori 12. Ferdigattest for alle tilbygg foreligger ikke hos styret eller forretningsfører. Megler bør derfor alltid påse at dette foreligger i forbindelse med salg. Kopi av ferdiattesten skal sendes styret sammen med brev vedrørende godkjenning av ny andelseier. Kat 012 tilleggsareal: Styret har besluttet å redusere kvm pris til kr 30,63 pr kvm + 10% økning = kr 33,7 pr kvm fra 01.03.25. Ref styrevedtak 27.01.2025

- Nøkler og portåpnere til garasjeanlegget kan bestilles ved hendvendelse til styret eller på Vibbo.no
- Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS02-98208064738	A	62.813.015,-	20 år 9 md.	12		Flyt	5,59%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.991,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.007,-
TV/bredbånd	514,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS02	1.470,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	194,-	12.304,-	2.028,-	217.640,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS02-98208064738	216.232,-	1.470,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 218.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

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.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Siv Heim , 0 , e-post: siv.heim@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ÅRSMØTE INNKALLING 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 472

Sloreåsen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Sloreåsen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
18. april 2024 kl. 18:00, Holmlia Kirke.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag til utredning av ny internett-/TV-leverandør for 2025
7. Endring av husordensregel §2 Ro
8. Endring av husordensreglene §12
9. Ansette en vaktmester i 80% stilling
10. Pusse opp oppgang nr. 8 i borettslaget
11. Utbedring av Fellesareal ved inngang Sloreåsen nr. 8
12. Fastsettelse av honorarer
13. Ekstern styreleder (honorar)
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valg av Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Sloreåsen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler av vi velger Christina Moestue som møteleder

Forslag til vedtak

Christina Moestue velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. S-472 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 6

Forslag til utredning av ny internett-/TV-leverandør for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslå utredning av ny internett- og TV-leverandør (inkludert infrastruktur) når gjeldende avtale med Telenor utløper år 2025. Borettslagets internett- og TV-kabler består i dag av det gamle kobbernettet som ikke holder stand etter dagens økende behov for kapasitet og hastighet. Som et hverdagslig eksempel er det nok ingen problem å *se* folk på Teams-/Zoom-møter/undervisning i høy kvalitet på grunn av god ned-hastighet, men det er til liten nytte når nettet sliter med å *vise* ditt bilde og lyd til andre i høy kvalitet med den lave opp-hastigheten. Pr. i dag finnes det flere alternativer hvor man både oppgraderer til rent fibernett via for eksempel OBOS-prosjektet OpenNeteller Glabal Connect Alternativt finnes Telenor hybridløsning hvor man kombinerer fiber og eksisterende kabel til Telenor Hybridfibernett. **Styret utreder ny leverandør og ny infrastruktur av internett- og TV-løsningen for et mer moderne og tilpasset tilbud for beboerne i forbindelse med utløpet av gjeldende avtale i 2025. En eventuell endring må stemmes på ved en generalforsamling.**

Styrets innstilling

Styret utreder ny leverandør og ny infrastruktur av internett- og TV-løsningen for et mer moderne og tilpasset tilbud for beboerne i forbindelse med utløpet av gjeldende avtale i 2025.

Styret anbefaler at vi vedtar styrets innstilling

Forslag til vedtak

Utrede ny leverandør av internett/TV for 2025

Sak 7

Endring av husordensregel §2 Ro

Forslag fremmet av:
Silje Mourier Haugen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Revidering av husordensregler pga gammeldags ordlyd - §2 Ro

Forslag: Disse to setningene slettes fra husordensreglenes paragraf §2 om ro:

"Verandaer og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy og sengeklær. Klestørk må ikke skje på søn- og helligdager."

Begrunnelse: Ordlyden er meget gammeldags og utdatert.

§2 Ro vil da se slik ut:

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 22.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Hagearbeid er underlagt de samme bestemmelsene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke med naboene.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Styrets innstilling

Styret foreslår at dette vedtas.

Forslag til vedtak

Husordensregelene endres.

Sak 8

Endring av husordensreglene §12

Forslag fremmet av:
Silje Mourier Haugen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Trær:

Jeg foreslår en endring av Husordensreglene §12, i hovedsak basert på punkt for "Hekker, trær og felles grøntområder" på VIBBO. Jeg foreslår en endring for å sikre en ryddigere og mer demokratisk prosess rundt felling/ bevaring/ søknader om felling av trær i borettslaget, av hensyn til naboer innad i borettslaget og til miljøet vårt. I tillegg foreslår jeg at store trær i borettslaget vernes, jfrOslo Kommunes satsning på vern av store trær.

Bakgrunn for dette: Vern av trær er en satsing for Oslo kommune, da trær utgjør en viktig brikke i byens naturmangfold, dyreliv, overvannshåndtering og fremtidige miljømessige utfordringer. Et stort tre kan suge opp 1000l vann i døgnet og spiller en viktig rolle i overvannshåndteringen. Trær i bybildet skaper trivsel, flotte byrom og gode nabolag.

I store deler av Oslo er felling av store trær (definert som trær med stammeomkrets over 90cm målt 1m over bakken) forbudt og regulert på reguleringsplannivå. I vår reguleringsplan fra 1979, er ikke dette nevnt. I et miljømessig perspektiv, bør man allikevel skue til Oslo kommunes fremadlente satsing på dette og støtte opp under dette initiativet.

Se link for mer info: https://www.oslo.kommune.no/natur-kultur-og-fritid/trar-i-oslo/#gref

og les mer på VIBBO under "Hekker, trær og felles grøntområder" og i Husordensreglene §12 "Hekker, gjerder og plattinger".

Jeg foreslår at overskriften i §12 i Husordensreglene "Hekker, gjerder og plattinger", endres til "Grøntområder, gjerder og plattinger" og at dette punktet om trær legges til som andre avsnitt i §12:

"Trær:

Andelseier har selv ansvar for trær i hageareal som andelseier selv disponerer på borettslagets tomt. Ønsker en beboer å felle et tre som står på borettslagets fellesområde, kan man fylle ut skriftlig søknad om dette, sende til styret og forevise alle berørte/ omkringliggende andelseiere søknaden. De signerer på at de har sett søknaden og har 14 dagers frist til å sende inn klage på trefellingen til styret, som behandler saken. Ønsker styret å felle trær på borettslagets fellesområde, må alle berørte/ omkringliggende andelseiere varsles skriftlig. De signerer på at de har sett søknaden og har 14 dagers frist til å sende inn klage på trefellingen til styret, som behandler saken.

Store trær på borettslagets tomt skal vernes (med mindre de er i fare for liv og eiendom), jfr Oslo kommunes satsning på vern av trær. Definisjon på store trær er iflg Oslo kommune, trær med stammeomkrets over 90cm målt 1m over bakken, pr. 2024.

Opprydning av kratt og buskas kan gjøres av styret og på dugnad uten å varsle naboer."

Styrets innstilling
Styret foreslår at deler av forslaget vedtas. (det som er **uthevet** i forslaget til S.M. Haugen. Dette innlemmes i Husordensreglene under et nytt punkt §13.

"Trær:

Andelseier har selv ansvar for trær i hageareal som andelseier selv disponerer på borettslagets tomt.

Ønsker en beboer å felle et tre som står på borettslagets fellesområde, kan man fylle ut skriftlig søknad om dette, sende til styret og forevise alle berørte/ omkringliggende andelseiere søknaden. De signerer på at de har sett søknaden og har 14 dagers frist til å sende inn klage på trefellingen til styret, som behandler saken.

Ønsker styret å felle trær på borettslagets fellesområde, må alle berørte/ omkringliggende andelseiere varsles skriftlig. De signerer på at de har sett søknaden og har 14 dagers frist til å sende inn klage på trefellingen til styret, som behandler saken.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av husordensreglene §12
- Mot Endring av husordensreglene §12

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslaget til Silje Mourier Haugen vedtas
2. Styrets forslag vedtas

Sak 9
Ansette en vaktmester i 80% stilling

Forslag fremmet av:
Storm Klausen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som alle har merket har ikke vaktmestertjenesten fungert optimalt i vinter. En OBOS vaktmester i 100% stilling har en gjennomsnittslønn på ca kr 500 000 . I dag betaler vi over kr 800 000 for en 60% stilling pluss alt det andre som brøyting, strøing og feiing.

Mitt forslag til styret og generalforsamlingen er:

Ansette en vaktmester i 80% stilling, kjøpe inn en mulitmaskin med snøfreser , vikeplog og strøkasser. Dette vil koste ca kr 1 000 000. Vi vil tjene det inn i løpet av to år, da utgiftene til vaktmester koster borettslaget ca kr 1 200 000 i året.

Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Borettslaget betaler for 2023 1.4 millioner kroner til PBT, av dette er 627 764 kroner for grunnleggende vaktmestertjenester. Det resterende er vedlikehold, snømåking og tilleggstjenester, blant annet gartnerarbeider om sommeren når vaktmester ikke strekker til. Vaktmester har i dag en 80% stilling hva han jobber 100% om sommeren og 60% om vinteren.

Når man har ansatte så påløper det en del kostnader i tillegg til lønn, blant annet arbeidsgiveravgift, forsikringer, sykepenger, vikarutgifter, utsyr (klær, verktøy). Styret ønsker heller ikke å ha arbeidsgiveransvar med lovpålagt krav til oppfølging. Tommelfingerregelen relatert til de totale kostnader for en ansatt er lønn ganges med 1,39.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Ansette en vaktmester i 80% stilling.

Sak 10

Pusse opp oppgang nr. 8 i borettslaget

Forslag fremmet av:
Kim Andrè Akselsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønskelig å bringe deres oppmerksomhet til den økende slitasjen vi observerer på gulv, listverk, vegger og tak i vår boligblokk. Etter mange år med bruk og belastning er det tydelig at disse områdene nå viser tegn til betydelig slitasje.

Jeg håper at styret tar nødvendige skritt for å ta tak denne bekymringen på en effektiv måte. Det er avgjørende at vi i fellesskap tar ansvar for å opprettholde standarden på vårt borettslag, og dette inkluderer å iverksette tiltak for å rette opp den påviste slitasjen.

Avslutningsvis vil jeg be styret om at dette temaet tas opp og diskuteres grundig på den kommende Generalforsamlingen. Videre, ber jeg om at det vurderes å sette i gang tiltak for å utbedre den nevnte slitasjen så snart som mulig.

Styrets innstilling

Styret vet om at det er flere beboere i forskjellige blokker som har ønske om at deres blokk skal pusses opp først. Derfor mener vi at det er hensiktsmessig at det nedsettes en komite som setter opp en prioritert rekkefølge på hvilke oppgang som skal rehabiliteres først. Dette vil da ikke tas i 2024, hvor vi alt har et stort rehabiliterings prosjekt.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Pusse opp oppgang nr. 8

Sak 11

Utbedring av Fellesareal ved inngang Sloreåsen nr. 8

Forslag fremmet av:
Kim Andrè Akselsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker og bringe en sak inn til Generalforsamlingen angående den nåværende tilstanden til uteplass/fellesareal ved Sloreåsen nr. 8. Det har dessverre vært en nedgang i vedlikeholdet av gressplen, busker og hekker i dette området de siste årene, og dette har ført til et betydelig forfall. Som eier av en leilighet i blokken og en deltaker i borettslaget, ønsker jeg å uttrykke noe misnøye for dette problemet.

Det forfalne utseendet til fellesarealet ved Sloreåsen nr. 8 skaper et ugunstig førsteinntrykk for både beboerne i blokken og andre som ønsker å benytte uteplassen. Dette reduserer trivselen og estetikken i vårt felles miljø som Sloreåsen bl. i tidligere år har vært veldig flinke til å opprettholde. Jeg mener at det er i vår felles interesse å ivareta og forbedre standarden på dette området.

For noen år tilbake ble det gjort endringer i utendørsområdet, men jeg kan ikke gi det nøyaktige året. Jeg har imidlertid vært kritisk til noen av disse endringene, da de ikke nødvendigvis har ført til forbedringer. En spesifikk endring var tilførselen av steinheller som underlag opp til en parkbenk med tilhørende steintrapp på venstre side sett fra inngangspartiet. Fra mitt synspunkt har denne endringen vist seg å være upraktisk, spesielt med tanke på vedlikeholdet av gressplenen. Videre, stigningen i terrenget opp imot dette området har gjort det vanskelig å opprettholde sunn og god vekstjord.

Et forslag for forbedring av uteområdet kan være å fjerne den nåværende gressplenen og erstatte den med ny matjord. Deretter kan vi justere eventuelle fall og ujevnheter der det er nødvendig. Etter dette kan man tilså den nylagte matjorden med gressfrø og tilføre kalk for optimal vekst. Når det gjelder busker og trær, vil det være nødvendig å fjerne eventuelle råtne eksemplarer og erstatte dem med nye, enten på samme sted eller i nærliggende posisjon. For å skille av terrenget fra felles- gangareal og veggkledning kan kantstein benyttes, dette vil ikke bare være estetisk tiltalende, men også gjøre vedlikeholdet enklere, og tydeliggjør avskilte områder.

Med dette ønsker jeg å foreslå at styret vurderer å ta grep for å forbedre vedlikeholdet av fellesarealet ved Sloreåsen nr. 8, samt eventuelle andre tiltak som er nødvendige for å gjenopprette områdets attraktivitet og funksjonalitet. Forslaget for denne saken er ønskelig at blir tatt opp under kommende Generalforsamlingen slik at beboere får muligheten til å uttrykke sine synspunkter og bidra eventuelt til en beslutningsprosess.

Styrets innstilling
Styret mener at dette forslaget bør konkretiseres bedre før man kan ta stilling til dette. Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak
Utbedring av fellesareal ved inngang Sloreåsen nr. 8

Sak 12

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret unntatt styreleder foreslås satt til kr 375 000 kroner.

Styrets innstilling

Dette beløpet er det samme som ble vedtatt i fjor. I fjor ble det også gitt ut ekstra honorar for de styremedlemmene som har jobbet ekstra med prosjekter.
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar honorar på 375 000 kroner for det resterende styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 375 000 kroner.

Sak 13

Ekstern styreleder (honorar)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har hatt ekstern styreleder og han er innstilt på nytt for perioden 2024-2025. Dersom han velges ligger det en forutsetning at lederhonoraret fastsettes på forhånd. Det gir forutsigbarhet for valgte leder, og skal betales ut månedlig.

Det settes av årlig sum på kr. 220 000 til styreleder. Honoraret betales ut i månedlige rater innen den 1. i hver måned til ekstern styreleder. I tillegg vil styreleder få dekket reiseutgifter.

Øvrige styremedlemmer får styrehonoraret utbetalt etterskuddsvis, som nå.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for vedtaket.

Forslag til vedtak

Ekstern styreleders godtgjørelse for 2024-2025 godkjennes med 220 000 kr som betales ut i månedlige rater innen den 1. i hver måned.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, to styremedlemmer for 2 år, et styremedlem for 1 år og fire varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Øyvind Stabel
  Valgkomitéens innstilling. Øyvind Stabel er ekstern styreleder og blir betalt pr. måned. Foreslått beløp for perioden 2024/25 er satt til 231 000 i året, eller 19 250 kroner pr. mnd, alt andre følger det som har vært tidligere.

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

- Even Langseth
  Valgkomitéens innstilling.
- Gjørg Krøgenes
  Valgkomitéens innstilling.

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

- Vidar Martin Gaulin
  Valgkomitéens innstilling. Velges kun for et år. Dette er suppleringsvalg for Sanel Zejnelagic som trekker seg etter 1 år i styret.

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Birgitte Sollie
  Valgkomitéens innstilling.
- Mikael Valen-Senstad
  Valgkomitéens innstilling.
- Stine Camilla Bjerkestrand
  Valgkomitéens innstilling.
- Viviane Girardin
  Valgkomitéens innstilling.

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Bjørg Krøgenes
  Valgkomitéens innstilling.

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

- Ann Kristin Hanssen
  Valgkomitéens innstilling.

Sak 16
Valg av Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Arne Vårbo
  Valgkomitéens innstilling.
- Jon Albert Rishaugen
  Valgkomitéens innstilling.
- Sofia Raud
  Valgkomitéens innstilling.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Lorentz Stabel	Hellinga 16
Nestleder	Ann Kristin Hanssen	Sloreåsen 26 B
Styremedlem	Dimitrij Boldychev	Sloreåsen 16 A
Styremedlem	Bjørg Krøgenes	Sloreåsen 11 A
Styremedlem	Sanel Zejnelagic	Sloreåsen 50 A
Varamedlem	Kjersti Billehaug	Sloreåsen 35 A
Varamedlem	Viviane Girardin	Sloreåsen 21 C
Varamedlem	Jesper Dæhli Høst	Sloreåsen 25 C
Varamedlem	Ingve Vikan Sund	Sloreåsen 50 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bjørg Krøgenes	Sloreåsen 11 A
Varadelegert	
Ann Kristin Hanssen	Sloreåsen 26 B

Valgkomiteen

Sofia Raud	Sloreåsen 24 B
Jon Albert Risahagen	Sloreåsen 35 B
Arne Vårbo	Sloreåsen 4 B

Kontaktinformasjon

Styret/Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sloreåsen Borettslag

Borettslaget består av 277 andelsleiligheter.
Sloreåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948757052, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

194	776	777	782	785	788

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Sloreåsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid Perioden 2023/24:

- Styret har jobbet med 3 prosjekter

- El bil infrastruktur sammen med El-bil komiteen B
  - Borettslaget hat byttet til ny leverandør MER ble valg etter gjennomføring av digitalt årsmøtet i slutten av november 2023. Fra 1.februar så er dette nå innført i borettslaget.

- Maling av rekkehus og blokker.
  - Prosjektet ble avsluttet høst/vinter 2023

- Rehabilitering av terrasser på terrasseblokker
  - Prosjektet ble avsluttet sommer 2023

- Byggemøter gjennomført annen hver uke i alle prosjektene når de har vært i gang

- Befaringer, det har også vært befaringer i alle prosjektene ca. annen hver uke.

- Rapport for energieffektivisering gjennomført, blitt presentert på beboermøte 4.Mars 2024

- Gjennomført prosjektering i forbindelse med rehabilitering av varmerør inne i leiligheter og rekkehus. Gjennomført tilbudsbefaring og valgt leverandør, presentert på beboermøte 4.April

- Mottatt brannteknisk undersøkelse styret jobber med å utbedre mangler, vi har vært i kontakt med Brannvesenet og PBT for å lukke avvik.

- Avholdt 16 Styremøter

- Gjennomgang av byggemeldinger, dette gjelder rettelser av tidligere feil og mangler.

- Gjennomført to ekstraordinære generalforsamlinger

- Gjennomført beboermøte.

- Forsikringssaker.

- Gjennomført dugnad

- Styret har med hjelp av arkitekt og byggefirma fått utbedret terrasser med feil og fått gitt igangsettelsestillatelse for terrassene.

- Bistått i en nabokonflikt med ekstern nabo

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omtrent som budsjettert.
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes periodisering av kostnader i tilknytting til prosjektene.
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd pr kr -6 713 114 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Pr 31.12.23 var disponible midler kr 8 947 477.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 9 500 000 til større vedlikehold som omfatter varmerør-prosjekt. I tillegg er det satt av ca 2 500 000 til generelt vedlikehold og faste avtaler.

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

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

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

Lån
Sloreåsen Borettslag har lån i OBOS Banken.
Gjenværende hovedstol er ca 65,5 millioner og har en flytende rente på 5,45% (pr 31.01.24). Dette ble konvertert til IN-lån 01.12.2023.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2024 er satt til kr 303 244 inkl. mva.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.03.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Sloreåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sloreåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SLOREÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 757 052, KUNDENR. 472

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 587 071**	**7 816 354**	**2 587 071**	**8 947 477**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 713 114	-28 348 065	-12 173 000	-7 192 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	38 908	38 908	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	68 746 762	53 156 426	16 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-53 818 944	-30 071 465	- 731 338	-1 597 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-1 884 177	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-9 029	-1 487	0	0
Endring depositum			-3 600		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**6 360 406**	**-5 229 283**	**2 095 662**	**-8 789 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 947 477**	**2 587 071**	**4 682 733**	**158 477**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 286 835	6 689 283
Kortsiktig gjeld	-1 339 358	-4 102 212
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**8 947 477**	**2 587 071**

SLOREÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 757 052, KUNDENR. 472

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		442 939	0	0	5 277 132
Innkrevde felleskostnader	2	20 018 725	16 589 293	20 428 000	16 308 868
Andre inntekter	3	67 400	78 330	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 529 064**	**16 667 623**	**20 428 000**	**21 596 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-91 415	-89 300	-71 000	-81 000
Styrehonorar	5	-588 333	-633 333	-500 000	-575 000
Avskrivninger	15	-38 908	-38 908	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 875	-15 000	-16 000	-17 000
Andre honorarer		-60 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-287 980	-276 375	-290 000	-303 000
Konsulenthonorar	7	-983 154	-1 277 112	-520 000	-520 000
Kontingenter		-55 400	-55 400	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-11 960 510	-29 388 035	-14 665 000	-10 095 000
Forsikringer		-1 428 208	-1 400 495	-1 480 000	-1 544 000
Kommunale avgifter	9	-3 044 777	-2 523 843	-3 017 000	-3 525 000
Energi/fyring	10	-4 287 886	-4 916 746	-5 400 000	-4 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 541 649	-1 483 992	-1 600 000	-1 655 000
Andre driftskostnader	11	-1 943 177	-1 927 091	-1 878 000	-1 983 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-26 327 273**	**-44 025 632**	**-29 492 000**	**-25 153 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-5 798 209**	**-27 358 009**	**-9 064 000**	**-3 557 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 884 177	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-3 914 032**	**-27 358 009**	**-9 064 000**	**-3 557 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	51 269	23 967	0	0
Finanskostnader	13	-2 850 351	-1 014 023	-2 390 000	-3 635 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 799 082**	**-990 056**	**-2 390 000**	**-3 635 000**
ÅRSRESULTAT		**-6 713 114**	**-28 348 065**	**-11 454 000**	**-7 192 000**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-6 713 114	-28 348 065		

SLOREÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 757 052, KUNDENR. 472

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	95 300 000	95 300 000
Tomt		2 951 530	2 951 530
Andre varige driftsmidler	15	116 721	155 629
Aksjer og andeler	16	4 200	4 200
Miljøbankkonto, øremerket		426 276	298 455
SUM ANLEGGSMIDLER		**98 798 727**	**98 709 814**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		670 952	621 468
Andre kortsiktige fordringer	17	16 161	0
Driftskonto OBOS-banken		9 448 179	5 930 098
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 932	12 666
Sparekonto OBOS-banken		148 576	125 016
SUM OMLØPSMIDLER		**10 286 835**	**6 689 283**
SUM EIENDELER		**109 085 562**	**105 399 097**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 277 * 100		27 700	27 700
Annen egenkapital	18	6 324 238	13 037 352
SUM EGENKAPITAL		**6 351 938**	**13 065 052**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	65 536 106	52 492 465
Borettsinnskudd	20	35 442 400	35 442 400
Avsetning bomiljøtiltak	21	415 760	296 968
SUM LANGSIKTIG GJELD		**101 394 266**	**88 231 833**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		888 317	4 073 916
Skyldige offentlige avgifter	22	8 102	17 366
Påløpte renter		313 715	10 930
Påløpte avdrag		129 224	0

SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 339 358**	**4 102 212**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**109 085 562**	**105 399 097**
Pantstillelse	23	107 042 400	160 542 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2024
Styret i Sloreåsen Borettslag

Øyvind Lorentz Stabel /s/ Dimitrij Boldychev /s/ Bjørg Krøgenes /s/

Ann Kristin Hanssen /s/ Sanel Zejnelagic /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 006 065
Brensel	5 007 492
Kabel-TV	1 495 800
Leietillegg for påbygg	249 912
Diverse	230 040
Eiendomsskatt	29 416
Kapitalkostnader på IN-lån	426 778
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	16 161
Overført til kapitalkostnader	-442 939
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 018 725**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	59 600
Nøkler	6 600
Skilt	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**67 400**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-91 415
SUM PERSONALKOSTNADER	**-91 415**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 588 333.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-33 531
OBOS Prosjekt AS (Energi)	-168 603
OPAK AS (Maling)	-189 176
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-54 750
Øyvind Moen AS (betong)	-372 394
Morim Hummitz (arkitekt)	-131 322
Plan- og Bygningsetaten	-33 378
SUM KONSULENTHONORAR	**-983 154**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Ødegård og Lund AS	(betong)	-166 460
PK Byggservice AS	(maling/snekkerarbeid)	-6 739 538
Consolvo AS	(betong)	-4 523 269
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD		**-11 429 267**
Drift/vedlikehold bygninger		-197 094
Drift/vedlikehold VVS		-107 008
Drift/vedlikehold elektro		-39 137
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-59 804
Drift/vedlikehold brannsikring		-92 783
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		-34 935
Kostnader dugnader		-482
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		**-11 960 510**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-29 470
Vann- og avløpsavgift	-2 039 227
Feieavgift	-7 140
Renovasjonsavgift	-968 940
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 044 777**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-284 947
Fjernvarme	-4 002 939
SUM ENERGI / FYRING	**-4 287 886**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-61 619
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-62 615
Vaktmestertjenester	-1 417 168
Renhold ved firmaer	-279 776
Andre fremmede tjenester	-9 178
Kopieringsmateriell	-83 898
Trykksaker	-4 272
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 202
Andre kontorkostnader	-662
Porto	-640
Bilgodtgjørelse	-1 995
Bank- og kortgebyr	-2 997
Velferdskostnader	-12 155
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 943 177**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	38 680
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 589
SUM FINANSINNTEKTER	**51 269**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-376 592
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 473 440
Renter på leverandørgjeld	-319
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 850 351**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1982	95 300 000
SUM BYGNINGER	**95 300 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.194/bnr.776 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bom		
Tilgang 2021	204 777	
Avskrevet tidligere	-49 148	
Avskrevet i år	-38 908	
		116 721
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**116 721**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-38 908**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Multinett AS.
Antall aksjer i Multinet AS: 28 Pålydende: 150 Balanseført verdi: 4 200
Den samlede aksjekapital i Multinett AS er på kr 4 999 500.

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	16 161
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**16 161**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 477 441
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2023	1 884 177
Reduksjon EK fra IN	-37 380
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**6 324 238**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,99 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2022	-53 156 426	
Nedbetalt tidligere	663 961	
Nedbetalt i år	52 492 465	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2023	-68 746 762	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 326 479	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	1 884 177	
		-65 536 106
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-65 536 106**

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

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-35 442 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-35 442 400**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-415 760
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-415 760**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 932
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 170
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 102**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 442 400
Pantelån	65 536 106
Påløpte avdrag	129 224
Beregnede IN-forpliktelser	1 846 797
TOTALT	**102 954 527**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Vaktmester
Sloreåsen borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med PBT Eiendomsdrift som kan kontaktes på telefon 22182000.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering
Borettslaget har plasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. Skal du ha gjester som ønsker å bruke gjesteparkering utover 3 dager, så kan du ta kontakt med styret for å få en parkeringstillatelse begrenset opp til 10 dager. Borettslaget har avtale med firmaet Smart Security AS om parkeringskontroll.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1932222. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Facoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24
Selskapsnummer: 472 **Selskapsnavn:** Sloreåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Sloreåsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948757052
Møtet ble avholdt 18. april kl. 18:00, Holmlia Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at vi velger Christina Moestue som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Christina Moestue velges
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble Storm Øyvind Klausen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Forslag til utredning av ny internett-/TV-leverandør for 2025

Styret foreslå utredning av ny internett- og TV-leverandør (inkludert infrastruktur) når gjeldende avtale med Telenor utløper år 2025. Borettslagets internett- og TV-kabler består i dag av det gamle kobbernettet som ikke holder stand etter dagens økende behov for kapasitet og hastighet. Som et hverdagslig eksempel er det nok ingen problem å *se* folk på Teams-/Zoom-møter/undervisning i høy kvalitet på grunn av god ned-hastighet, men det er til liten nytte når nettet sliter med å *vise* ditt bilde og lyd til andre i høy kvalitet med den lave opp-hastigheten. Pr. i dag finnes det flere alternativer hvor man både oppgraderer til rent fibernett via for eksempel OBOS-prosjektet OpenNeteller Glabal Connect Alternativt finnes Telenor hybridløsning hvor man kombinerer fiber og eksisterende kabel til Telenor Hybridfibernett. **Styret utreder ny leverandør og ny infrastruktur av internett- og TV-løsningen for et mer moderne og tilpasset tilbud for beboerne i forbindelse med utløpet av gjeldende avtale i 2025. En eventuell endring må stemmes på ved en generalforsamling.**

Styrets innstilling
Styret utreder ny leverandør og ny infrastruktur av internett- og TV-løsningen for et mer moderne og tilpasset tilbud for beboerne i forbindelse med utløpet av gjeldende avtale i 2025.

Styret anbefaler at vi vedtar styrets innstilling

> **Forslag til vedtak:**
> Utrede ny leverandør av internett/TV for 2025
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 49 stemmer for.**

7. Endring av husordensregel §2 Ro

Fremmet av: Silje Mourier Haugen

Revidering av husordensregler pga gammeldags ordlyd - §2 Ro

Forslag: Disse to setningene slettes fra husordensreglenes paragraf §2 om ro:

"Verandaer og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy og sengeklær. Klestørk må ikke skje på søn- og helligdager."

Begrunnelse: Ordlyden er meget gammeldags og utdatert.

§2 Ro, vil da se slik ut:

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 22.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Hagearbeid er underlagt de samme bestemmelsene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke med naboene.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Styrets innstilling
Styret foreslår at dette vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Husordensregelene §2 Ro endres ihht forslaget til Silje Mourier Haugen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 4:
Husordensreglene endres ikke.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Endring av husordensreglene §12

Fremmet av: Silje Mourier Haugen

Trær:

Jeg foreslår en endring av Husordensreglene §12, i hovedsak basert på punkt for "Hekker, trær og felles grøntområder" på VIBBO. Jeg foreslår en endring for å sikre en ryddigere og mer demokratisk prosess rundt felling/ bevaring/ søknader om felling av trær i borettslaget, av hensyn til naboer innad i borettslaget og til miljøet vårt. I tillegg foreslår jeg at store trær i borettslaget vernes, jfrOslo Kommunes satsning på vern av store trær.

Bakgrunn for dette: Vern av trær er en satsing for Oslo kommune, da trær utgjør en viktig brikke i byens naturmangfold, dyreliv, overvannshåndtering og fremtidige miljømessige utfordringer. Et stort tre kan suge opp 1000l vann i døgnet og spiller en viktig rolle i overvannshåndteringen. Trær i bybildet skaper trivsel, flotte byrom og gode nabolag.

I store deler av Oslo er felling av store trær (definert som trær med stammeomkrets over 90cm målt 1m over bakken) forbudt og regulert på reguleringsplannivå. I vår reguleringsplan fra 1979, er ikke dette nevnt. I et miljømessig perspektiv, bør man allikevel skue til Oslo kommunes fremadlente satsing på dette og støtte opp under dette initiativet.

Se link for mer info: https://www.oslo.kommune.no/natur-kultur-og-fritid/trar-i-oslo/#gref

og les mer på VIBBO under "Hekker, trær og felles grøntområder" og i Husordensreglene §12 "Hekker, gjerder og plattinger".

Jeg foreslår at overskriften i §12 i Husordensreglene "Hekker, gjerder og plattinger", endres til "Grøntområder, gjerder og plattinger" og at dette punktet om trær legges til som andre avsnitt i §12:

"Trær:

Andelseier har selv ansvar for trær i hageareal som andelseier selv disponerer på borettslagets tomt. Ønsker en beboer å felle et tre som står på borettslagets fellesområde, kan man fylle ut skriftlig søknad om dette, sende til styret og forevise alle berørte/ omkringliggende andelseiere søknaden. De signerer på at de har sett søknaden og har 14 dagers frist til å sende inn klage på trefellingen til styret, som behandler saken. Ønsker styret å felle trær på borettslagets fellesområde, må alle berørte/ omkringliggende andelseiere varsles skriftlig. De signerer på at de har sett søknaden og har 14 dagers frist til å sende inn klage på trefellingen til styret, som behandler saken.

Store trær på borettslagets tomt skal vernes (med mindre de er i fare for liv og eiendom), jfr Oslo kommunes satsning på vern av trær. Definisjon på store trær er iflg Oslo kommune, trær med stammeomkrets over 90cm målt 1m over bakken, pr. 2024.

Opprydning av kratt og buskas kan gjøres av styret og på dugnad uten å varsle naboer."

Styrets innstilling
Styret foreslår at deler av forslaget vedtas. (det som er **uthevet** i forslaget til S.M. Haugen. Dette innlemmes i Husordensreglene under et nytt punkt §13.

"Trær:

Andelseier har selv ansvar for trær i hageareal som andelseier selv disponerer på borettslagets tomt.

Ønsker en beboer å felle et tre som står på borettslagets fellesområde, kan man fylle ut skriftlig søknad om dette, sende til styret og forevise alle berørte/ omkringliggende andelseiere søknaden. De signerer på at de har sett søknaden og har 14 dagers frist til å sende inn klage på trefellingen til styret, som behandler saken.

Ønsker styret å felle trær på borettslagets fellesområde, må alle berørte/ omkringliggende andelseiere varsles skriftlig. De signerer på at de har sett søknaden og har 14 dagers frist til å sende inn klage på trefellingen til styret, som behandler saken.

Silje Mourier Haugen og styret trakk sine forslag og det ble foreslått et benkeforsag fra Silje Mourier Haugen m/flere:

Tillegg til eksisterende §12: **"Styret skal informere berørte beboere om trefelling med rimelig frist. Med unntak for akutte farlige trær. "**

Styret skal utarbeide forslag til ny regel til neste årsmøte.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**

Benkeforslag fra Silje Mourier Haugen m/flere: Legges til i §12 Styret skal informere berørte beboere om trefelling med rimelig frist, med unntak for akutte farlige trær. Styret utabeider forslag til ny regel til neste årsmøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Ingen endring

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Ansette en vaktmester i 80% stilling

Fremmet av: Storm Klausen

Som alle har merket har ikke vaktmestertjenesten fungert optimalt i vinter. En OBOS vaktmester i 100% stilling har en gjennomsnittslønn på ca kr 500 000 . I dag betaler vi over kr 800 000 for en 60% stilling pluss alt det andre som brøyting, strøing og feiing.

Mitt forslag til styret og generalforsamlingen er:

Ansette en vaktmester i 80% stilling, kjøpe inn en mulitmaskin med snøfreser , vikeplog og strøkasser. Dette vil koste ca kr 1 000 000. Vi vil tjene det inn i løpet av to år, da utgiftene til vaktmester koster borettslaget ca kr 1 200 000 i året.

Styrets innstilling
Borettslaget betaler for 2023 1.4 millioner kroner til PBT, av dette er 627 764 kroner for grunnleggende vaktmestertjenester. Det resterende er vedlikehold, snømåking og tilleggstjenester, blant annet gartnerarbeider om sommeren når vaktmester ikke strekker til. Vaktmester har i dag en 80% stilling hva han jobber 100% om sommeren og 60% om vinteren.

Når man har ansatte så påløper det en del kostnader i tillegg til lønn, blant annet arbeidsgiveravgift, forsikringer, sykepenger, vikarutgifter, utsyr (klær, verktøy). Styret ønsker heller ikke å ha arbeidsgiveransvar med lovpålagt krav til oppfølging. Tommelfingerregelen relatert til de totale kostnader for en ansatt er lønn ganges med 1,39.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt mot 2 stemmer for.**

10. Pusse opp oppgang nr. 8 i borettslaget

Fremmet av: Kim Andrè Akselsen

Det er ønskelig å bringe deres oppmerksomhet til den økende slitasjen vi observerer på gulv, listverk, vegger og tak i vår boligblokk. Etter mange år med bruk og belastning er det tydelig at disse områdene nå viser tegn til betydelig slitasje.

Jeg håper at styret tar nødvendige skritt for å ta tak denne bekymringen på en effektiv måte. Det er avgjørende at vi i fellesskap tar ansvar for å opprettholde standarden på vårt borettslag, og dette inkluderer å iverksette tiltak for å rette opp den påviste slitasjen.

Avslutningsvis vil jeg be styret om at dette temaet tas opp og diskuteres grundig på den kommende Generalforsamlingen. Videre, ber jeg om at det vurderes å sette i gang tiltak for å utbedre den nevnte slitasjen så snart som mulig.

Styrets innstilling
Styret vet om at det er flere beboere i forskjellige blokker som har ønske om at deres blokk skal pusses opp først. Derfor mener vi at det er hensiktsmessig at det nedsettes en komite som setter opp en prioritert rekkefølge på hvilke oppgang som skal rehabiliteres først. Dette vil da ikke tas i 2024, hvor vi alt har et stort rehabiliterings prosjekt.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Pusse opp oppgang nr. 8
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 26 stemmer for og 24 stemmer mot.**

11. Utbedring av Fellesareal ved inngang Sloreåsen nr. 8

Fremmet av: Kim Andrè Akselsen

Jeg ønsker og bringe en sak inn til Generalforsamlingen angående den nåværende tilstanden til uteplass/fellesareal ved Sloreåsen nr. 8. Det har dessverre vært en nedgang i vedlikeholdet av gressplen, busker og hekker i dette området de siste årene, og dette har ført til et betydelig forfall. Som eier av en leilighet i blokken og en deltaker i borettslaget, ønsker jeg å uttrykke noe misnøye for dette problemet.

Det forfalne utseendet til fellesarealet ved Sloreåsen nr. 8 skaper et ugunstig førsteinntrykk for både beboerne i blokken og andre som ønsker å benytte uteplassen. Dette reduserer trivselen og estetikken i vårt felles miljø som Sloreåsen bl. i tidligere år har vært veldig flinke til å opprettholde. Jeg mener at det er i vår felles interesse å ivareta og forbedre standarden på dette området.

For noen år tilbake ble det gjort endringer i utendørsområdet, men jeg kan ikke gi det nøyaktige året. Jeg har imidlertid vært kritisk til noen av disse endringene, da de ikke nødvendigvis har ført til forbedringer. En spesifikk endring var tilførselen av steinheller som underlag opp til en parkbenk med tilhørende steintrapp på venstre side sett fra inngangspartiet. Fra mitt synspunkt har denne endringen vist seg å være upraktisk, spesielt med tanke på vedlikeholdet av gressplenen. Videre, stigningen i terrenget opp imot dette området har gjort det vanskelig å opprettholde sunn og god vekstjord.

Et forslag for forbedring av uteområdet kan være å fjerne den nåværende gressplenen og erstatte den med ny matjord. Deretter kan vi justere eventuelle fall og ujevnheter der det er nødvendig. Etter dette kan man tilså den nylagte matjorden med gressfrø og tilføre kalk for optimal vekst. Når det gjelder busker og trær, vil det være nødvendig å fjerne eventuelle råtne eksemplarer og erstatte dem med nye, enten på samme sted eller i nærliggende posisjon. For å skille av terrenget fra felles- gangareal og veggkledning kan kantstein benyttes, dette vil ikke bare være estetisk tiltalende, men også gjøre vedlikeholdet enklere, og tydeliggjør avskilte områder.

Med dette ønsker jeg å foreslå at styret vurderer å ta grep for å forbedre vedlikeholdet av fellesarealet ved Sloreåsen nr. 8, samt eventuelle andre tiltak som er nødvendige for å gjenopprette områdets attraktivitet og funksjonalitet. Forslaget for denne saken er ønskelig at blir tatt opp under kommende Generalforsamlingen slik at beboere får muligheten til å uttrykke sine synspunkter og bidra eventuelt til en beslutningsprosess.

Styrets innstilling

Styret mener at dette forslaget bør konkretiseres bedre før man kan ta stilling til dette. **Styret anbefaler å stemme mot forslaget.**

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med overveldende flertall.**

12. Ekstern styreleder (honorar)

Borettslaget har hatt ekstern styreleder og han er innstilt på nytt for perioden 2024-2025. Dersom han velges ligger det en forutsetning at lederhonoraret fastsettes på forhånd. Det gir forutsigbarhet for valgte leder, og skal betales ut månedlig.

Det settes av årlig sum på kr. 231 000 til styreleder. Honoraret betales ut i månedlige rater innen den 1. i hver måned til ekstern styreleder. I tillegg vil styreleder få dekket reiseutgifter.

Øvrige styremedlemmer får styrehonoraret utbetalt etterskuddsvis, som nå.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for vedtaket.

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstern styreleders godtgjørelse for 2024-2025 godkjennes med 231 000 kr som betales ut i månedlige rater innen den 1. i hver måned.
> ✓ **Vedtatt.**

13. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret unntatt styreleder foreslås satt til kr 375 000 kroner.

Styrets innstilling
Dette beløpet er det samme som ble vedtatt i fjor. I fjor ble det også gitt ut ekstra honorar for de styremedlemmene som har jobbet ekstra med prosjekter.
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar honorar på 375 000 kroner for det resterende styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 375 000 kroner.
> ✓ **Vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, to styremedlemmer for 2 år, et styremedlem for 1 år og fire varamedlemmer for 1 år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Stabel

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Øyvind Stabel

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørg Krøgenes
Even Langseth

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Bjørg Krøgenes
Even Langseth

Styremedlem (1 år) (1 år)

Følgende ble valgt:
Vidar Martin Gaulin

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Vidar Martin Gaulin

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marius Ilstad
Stine Camilla Bjerkestrand
Viviane Girardin
Mikael Valen-Senstad

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Marius Ilstad
Stine Camilla Bjerkestrand
Viviane Girardin
Mikael Valen-Senstad

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørg Krøgenes

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Bjørg Krøgenes

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann Kristin Hanssen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ann Kristin Hanssen

16. Valg av Valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sofia Raud
Jon Albert Risahagen
Arne Vårbo

Følgende stilte til valg:
Sofia Raud
Jon Albert Risahagen
Arne Vårbo

VEDTEKTER

Vedtekter

for Sloreåsen Borettslag, org nr 948757052
vedtatt i ordinær generalforsamling den 10.05.2007
med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 10.05.2010, 31.05.2012, 29.05.2013, 30.04.2019, 14.06.2021 og 17.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

Laget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

1-2 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) I forhold til visse andeler, knyttet til leiligheter som nevnt nedenfor er det stilt vilkår som følger:

a) Det stilles visse vilkår til andelene knyttet til følgende leiligheter:
1146 (4-roms),
1147 (2-roms),
1155 (4-roms),
1156 (2-roms),
1157 (4-roms),
1165 (2-roms),
1166 (4-roms),
1168 (2-roms) og
1175 (2 roms)

Disse leilighetene, heretter kalt spesialleiligheter, er tilpasset personer med nedsatt bevegelighet. De har atkomst fra bakkeplan, og er i utgangspunktet også godt egnet for ytterligere tilrettelegging (for andelshavers egen regning).
Se også punkt 4-3 om bygningsmessige arbeider i disse leilighetene.

b) I medhold av borettslovens § 4-4 settes det vilkår for å bli eier av andel knyttet til spesialleilighet at eieren selv eller et husstandsmedlem oppfyller vilkårene i henhold til punkt A.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør, kan likevel gjenlevende husstandsmedlem som nevnt i borettslovens §4-12 erverve andelen uavhengig av punkt a).

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

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

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

(8) Dersom Oslo kommune gjør bruk av sin forkjøpsrett til de 9 klausulerte boligene for bevegelseshemmede i borettslaget, skal dette regnes av den lovfestede 10% regelen i borettslagslovens § 4-2, ref. pkt. 2-1 (3) ovenfor.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Dog er det slik at ansienniteten regnes likt for alle som flyttet inn ved første innflytting i borettslaget i 1980 – 1981. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Forkjøpsrett for spesialleiligheter
(1) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt har Oslo kommune forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjøres gjeldende i samråd med Oslo Fylkeslag av Norges Handikapforbund. Kommunens forkjøpsrett går foran all annen forkjøpsrett. Dersom kommunen ikke benytter sin forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen forkjøps berettigede til spesialleiligheter melder seg, kan leiligheten selges fritt. Oslo kommune har dog rett til å innløse spesialleiligheter mot å betale leilighetens salgssum, eventuelt til takst der normal salgssum ikke foreligger, og for øvrig overta alle forpliktelser som andelseier overfor lagt.

(3) Dersom Oslo kommune gjør bruk av sin forkjøpsrett til de 9 spesialleilighetene i borettslaget, skal dette regnes med som del av de 10 prosent av andelene juridiske personer kan eie etter vedtektene 2-1 (3).

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Ethvert inngrep i fjernvarmeanlegget skal begrunnes i søknad til styret, og arbeidet skal foretas av firma etter styrets anvisning.

(4) Til arbeider som krever autorisasjon, skal kun autoriserte håndverksfirmaer benyttes. For elektroarbeider er firmaet pliktig til å fylle ut samsvarserklæring.

(5) Hvis det registreres at pålagte betingelser ikke blir fulgt, har styret anledning til å sette inn faglig kontroll og evt. stoppe arbeidet. Evt. utlegg borettslaget blir påført i forbindelse med arbeidene, blir belastet andelseier.

(6) For spesialleilighetene gjelder at bygningsmessige arbeider ikke skal gjøre leiligheten mindre hensiktsmessig for bevegelseshemmede. Endringer i disse leilighetene må godkjennes av styret på forhånd, eventuelt med krav om at leiligheten tilbakestilles til tilpasset standard for andelshavers regning ved eierskifte.

4-4 Kameraovervåkning av garasjeanlegg
Borettslaget kan kameraovervåke garasjeanlegget, etter retningslinjer som fastsettes av Datatilsynet.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har ansvar for alt innvendig og utvendig vedlikehold og for reparasjon og utskifting av nye vinduer og ytterdører som endrer opprinnelig fasade og som er satt inn etter 21.04.2022. Herunder har andelseier ansvar for at disse innmeldt til og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene, og er oppført i henhold til de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser.

(4) Andelseier har ansvar for alt vedlikehold av terrasser, plattinger, balkonger og andre utvendige tilbygg/påbygg som nåværende eller tidligere andelseier har oppført, inklusive balkonger og terrasser som er blitt utvidet med større dybde enn de opprinnelig byggemeldte terrassene i borettslaget. Andelseier har ansvar for å følge opp offentlige pålegg. Borettslaget har ikke ansvar for å utbedre feil eller mangler som skyldes feil, slitasje og forfall eller dårlig teknisk utførelse av bygningsdeler nevnt i dette punktet.

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

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

(7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen eller utstyr som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Konvektorer med koblinger, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til den enkelte andel og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, og konvektorer.

(4) Borettslaget har ansvar for vedlikehold og utskifting av nye vinduer og ytterdører som endrer opprinnelig fasade og som er anskaffet i andelseierens egen regi før 21.04.2022, under forutsetning av at arbeidene er innmeldt til og godkjent av plan-og bygningsmyndighetene, og med det forbehold at borettslaget ikke er ansvarlig for offentlige pålegg som skyldes at de bygningsmessige endringene ikke er korrekt innmeldt til plan- og bygningsmyndighetene. Borettslaget har heller ikke ansvar for å utbedre feil eller mangler som skyldes feil, slitasje og forfall eller dårlig teknisk utførelse.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Det følger av juridisk teori og rettspraksis at borettslaget står ansvarlig for offentlige pålegg om vedlikehold og sikkerhetsutstyr, herunder ansvar for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr er installert i boligene. Grunnlaget for dette er at borettslaget er eier av brannobjektet, altså eiendommen, jfr. Lov om burettslag § 5-18. Borettslaget skal bl.a. sørge for ettersyn og vedlikehold av installasjoner, utstyr, bygningsdeler m.m. i henhold til Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-4 Borettshaver plikter å gi atkomst til boligen for installering, ettersyn og vedlikehold av brannforebyggende installasjoner m.m. jfr. Forskrift om brannforbyggende tiltak og tilsyn § 2-1, siste ledd. Mellom borettslagets årlige kontroller tilligger det borettshaver å føre kontroll med at røykvarsler fungerer og at brannslukkers manometer står i grønn sone. Ved eventuelle feil plikter borettshaver å melde feilen til styret.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre styremedlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av general-forsamlingen.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn

stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
Sloreåsen Borettslag

vedtatt 22.05.84
med endringer 21.01.86, 06.02.90, 19.05.2014, 10.05.2017, 07.05.2018, 30.04.19, 14.06.2021 20.04.2022, 17.04.2023 og 18.04.24.

Innledning

Disse husordensreglene kommer i tillegg til borettslagets vedtekter og leiekontrakten, slik at de forhold som er omtalt der, ikke tas opp i disse reglene. Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og tilhørende område må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmet.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 22.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Hagearbeid er underlagt de samme bestemmelsene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke med naboene.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4 Parkering og ferdsel i garasjeanlegg og på gangveier

§ 4.1 Parkering

Parkering Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Til hver leilighet følger en fast garasjeplass. Her kan beboer søke om å sette opp lader for elbil etter den løsningen brl. har for elbillading. Det er også mulig å søke om stikkontakt på egen strømkurs for privat bruk. For øvrig gjelder følgende regler:

a. Ute skal kjøretøyer kun parkeres på de anviste plassene, i garasjene innenfor de oppmerkede og nummererte plassene. Gjesteparkeringsplassene må ikke opptas av beboernes egne biler.
b. Garasjene er ikke beregnet for lagring, noe som kan medføre en for høy brannbelastning.
c. Garasjene er ikke beregnet for oppbevaring av gjenstander ut over kjøretøyer, ett sett bildekk, skiboks eller takgrind uten styrets godkjenning. Brannfarlige eller eksplosive gjenstander samt avfall er det ikke under noen omstendighet tillatt å oppbevare i garasjene.
d. Uregistrerte kjøretøy skal ikke hensettes uten styrets skriftlige godkjennelse.
e. Det er ikke lov å parkere biler, båter, tilhengere, campingvogner mm. i hager eller på borettslagets fellesområder.
f. Borettslaget har utleieplasser for MC og bil til disposisjon. Beboer har ikke lov å parkere her uten etter avtale og kontrakt med styret.

§ 4.2 Ferdsel i garasjeanlegg og på gangveier

For ferdsel i garasjeanlegg og på gangveier gjelder følgende bestemmelser:

1. Kjøring på gang- og sykkelveier er ikke tillatt. Dog er det tillatt å kjøre frem til husene ved transport av bevegelseshemmede, tunge gjenstander eller spesielt mye bagasje. Slik kjøring må foregå i gangfart (maks 10 km/t).
2. Reparasjon og rengjøring av motorkjøretøyer er ikke tillatt på gangveiene.
3. Lek, sykling o.l. er ikke tillatt i garasjene.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Kun lovlig mengde brennbare materialer som gass, bioetanol kan oppbevares inne i en bygning eller på balkong i blokkene.

§ 10. Bruk av grill

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Eventuelle gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr, med unntak av utekatt, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

partene hvorvidt en klage er berettiget.

§12 Hekker, gjerder og plattinger

Andelseier har selv ansvar for trær, busker, blomster og annen beplantning innenfor hageareal og/eller kasse som andelseier selv disponerer. I verandakassene på terrasseblokkene kan man ikke ha vekster med kraftige røtter (da disse vil kunne ødelegge kassene) og ikke for høye vekster (da disse vil kunne bidra til å lede brann mellom etasjene). Hekker kan i hovedregel ha en høyde på inntil 2 meter. Unntak skal avklares med berørte parter, og godkjennes av styret. Gjerder eller plattinger kan ikke settes opp uten at både tilgrensende nabo og styret har gitt sin skriftlige godkjenning av tiltaket. Blir naboene ikke enige, kan styret avgjøre saken.

Fri passasje til rekkehushager

Enkelte steder i borettslaget ligger rekkehushagene på grunn av det kuperte terrenget slik at beboerne i midtseksjonene ikke kan komme til sin hage utenfra uten å måtte gå over endeseksjonens område. Man har anledning til slik gjennomgang når det gjelder transport av utstyr, hageredskaper o.l. som ikke med rimelighet kan fraktes gjennom leiligheten. En slik gjennomgang bør for øvrig begrenses til det minimale. Ved oppsett av gjerder, hekker o.l. må man ta hensyn til at det skal være mulig å passere mellom hagestykkene.

Bygging av gjerder og plattinger

Styrets viktigste oppgave er å påse at det tas hensyn til de andre beboerne i borettslaget i utbyggingssaker, herunder bygging av gjerder og plattinger. De berørte naboer må derfor varsles. Styret avgjør hvilke naboer dette gjelder. Naboene må forevises tegninger og informeres om planene for utbygginger, og også for bygging av gjerder og plattinger. De signerer for ovenstående på fastsatt skjema, som kan fås ved henvendelse til styret. Husk å datere signaturen. Berørte naboer kvitterer bare for at de har sett tegningene og blitt gjort kjent med planene. I denne omgang betyr ikke underskriften at de har godkjent planene.

Klager på planer om bygging av nye gjerder og plattinger

Naboene har to ukers frist på å komme med innvendinger til bygging av gjerder. Hvis det ikke har kommet klager innen frister, betyr det at naboene har godkjent utbyggingen etter de forelagte tegninger.

Styret tar standpunkt til bygging av gjerder og plattinger som ikke krever byggemelding. Ved gjerder og plattinger som krever byggemelding, tar ikke styret standpunkt til klagene

Eventuelle klager sendes skriftlig til styret med kopi til utbyggeren. Styret tar ikke standpunkt til klagene. Eventuelle klager blir i slike saker lagt ved byggemeldingen til PBE, som blir bedt om å avgjøre klagen på samme måte som om det gjaldt en selveierbolig. Dermed sikrer man nøytral og faglig behandling av klagene, uavhengig av det til enhver tid sittende styre.

Trær

Styret skal informere berørte beboere om trefelling med rimelig frist, med unntak for akutte farlige trær. Styret utarbeider forslag til ny regel til neste årsmøte.

§13 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og

problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Et hvert brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for beboernes leieforhold.

§ 14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Skjema for søknad om dyrehold i Sloreåsen borettslag

Undertegnede ……. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. *Styret avslår søknaden på grunn av ……*

……

…….., den ……../…… Styrets leder: ……..

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sloreåsen 25A
Andelsnr. 75 Orgnr. 948757052 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
323-24-0016

Meglerforetak: Frontline Vestby Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: John André Rasmussen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 99 45 52 90

E-post: john.rasmussen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater