PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

LINDERUDSLETTA 3 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Vedlegg til egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra OBOS

Husordensregler og vedtekter

Årsmøte, regnskap, protokoller

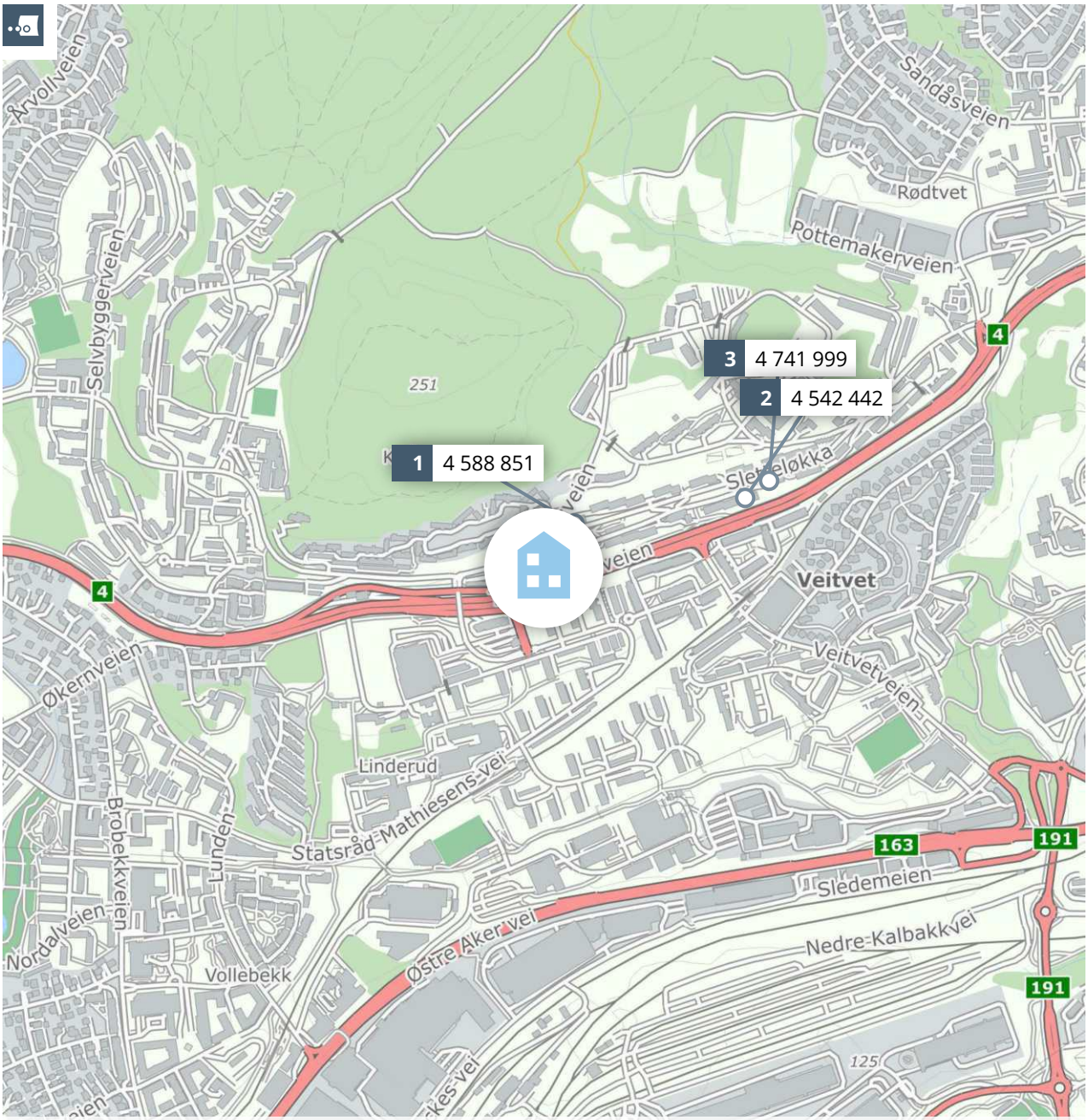
Informasjon fra Oslo kommune

Reguleringskart og bestemmelser

DOK-analyse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LINDERUDSLETTA 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 15.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Linderudsletta 3 A, 0593 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 89 BNR 11 FNR 0 SNR 44 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SLETTELØKKA

Verdivurdert til

4 500 000

38 872	4 538 872	74 408
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	9 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	5 090
Formue	13 698
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sletteløkka 2				19.08.2025	3 800 000	**4 550 000**	38 851	4 588 851	**80 506**
	57 m²	1957	3. etg	2 sov						
2	Linderudsletta 19 A				28.01.2026	4 390 000	**4 500 000**	42 442	4 542 442	**69 884**
	65 m²	1959	1. etg	3 sov						
3	Sletteløkka 21 A				18.02.2026	4 250 000	**4 700 000**	41 999	4 741 999	**71 848**
	66 m²	1962	3. etg	2 sov						

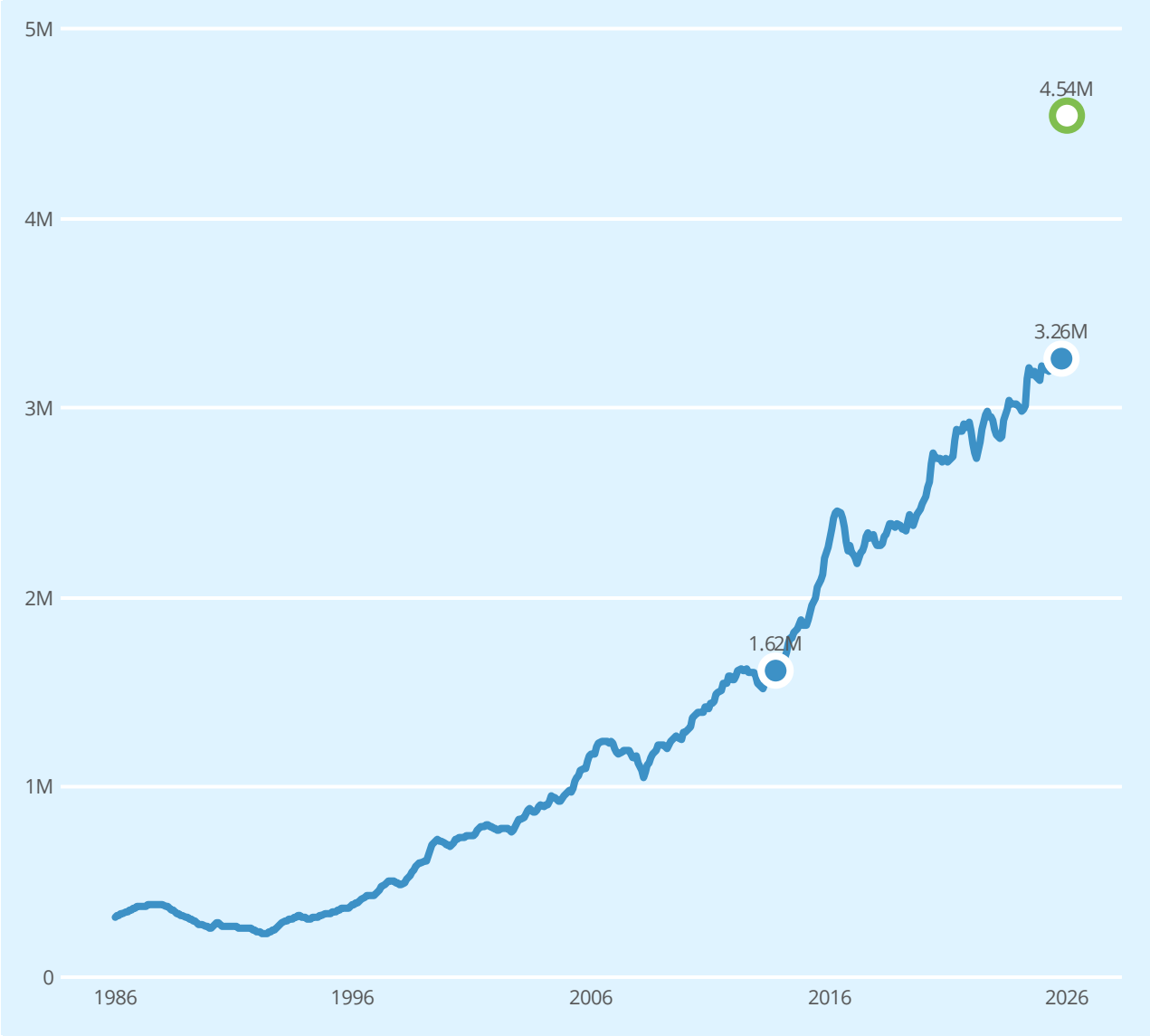
3-roms som ble betydelig oppgradert i 2026, med balkong og en sentral beliggenhet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

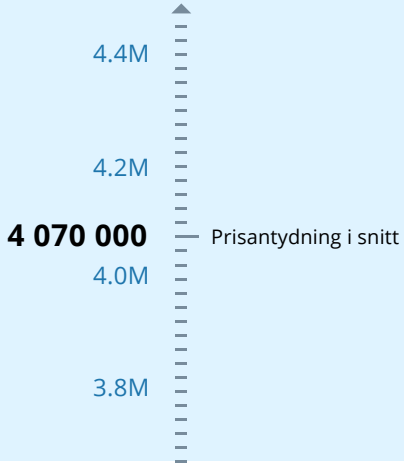
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.05.2026	09.06.2026	02.07.2026	3 400 000	3 220 000	36 922	3 256 922	2
09.07.2014		09.07.2014	-	1 620 000	-	1 620 000	
23.09.1987		23.09.1987	-	620 000	-	620 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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

Leiligheter til salgs i SLETTELØKKA grunnkrets nå

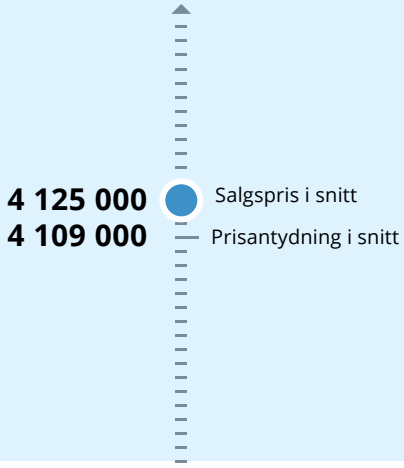
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Leiligheter solgt i SLETTELØKKA grunnkrets siste 3 mnd

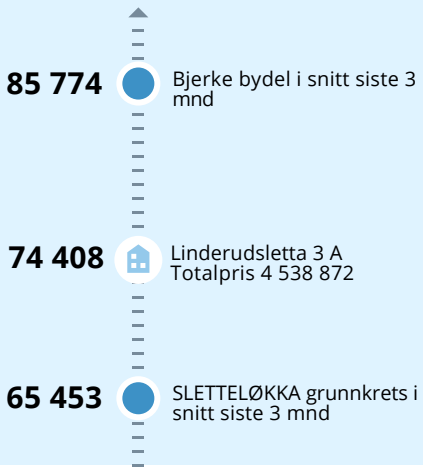
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Linderudsletta 3 A
0593 Oslo

Referanse: 2026-1535
Matrikkel: 301-89/11/0/44
Befaringsdato: 10.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Boligtilstand AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

15 bygningsdeler er vurdert. Ett forhold er gitt tilstandsgrad 3, to er gitt tilstandsgrad 2, og elleve er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt.

TG 3 • 1 TG 2 • 2 TG 0 / TG 1 • 11

TG 3

Store eller alvorlige avvik
1 forhold

Ventilasjon Side 9

1. Kjøkkenet mangler avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000 kr

TG 2

Vesentlige avvik
2 forhold

Avtrekk · Bad - 3. etasje Side 8

1. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Vannbåren varme Side 10

1. Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

IU

Ikke undersøkt
1 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 3. etasje Side 9

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, yttertak i trekonstruksjon.

Boligen har en balkong på ca. 4 m² oppført i betong- og metallkonstruksjon med en rekkverkshøyde på ca. 1,15 meter. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, mens balkongdøren er produsert i 2013. Boligens vinduer er utført med isolerglass og har produksjonsår 2013.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad.
Elektriske varmekabler er ikke vurdert.

Opplegg for radiatorer.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,46 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2026.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en bod i henholdsvis kjeller og loft ifølge eier.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2013.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2013.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 4 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,15 meter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2026.
Dokumentasjon på arbeider foreligger.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 3. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 35 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

   Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 3

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Kjøkkenet mangler avtrekk.

   Konsekvens: Et avtrekk trekker luft ut av rommet og fører den bort. Kjøkkenet mangler slikt avtrekk. Det er montert kullfilterventilator, men denne filtrerer og resirkulerer kun luften i rommet. Kravene i gjeldende byggeregler er derfor ikke oppfylt. Manglende avtrekk kan føre til økt fukt, matos og dårligere inneklima. Forholdet gis TG 3 i henhold til NS 3600:2025.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING

Under 20 000 kr

Det bør påregnes nærmere undersøkelser for å avklare alternative løsninger for avtrekk. Estimert kostnad omfatter kun nærmere undersøkelser og eventuell prosjektering, og ikke kostnader for eventuelle utbedringer. Eventuelle utbedringer må gjennomføres i henhold til boligsammenslutningens vedtekter og eventuelle øvrige krav.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.



Kun kullfilter, ingen avtrekk i rommet.

Vannbåren varme

TG 2

Opplegg for radiatorer (radiatorer er ikke tilkoblet anlegget).

REGISTRERTE AVVIK

1. Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

   Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	2026

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Ja
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2026 – Samsvarserklæring for arbeider i forbindelse med oppussing av leilighet og utskiftning av innmat i sikringsskap er fremvist - se samsvarserklæringer for detaljert informasjon.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Nei

Begrunnelse

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

TOTALT AREAL

70 m²	61 m²	9 m²	–	4 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1957)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	3 m²	-	**3 m²**	-
3. etasje	61 m²	-	-	**61 m²**	4 m²
Loft	-	6 m²	-	**6 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**61 m²**	**9 m²**	**-**	**70 m²**	**4 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
3. etasje	BRA-i: Entré, Bad, Kjøkken, To soverom, Stue
Loft	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 8 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Ja

> **2026 · Nytt bad**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.
>
> **2026 · Nytt elektrisk anlegg**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.
>
> **2026 · Nye rør**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.
>
> **2026 · Nytt kjøkken**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd i kjøkken.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Linderudsletta 3 A, 0593 Oslo**
Matrikkel: **301-89/11/0/44**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Ajwan Owaissi**

Kunde: **Ajwan Owaissi**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **10.09.2026**

Rapportdato: **14.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Boligtilstand AS
Org.nr. 831187042

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Theodor Østlie
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligtilstand-as.no
Tlf: 48261092



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260338
Addresse	Linderudsletta 3 A		
Postnr.	0593	Sted	OSLO
Selgers navn	Ajwan Owaissi		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1 juli 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Total renovering

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alt av beskrivelse står i dokumentasjonene.Etterspør dokumentasjon. Får ikke lastet opp.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sveismembran og smør membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt er nytt.

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

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

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

Alt nytt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja. Etterspør dokumentasjon. Får ikke lastet opp.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt nytt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt er byttet ut. Etterspør dokumentasjon. Får ikke lastet opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt nytt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Etterspør dokumentasjon. Får ikke lastet opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rør som skal endre i området bare. Ikke noe mer info

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Balkong - bod

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 13.09.2026

Signert av *Ajwan Owaissi*

Initialer selger:
A O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

KONTROLLSKJEMA UTFØRELSE

Prosjekt: Linderudsletta 3A
0593 Oslo

Dato: 27.07.2026.

Aktivitet: Gulvmembran i våtrom

Følgende sjekkepunkter skal kontrolleres på prosjektet:

Tegn. Nr		Område			
Nr	Sjekkepunkt	Krav/Toleranse	Kontr.	Kommentar	Sign
1	Underlag, dekker, detaljer sluk, detaljer rør oppstikk.	Plassering muliggjør inntekking. rengjort, jevnhet osv, ok for overtakelse. Godkjent type sluk og riktig høyde.	OK		
2	Nisje i vegg sikkerhet membranmontering.	Benytt maske ved liming og sveising.	OK	Membran 1,5 mm. god lufting.	
3	Filtduk/fall til sluk.	Er sluk beligenhet på laveste punkt ? Vurdert i forhold til jevnheter på underlag.	OK		
4	Sveisekontroll av:	Røroppstikk Skjøter Hjørnelapper	OK		
5	Bildedokumentasjon.	Gulvmembran	OK		
6	Glidesjikt før støp.	Gulv	OK	PVC-belegg 0,8mm	
7	Kompetanse.	Har utførende fagbrev ?	OK		
8	Etterarbeid.	Opprydding o.s.v.	OK		

Eventuelle avvik:	Godkjent av oppdragsgiver Signatur: ……
Konsekvens: Beskriv type:	Henvisning til avviksmelding: Nr.: Dato:

MEMBRAN-TEKNIKK AS
Faldalsveien 94 1900 Fetsund
Org.nr.932 258 846

Daglig leder
Artur Mysiara

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Sluttkontroll

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Revalia AS	Firma/Navn:	Ajwan Owaissi
Kontaktperson:	Dmitri Savin	Kontaktperson:	Ajwan Owaissi
Adresse:	Ringnesveien 1 ,	Adresse:	Linderudsletta 3A,
Postnr/Sted:	1960 Løken	Postnr/Sted:	0593 Oslo
Telefon:	41067308	Telefon:	92207588
E-post:	revaliaelektro@gmail.c	E-post:	Ajwanowaissi@icloud.com
Ordre		**Kunde**	
Ordrenummer:	32250	Kundenummer:	32250
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Ajwan Owaissi		
Adresse:	Linderudsletta 3A,		
Postnr/Sted:	0593 Oslo		
Rapportens omfang			
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Stue,kjøkken,soverom 1,2, bad ,gang .	

Sjekkpunkt				
Risikovurdering	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☒	☐	☐	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☒	☐	☐	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☒	☐	☐	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☒	☐	☐	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☐	☐	☒	

….Fortsettelse fra forrige side

Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?		X		
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?		X		
Rapportens omfang				
Hele anlegget	Anleggsdel:	Stue,kjøkken,soverom 1,2, bad ,gang .		
	X			
Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?		X		
Måling/prøving		**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?			x		
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?		X			
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.				X	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?		X			Måling
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?				X	
Er det kontrollert spenningsfall?		X			
Er anlegget funksjonstestet?		X			
Er det foretatt polaritetskontroll?				X	
Generelt		**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?		X			
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?		X			
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?			X		
Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold					
Kontrollert av					
Navn:	Dmitri Savin				
Dato:	8/9/2026				
Signatur:	Elektronisk signert av Dmitri Savin. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart				

SAMSVARSERKLÆRING

Det bekreftes med dette at

Avra Rør AS, Østensjøveien 15 D, 0661 Oslo

Tlf.: 46873123 e-post:post@avraror.no

har utført rørleggerarbeid i

Adresse : Linderutsletta 3A, Oslo

Tilhørende

Navn:	Tlf.:	E–post
Ajwan Owaissi	47276439	ajwanowaissi@icloud.com

Arbeidet er utført I henhold til gjeldende forskrifter, bransjenormer og monteringsanvisninger.

Følgende arbeider er utført i tidsrommet Dato: august 2026

Rørleggerarbeidet besto av: Frakoble og sanere gamle baderomsmøbler, plugge vann og avløpsrør. Nytt røropplegg på bad og kjøkken, utskifting av hovedsluk, komplett rør i rør system, montere sisterne, montere baderomsmøbler, klargjøring av alle rørtilkoblinger på kjøkkenet samt benkeberer. Levere og montere enkel lekkasjestopper under kjøkkenvask. Plugge gammelt kjøkken.

Egenkontroll:

- Alle skjøter på installerte rørledninger er testet og uten lekkasjer
- Alle rør er koblet i henhold til anvisninger og bransjenormer
- Kravene til vannskadesikker montering er oppfylt
- Funksjonskravene til installasjonen er oppfylt
- Eksisterende koblinger i forbindelse med tiltaket er sjekket
- Alle skjulte installasjoner er blitt fotografert.

Samsvarserklæringen og produktdokumentasjon er sendt til kunde.

Sted	Dato
Oslo	25-08-2026

Risikovurdering
Rapport fra risikovurdering
Risikovurdering

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Revalia AS	Firma/Navn:	Ajwan Owaissi
Kontaktperson:	Dmitri Savin	Kontaktperson:	Ajwan Owaissi
Adresse:	Ringnesveien 1 ,	Adresse:	Linderudsletta 3A,
Postnr/Sted:	1960 Løken	Postnr/Sted:	0593 Oslo
Telefon:	41067308	Telefon:	92207588
E-post:	revaliaelektro@gmail.com	E-post:	Ajwanowaissi@icloud.com
Ordre		**Kunde**	
Ordrenummer:	32250	Kundenummer:	32250

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Ajwan Owaissi
Adresse:	Linderudsletta 3A,
Postnr/Sted:	0593 Oslo

Anlegg - kontaktperson			
[X] Eier [ ] Bruker [ ] Annet		Telefon:	
Navn:	Ajwan Owaissi	Epost:	Ajwanowaissi@icloud.com

Rapportens omfang		
[ ] Hele anlegget	[X] Anleggsdel:	Stue,kjøkken,soverom 1,2, bad ,gang .

SJEKKPUNKT

Anleggssikkerhet	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	[ ]	[ ]	[X]	
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	[X]	[ ]	[ ]	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	[X]	[ ]	[ ]	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	[X]	[ ]	[ ]	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	[X]	[ ]	[ ]	
Har du vurdert type komfyrvakt?	[X]	[ ]	[ ]	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	[X]	[ ]	[ ]	
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	[ ]	[X]	[ ]	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	[X]	[ ]	[ ]	
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	[X]	[ ]	[ ]	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	[ ]	[ ]	[X]	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	[ ]	[ ]	[X]	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	[X]	[ ]	[ ]	

... Fortsettelse fra forrige side	X	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?		
Hele anlegget / Anleggsdel:	Stue,kjøkken,soverom 1,2, bad ,gang .	

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?			X	
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	X			
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	X			
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	X			
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	X			
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	X			
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	X			
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?			X	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	X			

SJEKKPUNKT				
Kompetanse	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?				

SJEKKPUNKT				
Eventuelt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	X			

SJEKKPUNKT				
Informasjon	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?				

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Risikovurdert av	Kunde/Eier (ved behov)
Navn: Dmitri Savin	Navn:
Dato: 2026.08.09	Dato:
Signatur: Elektronisk signert av Dmitri Savin. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:

Samsvarserklæring
Samsvarserklæring med garanti
Samsvarserklæring

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Revalia AS	Firma/Navn:	Ajwan Owaissi
Kontaktperson:	Dmitri Savin	Kontaktperson:	Ajwan Owaissi
Adresse:	Ringnesveien 1 ,	Adresse:	Linderudsletta 3A,
Postnr/Sted:	1960 Løken	Postnr/Sted:	0593 Oslo
Telefon:	41067308	Telefon:	92207588
E-post:	revaliaelektro@gmail.com	E-post:	Ajwanowaissi@icloud.com

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	3250	Kundenummer:	32250

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Ajwan Owaissi
Adresse:	Linderudsletta 3A,
Postnr/Sted:	0593 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Kjøkken.: Omtrukket og oppgradert til jordet anlegg.Montert og tilkoblet 1 stk. komfyrvakt.Montert og tilkoblet stikkontakt for oppvaskmaskin.Fremført og tilkoblet kurs for stekeovn.Eksisterende kurs for platetopp er flyttet og avsluttet i egnet tilkoblings-/koblingsboks.Montert og tilkoblet stikkontakt for kjøleskap.Montert og tilkoblet 1 stk. dobbel stikkontakt ved kjøkkenbenk for generelt forbruk.Montert og tilkoblet dimmer for belysning. Stue.:Omtrukket og oppgradert til jordet anlegg.Montert og tilkoblet stikkontakter.Tilkoblet belysningspunkt.Montert og tilkoblet dimmer for belysning. Gang,:Omtrukket og oppgradert til jordet anlegg.Tilkoblet belysningspunkt.Montert og tilkoblet dimmer for belysning Soverom 1,:Omtrukket og oppgradert til jordet anlegg.Montert og tilkoblet stikkontakter.Tilkoblet belysningspunkt.Montert og tilkoblet dimmer for belysning Omtrukket og oppgradert til jordet anlegg. Soverom 2.:Omtrukket og oppgradert til jordet anlegg.Montert og tilkoblet stikkontakter.Tilkoblet belysningspunkt.Montert og tilkoblet dimmer for belysning. Bad.:Montert og tilkoblet 2 stk. downlights/spotter.ontert og tilkoblet 1 stk. stikkontakt for vaskemaskin.Montert og tilkoblet 1 stk. stikkontakt i baderomsskap for generelt forbruk.Lagt og tilkoblet elektrisk gulvvarme/varmekabel.Montert og tilkoblet 1 stk. termostat for gulvvarme.Montert og tilkoblet 1 stk. dimmer for belysning.mpe

Kommentar:

Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2022
Type anlegg:	Bolig

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Dmitri Savin
Dato:	8/9/2026
Signatur:	Elektronisk signert av Dmitri Savin. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Prosjektnavn: Linderudsletta 3A 0593 Oslo				
Utførelse av membranarbeider i våtrom				
Pkt. nr.	**Kontrollpunkter**	**Ja/nei eller ikke relevant[1)]**	**Dokumenta-sjon (tegning, beskrivelse etc.) Fotografi nr.**	**Dato og sign.**
1	**Kontroll av prosjekteringsmaterialet** Foreligger det arbeidstegninger og arbeidsbeskrivelser?	JA	Bilder	
	Er produktene som skal benyttes, valgt/beskrevet?	JA	Bilder	
	Er det angitt membransystem som gir løsninger for alle overganger/gjennomføringer/skjøter, innebygde sisterner/tappearmaturer etc.?	JA	Bilder	
	Er utbredelse av våtsoner angitt på tegning?	NEI		
	Er membranplasseringen i gulv- og veggkonstruksjonene klart angitt?	JA	Bilder	
	Framgår det av arbeidstegninger og arbeidsbeskrivelser hvordan damptettingen er løst i ytterkonstruksjoner og mot kalde rom?	NEI		
	Er det angitt betingelser for oppstart, temperaturforhold, fuktforhold, tørketider?	NEI		
2	**Mottakskontroll på byggeplass** Er mottatte membransystem i henhold til tegning/beskrivelse og bestilling?	JA	Bilder	
3	**Kontroll av mål og underlaget ved oppstart** Stemmer rommål, retthet og planhet av gulv og vegger og vinkler i vegghjørner med tegningene?	JA	Bilder	
	Er avviksmål i henhold til de toleranser som er angitt på tegninger eller i beskrivelse?	JA	Bilder	
	Er flatene/underlaget klart for montering/legging/påføring av membran iht. produktspesifikasjonen? (Tilstrekkelig rengjort, tørt, plant og fri for små ujevnheter som kan ødelegge membranen)	JA	Bilder	
	Er fall på gulvet til sluk i henhold til arbeidstegninger?	JA	Bilder	
4	**Utførelse – gulv** Er membranen/membransystemet utført i henhold til arbeidsbeskrivelse/-tegning og monteringsanvisning?	JA	Bilder	
5	**Utførelse – vegg** Er membranen utført iht. arbeidsbeskrivelse/-tegning og monteringsanvisning?	JA	Bilder	
6	**Tetthetsprøving** Er det foretatt en visuell kontroll av membranen mht. vanntetthet på plane flater, ved overgang gulv/vegg, ved hjørner, ved dør- og vindussmyg og ved gjennomføringer?	JA	Bilder	
	Er membranen testet for vanntetthet (BVN 53.010)?	NEI	Bilder	
7	**Opprydding og avslutning** Er opprydding utført, inkludert rengjøring av sluk? Er membranen beskyttet der gulvet kan bli utsatt for gangtrafikk før ferdigstillelse eller legging av overflatebelegg?	JA	Bilder	

Prosjektnavn: Linderudsletta 3A 0593 Oslo				
Utførelse av membranarbeider i våtrom				
Pkt. nr.	**Kontrollpunkter**	**Ja/nei eller ikke relevant[1)]**	**Dokumentasjon (tegning, beskrivelse etc.) Fotografi nr.**	**Dato og sign.**
8	**Produktdokumentasjon** Er produktdokumentasjon (SINTEF Teknisk Godkjenning eller tilsvarende dokumentasjon), monteringsanvisning og eventuell bruksanvisning overlevert prosjektleder?	JA	Bilder	
9	**FDV-dokumentasjon** Er dokumentasjon for å sikre at forvaltning, drift og vedlikehold kan utføres på en tilfredsstillende måte utarbeidet, inkludert produktdokumentasjon? Se for eksempel BVN 61.511.			
Kommentarer til punkt nr.: Tatt Bilder av Alle produkter Det gis 5 års garanti påjobben utfirt, Membran og flis legging				

[1)] Hvis man skriver «nei», det vil si at kontrollpunktet ikke er utført, må det lages en avviksmelding i henhold til bedriftens kvalitetssystem. Alternativt må man beskrive hvilke andre utførende som gjør dette, eller eventuelt henvise til andre dokumenter som ivaretar kontrollpunktet.

Kundens Navn: Alwan Owaissi

Utfirende: Amar Al Ali

Design Bad og Oppusing AS
Org.nr 925 477 508

Dato og signatur

30-08-2026

enova

Energiattest



Adresse **Linderudsletta 3A, 0593 OSLO**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294457**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80221258**
Gårdsnummer **89**	Bruksnummer **11**
Seksjonsnummer **44**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **181,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **181,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 463 kWh**



Linderudsletta 3A, 0593 OSLO

Detaljering

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

Linderudsletta 3A, 0593 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Linderudsletta 3A

Nabolaget Sletteløkka - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	13 min 0.8 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	14 min 1.2 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 0.8 km
Kuben videregående skole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Linderudsletta Totalt 8 ulike linjer	3 min 0.2 km
Veitvet Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min 3.4 km
Nyland stasjon Linje L1	6 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.1 km

BARNEHAGER

Kolåsbakken barnehage (0-6 år) 74 barn	8 min 0.6 km
Sandbakken barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km
Linderud Gård barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Linderudsletta	3 min
Coop Mega Linderud	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	6 min
Apotek 1 Linderud Senter	6 min
Linderud Vinmonopol	6 min

SPORT

Sletteløkka kunstgressbane	1 min
Sandbakken brl. ballplass 2	8 min
SATS Linderud	6 min
Fitness24Seven Veitvet	8 min

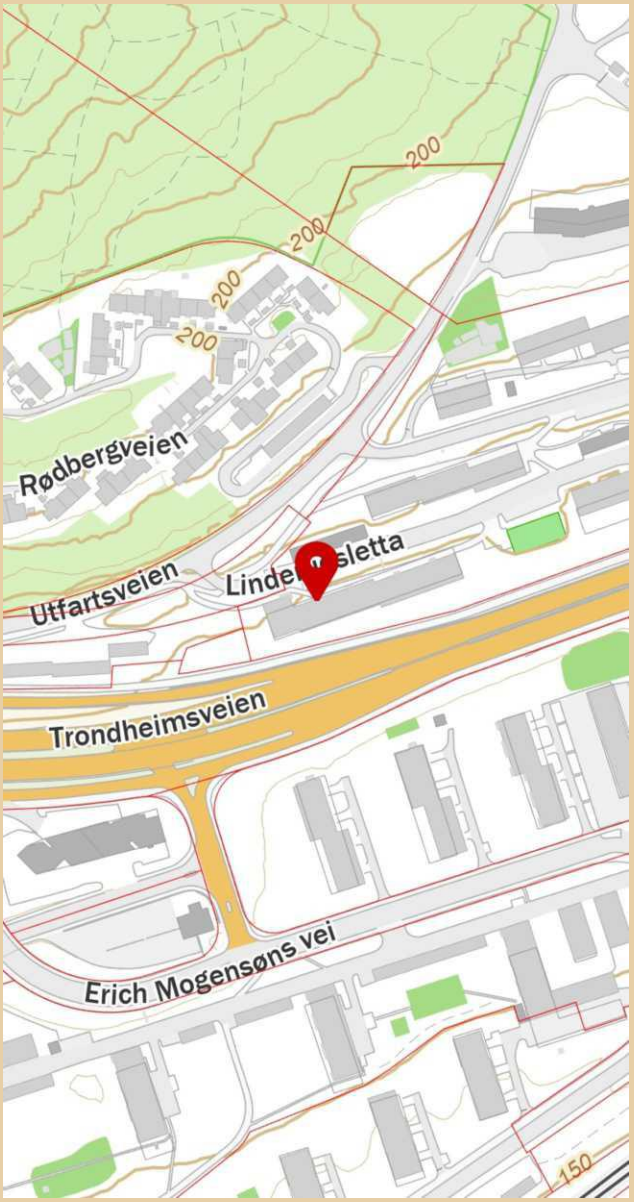
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Nero Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Lillestrøm v/Eva Lunner
Postboks 1023, 2012 LILLESTRØM
E-post: eva.lunner@privatmegleren.no

Deres ref.: 24260338 . Vår ref.: 1404-1-044 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sletteløkka Boligsameie
Organisasjonsnr:	971428899
Seksjonseier:	Owaissi, Ajwan
Medeier:	
Leilighetsnummer:	044
Adresse:	Linderudsletta 3 A, 0593 OSLO
Seksjonsnummer:	44
Gnr.	89
Bnr.	11

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93733132.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi gjør oppmerksom på at kun fysiske personer kan eie/leie leilighet i sameiet. Se vedtekt. ¤ 4. Framleie: Skriftlig orientering til styret og forretningsfører utbes, skjema ligger som vedlegg til vedtektene Det finnes 1 garasjelag på sameiet tomt, som driftes privat av eierne av garasjene. Sameiet har ingen ting med utleie eller salg av disse. Kontaktperson er Stein Aune, tlf. 900 29 876. Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd á kontobeløp. Avregning og ev. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn skjema for avlesing av strøm til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sin hjemmeside http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem. Ekstraordinært årsmøte 28.01.2026 vedtok å foreta rørrehabilitering med opptak av nytt felles lån til kroner 81 millioner. Se innkalling/protokoll for nærmere informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207455954
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,38%
Restsaldo	20 005 631,00
Innfrielsesdato:	30.12.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208041320
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	0,00%

Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.11.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208778005
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,38%
Restsaldo	16 699 958,00
Innfrielsesdato:	30.06.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 089,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	880,00	
Felleskostnader	4 209,60	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	245,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 975,-
Annen formue:	13 698,-
Gjeld:	38 872,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207455954
Restsaldo:	35 104,74
Kapitalkostnader:	648,56

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208041320
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208778005
Restsaldo:	29 320,78
Kapitalkostnader:	183,44

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 64 425,52,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for

selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ismail Amrani, e-post: slettelokka@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
for
SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

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

§ 1
NAVN OG FORMÅL

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

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

§ 2
SAMEIERMØTE

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

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

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

Ordinært sameiermøte skal behandle/godkjenne:

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

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

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

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

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

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler.

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

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

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

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

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

- Fastsetting av endring av vedtektene.

- Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdi grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller føre til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

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

§ 3
STYRET

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

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

Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sine seksjoner kan fortsette i sine verv frem til første ordinære årsmøte.
Selskaper hvor styremedlemmer har eierskap i, kan ikke ta på seg oppdrag for sameiet.

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

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

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

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

§ 4
DISPOSISJON OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full fysisk og rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
Seksjonen kan bare brukes til beboelse og ikke ervervsformål.
Ved salg av seksjoner kan disse ikke overdras (selges) til juridisk person bortsett fra unntakene i Eierseksjonslovens § 22.
Ved salg eller utleie av seksjoner, plikter sameier å melde dette skriftlig til sameiets forretningsfører. Ved utleie plikter sameier å bruke sameiets utleieformular, Vedlegg 1 til vedtektene. (Fås ved henvendelse til Forretningsfører eller kan lastes ned fra sameiets nettside sletteløkka.no.) Ved utleie plikter sameier å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler, og øvrige bestemmelser.

Sameierne plikter å følge sameiets ordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.
Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge sameierne å fraflyte boligseksjonen med minst 3 måneders skriftlig varsel, og forlange salg av vedkommende seksjon(er) til en verdi basert på offentlig takst. Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold, kan kompenseres i salgssummen.
Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varselet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i. Likeledes anses grov overtredelse av ordensreglene som vesentlig mislighold av sameieravtalen.

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

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

§ 5
SAMEIERBRØK

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

§ 6-1
SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§6-2
SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

Seksjonseiere skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder inngangsdører til blokkene er sameiets ansvar.

§ 7
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 8
SKADER / FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekks av forsikringen, betaler sameierne egenandelen, Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.
Alt innbo- og løsøre i den enkelte seksjon dekkes av den enkelte sameiers innboforsikring.

§ 9
FELLESUTGIFTER

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

Faste utgifter som erfaringsmessig vil påløpe til eiendommens drift og vedlikehold, utlignes på seksjonseierne i en fast månedlig sum. Utligningen skjer i henhold til sameiebrøken som er fastsatt på grunnlag av arealene.
Fyring og vann kan faktureres etter forbruk per seksjon det gjelder.»

§ 10
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

§ 11
VAKTMESTERLEILIGHETER

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

§ 12
BODER

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

§ 13
TVISTER

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

§ 14
FORSIKRING

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

§ 15
SANKSJONER/MISLIGHOLD

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

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

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

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

****

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

Seksjonseier:_____Seksjonsnummer:_____

Adresse:_____ Etasje:_____

Seksjonseiers privatadresse:_____

Seksjonseiers telefon/mobil:_____

Seksjonseiers epostadresse:_____

Seksjonen leies ut fra/ til dato:_____

Seksjonen leies ut fra dato:_____

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

Navn:	Telefonnummer:

_____
Dato og underskrift seksjonseier

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

Styret@sletteokka.no

HUSORDENSREGLER FOR SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

REVIDERT PÅ SAMEIERMØTE 01.04.2009
REVIDERT PÅ SAMEIERMØTE 19.03.2015
REVIDERT PÅ SAMEIERMØTE 04.04.2018
REVIDERT PÅ ÅRSMØTE 24.04.2025
REVIDERT PÅ ÅRSMØTE 23.04.2026

1. GENERELLE REGLER

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

2. SJENANSE, BRÅK

Sameierne må alltid påse at boligseksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller sjenanse for andre.
Det skal være nattero fra klokken 23.00 til 07.00.
I dette tidsrommet bør tapping av badevann unngås. Håndverksarbeid må ikke utføres til de tider det skal være ro, og banking og annen støy skal ikke forekomme etter klokken 21.00. Musikk, radio og TV må dempes slik at naboer ikke sjeneres.
Det skal være ro på lørdager, søndager og helligdager. På lørdager skal det være ro før kl.09.00 og etter kl.18.00.

3. BALKONGER

Banking av tepper og sengetøy skal ikke forekomme fra balkonger eller vindu. Gjenstander, tepper, sengetøy, tekstiler osv. skal ikke henge fra balkongen. Det er ikke tillatt å mate fugler verken fra vindu, balkong eller på sameiets øvrige uteområder. Grilling på balkong er tillatt inntil kl 21.00 på kvelder med elektrisk- eller gassgrill, forutsatt at grillingen skjer på forsvarlig og hensynsfull måte. Grilling skal ikke medføre brannfare, ulempe eller sjenanse for naboer. Bruk av åpen flamme eller kullgrill er ikke tillatt. På balkonger eller ut fra seksjonen for øvrig, er det forbud mot forsøpling, montering av gjenstander eller annen installasjon, som skjemmer eller skader fasaden.

Parabolantenner skal monteres slik at antenne/festeanordning ikke er høyere enn 30 cm over balkongens frontrekkverk. Se vedtektenes § 6, siste ledd, vedrørende fjerning av slike installasjoner.

4. VANN

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

5. VINDUER

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

6. FEIL, SKADE ELLER MANGLER

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

7. LUKT

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

8. DYR

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

9. SKADEDYR

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

10. SØPPEL

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

Giftig væske, brannfarlig avfall eller annet avfall som kommer inn under miljøavfall, skal leveres en miljøstasjon, aldri kastes i avfallsbeholderen.
Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Brudd på denne reglen vil medføre gebyr til vedkommende for fjerning av hensatt søppel.

11. FELLESAREALER

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

12. LEK

Lek skal foregå på dertil egnede plasser, og foregå på en slik måte at skader unngås og sameiere ikke sjeneres unødig. Lekeplassene er primært beregnet på de minste barna, men større barn kan benytte plassene når dette ikke skjer til fortrengelse for de små. Støyende lek skal ikke forekomme etter kl. 21.00. Styret har fullmakt til å sette mer restriktive regler om dette viser seg nødvendig.

13. PARKERING

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

14. VASKERIER

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

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

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

15. KLAGER

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

16. POSTKASSER

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1404
SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 18:00, Veitvet Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sameie økonomi og framtidsprosjekter
8. Vinduer og balkongdør
9. Maling av oppgang
10. Maling av oppgangene
11. Beredskap
12. Krav om skriftlig redegjørelse og publisering av fakta vedrørende rørprosjektet (75 mill. kr)
13. Benker utenfor blokker
14. Utplassering av avfallsconteiner
15. Kommunikasjon styret/ beboere
16. Utskifting av vinduer og balkongdører
17. Informasjon om husregler på norsk og engelsk til alle beboere
18. Endring av parkeringsregler eller tildelingssystem til beboere
19. Utredelse og mulighet for salg av sameiets leilighet
20. Revidering av husordensregler
21. Valg av revisor
22. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ismail Amrani er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret minner om §2 i vedtektene: Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

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

Beskjed om at fullmaktsgiver har gitt sin fullmakt til fullmaktshaver sendes pr sms til styremedlem Fatma Kanat på tlfnr. 99570626.

Eksempel på mld: "Hei, jeg har gitt min fullmakt til Navn Navnesen som skal representere meg på ekstraordinært årsmøte. Hilsen Navn Navnesen, Seksjonsnr. xxx"

Forslag til vedtak

Fremmøtelisten legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Fullmakter godkjennes iht. sakens beskrivelse.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 440 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 440 000

Sak 7

Sameie økonomi og framtidsprosjekter

Forslag fremmet av:
Alan Mehdi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ber om åpen innsyn i sameie felles Økonomi samt hvordan fordeles det på seksjonen.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, ettersom informasjonen allerede er publisert på Vibbo.

Forslag til vedtak

Egen fane på Vibbo økonomi med fil som viser førige år regnskap, det er ikke behøv for datalerjert men et overblikk. Dette en gangs året.

Sak 8

Vinduer og balkongdør

Forslag fremmet av:
Kadir Aydogdu

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vinduene mine er veldig gamle og veldig dårlige

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, da det fremstår som uklart og mangler nødvendig spesifisering.

Forslag til vedtak

Bytte vinduer

Sak 9

Maling av oppgang

Forslag fremmet av:
Fatime Idrizi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Veggene i oppgangen ser veldig slitt ut.

Styrets innstilling
Styret foreslår å utsette dette til rørprosjektet er ferdig.

Forslag til vedtak
Maling av oppgang

Sak 10

Maling av oppgangene

Forslag fremmet av:
Raju Sitaula

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgangene ser ikke pene ut og trenger ny maling

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak
Oppgangene males

Sak 11

Beredskap

Forslag fremmet av:
Eirun Arntzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppbevaring av vann og hermetikk i de enkelte blokker.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, da styret mener at den foreslåtte ordningen ikke vil være håndterbar.

Forslag til vedtak

Hver blokk får tilgang til det gamle søppelrommet. Det blir opptil beboere i blokka å gjennomføre/fylle opp/ vedlikeholde beredskapslageret.

Sak 12

Krav om skriftlig redegjørelse og publisering av fakta vedrørende rørprosjektet (75 mill. kr)

Forslag fremmet av:
Zoran Lukic

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som medeier fremmer jeg krav om at styret legger frem utfyllende informasjon om rørprosjektet med et budsjett på 75 millioner kroner før årsmøtet 23. april. Følgende punkter må avklares:

1. Fullstendig kartlegging av asbest i 554 leiligheter.

2. Juridisk ansvar for lekkasjer ved 2200 nye koblingspunkter.

3. Dekning av beboernes strømkostnader ved bruk av industritørkere.

4. Sertifisering av branntetting etter hulltaking i etasjeskillere.

5. Dokumentasjon på prosjektforsikring ved eventuell konkurs hos entreprenør.

6. Forklaring på avvik mellom forespeilet arbeidstid (2-3 dager) og kontrakt (2-3 uker).

7. Risikoanalyse ved gjenbruk av eksisterende rør inne i betongstrukturen.

8. Spesifikasjon av reell økning i fellesgjeld per seksjon, inkludert en detaljert nedbetalingsplan.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, da det har tilbakevirkende kraft. Styret vil publisere dokumentene knyttet til rørprosjektet fortløpende.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret skal publisere en skriftlig redegjørelse som besvarer de 8 punktene på Vibbo senest 3 dager før årsmøtet (senest 20. april). Redegjørelsen skal inneholde en konkret oversikt over økte felleskostnader og nedbetalingsplan for den nye gjelden, og være tilgjengelig for alle beboere før stemmegivning.

Sak 13

Benker utenfor blokker

Forslag fremmet av:
Eirun Arntzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er få steder å sette seg på i sameiets gangveier. Hyggelig å få plassert flere benker på egnede steder der naboer kan sette seg, eller for foreldre som følger opp sine barn med sykling og annen lek.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, da det etter styrets vurdering er tilstrekkelig med benker i sameiet.

Forslag til vedtak

Plassere enkle benker utenfor blokkene der det er mulig.

Sak 14

Utplassering av avfallsconteiner

Forslag fremmet av:
Eirun Arntzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da det er et gjentagende problem i sameiet med søppel som etterlates på fellesområder, leggger sameiet til rette, som en forsøksordning , for en månedlig ordning der beboere kan kaste avfall i container . Container er f.eks utplassert første helg i hver mnd. Oppslag om dette settes opp i hver oppgang.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke det konkrete forslaget, men ser nærmere på løsningen. Styret har en løpende vurdering av hvordan avfall skal håndteres.

Forslag til vedtak

Styret finner egnet plass til container og kontakter leverandør ift pris.

Sak 15

Kommunikasjon styret/ beboere

Forslag fremmet av:
Eirun Arntzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange av beboerne i sameiet leier leiligheter og har ikke tilgang til Vibbo som kommunikasjonskanal, andre beboere er ikke fortrolig med Vibbo.

Jeg foreslår at styret hver uke avsetter to timer på Sletteløkka Grendehus der beboere kan møte en fra styret i sameiet.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak
Styret booker lokale to timer hver uke med Sletteløkka Grendehus.

Sak 16

Utskifting av vinduer og balkongdører

Forslag fremmet av:
Raju Sitaula

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vinduer og balkongdører i sameiet er gamle og bør vurderes skiftet ut. Dette vil kunne redusere støy (særlig for beboere langs RV4), forbedre bokomforten og gi lavere varmetap/energikostnader.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak
Alle vinduer og balkongdører i sameiet byttes innen 3 år.

Sak 17

Informasjon om husregler på norsk og engelsk til alle beboere

Forslag fremmet av:
Hanne-Marte Klepp

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har over tid vært økende utfordringer knyttet til forsøpling i fellesområder, både ute og inne. Dette påvirker bomiljøet negativt og medfører unødvendig bruk av tid og ressurser på opprydding.

Det fremstår også som at ikke alle beboere er kjent med gjeldende husregler. Informasjon som henges opp på tavler i oppgangen blir ofte ikke lest, særlig når den er teksttung og kun på norsk.

For å forebygge dette foreslås det å distribuere enkel og tydelig informasjon om husregler direkte til alle husstander, både på norsk og engelsk.

Tiltaket er ment som et lavterskel, forebyggende grep for å øke bevissthet og ansvar blant beboere.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Styret utarbeider en kort og tydelig oversikt over gjeldende husregler på norsk og engelsk, som deles ut til alle beboere i sameiet. Forslagsstiller tilbyr seg å dele ut informasjonsskriv i alle postkasser uten kostnad for sameiet.

Sak 18

Endring av parkeringsregler eller tildelingssystem til beboere

Forslag fremmet av:
Alan Mehdi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagen parkering system er ikke opptemalt, ber om effektifsere systemt slik at burk bar for bebore. mulgihet for gjestparkeirng mellom kl. 08-17.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak
Gjestparkingsmulighet mellom kl. 08-17

Sak 19

Utredelse og mulighet for salg av sameiets leilighet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ber årsmøtet om fullmakt til å ingangsette prosess med å utrede salg av sameiets leilighet i Sletteløkka 21 B, seksjon 387.

Det understrekes at dette ikke er et formelt vedtak om salg, men å igangsette prosessen. Når styret har innhentet nødvendig informasjon, priser m.m., vil det kalles inn til et ekstraordinært årsmøte hvor et formelt vedtak om salg løftes.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at et formelt og endelig vedtak om salg krever 2/3 flertallskrav.

Forslag til vedtak
Styret får fullmakt til å igangsette prosess med å utrede salg av sameiets leilighet i Sletteløkka 21B, Seksjon 387. Et formelt vedtak om salg løftes for ekstraordinært årsmøte når nødvendig informasjon er innhentet.

Sak 20

Revidering av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret reviderer husordensreglene.

Punkt 15. 1. setning, endres til at "kan i første omgang klager rettes til styret".

Punkt 11. Det tilføyes en ny setning: "Det er ikke lov å oppbevare sko i oppgangene".

Forslag til vedtak
Husordensreglene endres iht. sakens beskrivelse.

Sak 21

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

EY Norge (sameiets nåværende revisor) selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Dette betyr at sameiet må velge ny revisor på det ordinære årsmøtet i år. EY kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra

er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges en styreleder for ett år og to styremedlemmer for to år.

Valgkomiteens innstilling er:

Ismail Amrani som styreleder

Ane Stamenic og Dusan Dislioski som styremedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Ismail Ismail Amrani

  Kjent fra forrige periode. Stiller som styreleder.

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

- Ajmal Mubbashar

  Ajmal vært tidligere styremedlem i Sletteløkka sameie I 2 år. Han er opptatt av forbedringer og kan bidra med prosjekter som er i gang. Hanmener at økonomi og gode sosiale forhold er viktig for et bedre bomiljø I sameiet. Når det gjelder forbedringspotensiale peker Han på budsjett og kutt i unødvendige utgifter. Dette vil være positivt for beboernes økonomi.

- Alaa Mehdi

  Han har bred erfaring fra sikkerhet, politi, styrearbeid og drift/vedlikehold. Han har tidligere vært styremedlem i et boligsameie og har god kjennskap til relevante systemer og oppgaver.
  Han ønsker å bidra til et trygt og velfungerende bomiljø gjennom samarbeid, tydelig kommunikasjon og

effektive løsninger. Han trekker frem styrker som økonomisk bevissthet, erfaring med leverandøroppfølging, HMS og tekniske systemer.

Han mener det er viktig med åpenhet, gode rutiner og involvering av beboere, og ønsker forbedringer særlig innen informasjonsflyt, bruk av Vibbo, tydeligere økonomi og raskere saksbehandling.

- Ana Stamenic

  Hun jobber for Norsk Medisinal Depot hvor hun er nestleder i fagforeningen. Hun liker å være pragmatisk og ikke begrese seg til ideer. Er strukturert og lett å kommunisere med. Er opptatt av rettferdighet, trygghet og trivsel i bomiljøet. Ønsker også å bidra til å løfte området med nye innspill og oppgradering av konkrete plasser.

  Hun mener styret bør preges av stabilitet, økonomisk fornuft og ønske om å bevare det som er bra. Samtidig som å utvikle sine forbedringspotensialer.

  Ana vil fremme arbeidet med å skape et miljø på Sletteløkka som ikke er innbydende for kriminelle til å få noe fotfeste i.
  Er opptatt av et rent område.

- Dusan Dislioski

  Kjent fra forrige periode. Stiller som styremedlem.

- Raju Sitaula

  Kjent fra forrige periode. Stiller som styremedlem.

- Wiktoria Pedersen

  Hun er nyutdannet jurist og har jobbet som assistent på sykehus i studietiden.

  Liker å hjelpe andre mennesker. Kan blant annet bidra styre med sin kunnskap til å forklare og rettlede forventninger basert på lovverket.
  Hun har ikke erfaring fra lignende verv men er veldig motivert til det.
  Hun mener å kunne skape god kommunikasjon til å løse uenigheter og konflikter med sin spesialitet i konflikthåndtering.
  Ønsker å få gjort noe med forsøpling på området.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden

Sikkerhetsgruppen
I perioden er det etablert og videreutviklet kameraovervåkning i fellesarealene, inkludert vurderinger knyttet til personvern og juridiske rammer. Det har vært særlig fokus på praktisk gjennomføring, herunder plassering av kameraer, etablering av rutiner og tett samarbeid med leverandøren Sikkerhetsgruppen for å sikre stabil og optimal drift.

Tiltaket har hatt god effekt. Det registreres en betydelig reduksjon i forsøpling i fellesarealene, og det er i flere tilfeller sendt faktura til ansvarlige. Dette har bidratt til økt bevissthet og ansvarliggjøring blant beboerne. Ordningen har også styrket ivaretakelsen av frie rømningsveier.

Kameraovervåkningen vurderes som svært vellykket, og har samtidig bidratt til redusert arbeidsbelastning for vaktmestertjenesten. Styret har mottatt flere positive tilbakemeldinger fra beboere som opplever økt trivsel og trygghet.

Det forekommer fortsatt noe forsøpling i uteområdene. Styret gjennomgår derfor vaktmesternes instruks for å få bedre innsikt i arbeidshverdagen og identifisere tiltak som kan bidra til mer effektiv oppfølging.

Fibernett – OBOS Nett
Det er gjennomført installasjon og oppgradering av fibernett via OBOS Nett. Oppgraderingen har gitt beboerne betydelig økt kapasitet og hastighet uten økte kostnader, og vurderes som en vellykket forbedring av infrastrukturen.

Parkeringsplasser og elbillading
Styret vurderer at det per i dag ikke foreligger vesentlige utfordringer knyttet til parkeringssituasjonen. Det er etablert 15 elbilladere, og bruken følges løpende opp. Tilbakemeldinger fra beboere tas aktivt inn for å sikre en mest mulig effektiv og hensiktsmessig utnyttelse av ladeinfrastrukturen.

Rørprosjekt – FAVN
Det er gjennomført en grundig vurdering av ulike løsninger for rørrehabilitering. På bakgrunn av dette er det valgt en løsning i samarbeid med FAVN, som vurderes som en helhetlig og langsiktig god løsning for sameiet.

Uteområder og trivsel
Det har i perioden vært økt fokus på å gjøre uteområdene mer innbydende og trivelige. Det er blant annet gjennomført sesongbaserte tiltak som julebelysning og dekorasjon, med mål om å bidra til økt trivsel.

Videre planlegges etablering av flere blomsterkasser ved inngangspartiene. Dette vil gi et mer estetisk tiltalende og velholdt uttrykk, samtidig som det skaper et bedre førsteinntrykk av eiendommen. Det vil også etableres rutiner for jevnlig vedlikehold for å sikre varig effekt.

Arbeidet med uteområdene sees i sammenheng med øvrig drift og vedlikehold, og det vil fortløpende vurderes ytterligere tiltak som kan styrke trivsel og bruk av fellesarealene.

Kommunikasjon – Vibbo
Vibbo er videreutviklet og fungerer som sameiets primære informasjonskanal. Plattformen gjør informasjon lett tilgjengelig på tvers av ulike temaer, og det legges vekt på at publisert innhold skal være relevant og nyttig for fellesskapet.

Responstiden på henvendelser er forbedret, og styret opplever at beboerne i stor grad er fornøyde med tilgjengeligheten og kommunikasjonen.

Generelt styrearbeid og løpende oppfølging
Styret håndterer løpende oppgaver knyttet til drift og forvaltning av sameiet. Dette omfatter blant annet

oppfølging av lekkasjer og skadesaker, dialog med forsikringsselskap og koordinering av utbedringer med håndverkere.

Naboklager og øvrige henvendelser behandles fortløpende, med mål om å opprettholde et godt bomiljø og ryddige forhold. Det mottas også mange henvendelser knyttet til rørprosjektet, hvor det legges vekt på tydelig og oppdatert informasjon.

En sentral del av arbeidet er forberedelse og gjennomføring av møter med leverandører, inkludert innhenting av tilbud, vurdering av kontrakter og oppfølging av leveranser.

Styrets arbeid omfatter også:

- oppfølging av vaktmester- og driftstjenester
- økonomistyring og budsjettoppfølging
- planlegging av vedlikehold og fremtidige prosjekter
- oppfølging av HMS-arbeid og internkontroll
- behandling av søknader fra beboere (bygningsmessige endringer mv.)
- oppfølging av avtaleforhold og leverandører

Dette arbeidet er avgjørende for å sikre forsvarlig drift, god økonomistyring og et trygt og velfungerende bomiljø.

Oppsummert
Styret vurderer at det i perioden er gjennomført en rekke tiltak som samlet sett har bidratt til bedre drift, økt trivsel og styrket trygghet i sameiet. Arbeidet videreføres med fokus på langsiktige løsninger, effektiv drift og god kommunikasjon med beboerne.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sletteløkka Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sletteløkka Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: R4JXW-J57LV-N5UNM-WZJJS-OSQ61-8F262

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 15. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: R4JXW-J57LV-N5UNM-WZJJS-OSQ61-8F262

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: ERNST & YOUNG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-15 13:39:56 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: R4JXW-J57LV-N5UNM-WZJJS-OSQ61-8F262

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

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

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

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

SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971428899, KLIENTNR. 1404

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 306 805	25 074 129	26 453 000	28 754 000
Vaskeri	3	198 749	190 718	200 000	200 000
Andre inntekter	4	22 000	11 858	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**26 527 554**	**25 276 705**	**26 693 000**	**28 994 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-1 607 336	-1 800 728	-1 573 000	-1 638 000
Styrehonorar	6	-400 000	-400 000	-400 000	-440 000
Avskrivninger	15	-40 027	-30 372	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	7	-26 871	-25 503	-26 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-548 460	-649 775	-688 000	-575 000
Konsulenthonorar		-36 527	-18 543	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-4 472 575	-3 339 547	-3 182 000	-3 493 861
Forsikringer		-1 760 255	-1 605 224	-1 715 000	-1 920 800
Kommunale avgifter	9	-7 031 861	-6 495 394	-7 198 000	-7 569 340
Energi/fyring	10	-3 739 352	-3 378 341	-3 050 000	-3 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 276 120	-1 242 889	-1 300 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	11	-3 224 255	-1 689 903	-1 289 000	-1 779 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-24 163 639**	**-20 676 218**	**-20 507 000**	**-21 582 001**
DRIFTSRESULTAT		**2 363 915**	**4 600 488**	**6 186 000**	**7 411 999**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	81 955	25 061	0	0
Finanskostnader	13	-1 695 968	-1 959 602	-1 675 000	-1 383 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 614 013**	**-1 934 542**	**-1 675 000**	**-1 383 000**
ÅRSRESULTAT		**749 902**	**2 665 946**	**4 511 000**	**6 028 999**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		749 902	2 665 946		

SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971428899, KLIENTNR. 1404

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	940 000	940 000
Andre varige driftsmidler	15	340 645	118 680
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 280 645**	**1 058 680**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		330 282	432 317
Forskuddsbetalte kostnader		219 132	683 494
Andre kortsiktige fordringer	16	35 599	32 527
Energiavregning	17	1 641 080	520 194
Driftskonto OBOS-banken		0	807 739
Skattetrekkskonto OBOS-banken		56 829	48 197
Sparekonto OBOS-banken		103 910	8 866
Sparekonto OBOS-banken II		632	611
SUM OMLØPSMIDLER		**2 387 464**	**2 533 945**
SUM EIENDELER		**3 668 108**	**3 592 624**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	18	-23 783 442	-24 533 344
SUM EGENKAPITAL		**-23 783 442**	**-24 533 344**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	22 061 040	25 929 565
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 061 040**	**25 929 565**

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		809 480	633 977
Leverandørgjeld		3 197 773	1 318 605
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		1 122 578	0
Skyldige offentlige avgifter	20	108 316	101 149
Påløpte renter		7 724	9 704
Annen kortsiktig gjeld	21	144 638	132 968
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 390 509**	**2 196 403**
.			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 668 108**	**3 592 624**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 09.04.2026
Styret i Sletteløkka Boligsameie

Ismail Amrani /s/	Ole Andreas Elvemo /s/	Dusan Dislioski /s/
Raju Sitaula /s/	Fatma Kanat /s/	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	26 118 832
Leie	153 000
Leie/felleskostnader tidl.år	-30 027
Festeavgift	65 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 306 805**

NOTE 3
VASKERI

Inntekter	198 749
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**198 749**

NOTE 4
ANDRE INNTEKTER

Søppel	22 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**22 000**

NOTE 5
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 086 276
Overtid	-118 168
Påløpte feriepenger	-144 533
Arbeidsgiveravgift	-248 774
LO/NHO-ordningen (AFP)	-37 397
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-35 041
O/U premie	-828
Refusjon sykepenger	94 600
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	-28 118
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 607 336**

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

NOTE 6
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 972

NOTE 7
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-26 871
SUM REVISJONSHONORAR	**-26 871**

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

ASSEMBLIN AS	-425 408
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-425 408**
Drift/vedlikehold bygninger	-632 204
Drift/vedlikehold VVS	-984 598
Drift/vedlikehold elektro	-319 066
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-605 439
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 461
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-201 928
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 012 649
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-92 176
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 555
Egenandel forsikring	-42 000
Reparasjon og vedlikehold annet	-58 091
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 472 575**

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 811 327
Renovasjonsgebyr	-3 220 534
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-7 031 861**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-456 639
Fjernvarme	-3 282 714
SUM ENERGI / FYRING	**-3 739 352**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 287 691
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-225 913
Håndverktøy	-3 165
Diverse utstyr	-130 436
Annet driftsmateriale	-26 344
Vakthold	-286 675
Renhold ved firmaer	-889 300
Andre driftskostnader	-62 517
Trykksaker	-5 858
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 390
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 972
Andre kontorkostnader	-48 672
Telefon, annet	-23 045
Porto	-6 215
Drivstoff	-31 278
Vedlikehold biler/maskiner	-63 663
Kontingenter	-97 972
Bank- og kortgebyr	-20 242
Øreavrunding	-222
Velferdskostnader	-10 425
Tap på fordringer	-260
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 224 255**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	25 515
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 381
Renter av sparekonto i OBOS-banken	465
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	34 289
Andre renteinntekter	18 305
SUM FINANSINNTEKTER	**81 955**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 580 052
Pantegjeldsrenter	-33 553
Renter på leverandørgjeld	-17 687
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-63 676
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 695 968**

NOTE 14
LEILIGHETER

Leiligheter	940 000
SUM LEILIGHETER	**940 000**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ariens Snøfreser Delixe 28 Rapitrak Belt		
Tilgang 2024	38 242	
Avskrevet i år	-12 747	
		25 494
Antenneanlegg		
Tilgang 2005	295 664	
Avskrevet tidligere	295 663	
		1
Grarasje		
Tilgang 2011	61 300	
		61 300
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2019	115 000	
Avskrevet tidligere	-114 999	
		1
Spylemaskin		
Tilgang 2023	30 212	
Avskrevet tidligere	-11 078	
Avskrevet i år	-6 042	
		13 092
Traktor nr. 1		
Tilgang 2012	300 060	
Avskrevet tidligere	-300 059	
		1
Trapp		
Tilgang 2021	38 975	
Avskrevet tidligere	-38 974	
		1

Trøketrommel		
Tilgang 2025	47 625	
Avskrevet i år	-1 587	
		46 038
Lekeplass		
Tilgang 2025	214 368	
Avskrevet i år	-19 650	
		194 717
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**340 645**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-40 027**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige lån til ansatte (ikke forskudd lønn, jf. konto 1740)	21 244
Andre kortsiktige fordringer	4 355
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**35 599**

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 929 857
SUM INNTEKTER	**-5 929 857**

KOSTNADER

Administrasjon	341 320
Fjernvarme	7 200 559
SUM KOSTNADER	**7 541 879**
Uoppgjorte avregninger	29 058
SUM ENERGIAVREGNING	**1 641 080**

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

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

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,39 %. Løpetiden er 16 år.		
	-49 177	
Opprinnelig 2015	142	
Nedbetalt tidligere	24 225 401	
Nedbetalt i år	2 890 701	
		-22 061 040
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,39 %. Løpetiden er 3 år.		
Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 022 176	
Nedbetalt i år	977 824	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 061 040**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-56 829
Skyldig arbeidsgiveravgift	-51 487
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-108 316**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-144 533
Gebyr og fakturaomkostninger	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-144 638**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 1404 **Selskapsnavn:** SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971428899
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Veitvet Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ismail Amrani er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Styret minner om §2 i vedtektene: Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

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

Beskjed om at fullmaktsgiver har gitt sin fullmakt til fullmaktshaver sendes pr sms til styremedlem Fatma Kanat på tlfnr. 99570626.

Eksempel på mld: "Hei, jeg har gitt min fullmakt til Navn Navnesen som skal representere meg på ekstraordinært årsmøte. Hilsen Navn Navnesen, Seksjonsnr. xxx"

> **Forslag til vedtak:**
> Fremmøtelisten legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Fullmakter godkjennes iht. sakens beskrivelse.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nora Bouzakraft er valgt.
>
> ✓ **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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 440 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 440 000

✓ **Vedtatt. Forslaget vedtatt mot 1 stemme**

7. Sameie økonomi og framtidsprosjekter

Fremmet av: Alan Mehdi

Ber om åpen innsyn i sameie felles Økonomi samt hvordan fordeles det på seksjonen.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget, ettersom informasjonen allerede er publisert på Vibbo.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Egen fane på Vibbo økonomi med fil som viser førige år regnskap, det er ikke behøv for datalerjert men et overblikk. Dette en gangs året.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret publiserer kvartalsvis regnskapet på Vibbo

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Vinduer og balkongdør

Fremmet av: Kadir Aydogdu

Vinduene mine er veldig gamle og veldig dårlige

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, da det fremstår som uklart og mangler nødvendig spesifisering.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ❌ **Ikke vedtatt. Forslaget avvises**

9. Maling av oppgang

Fremmet av: Fatime Idrizi

Veggene i oppgangen ser veldig slitt ut.

Styrets innstilling

Styret foreslår å utsette dette til rørprosjektet er ferdig.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ❌ **Ikke vedtatt. Forslaget falt mot 1 stemme**

10. Maling av oppgangene

Fremmet av: Raju Sitaula

Oppgangene ser ikke pene ut og trenger ny maling

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ❌ **Ikke vedtatt.**

11. Beredskap

Fremmet av: Eirun Arntzen

Oppbevaring av vann og hermetikk i de enkelte blokker.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, da styret mener at den foreslåtte ordningen ikke vil være håndterbar.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ❌ **Ikke vedtatt.**

12. Krav om skriftlig redegjørelse og publisering av fakta vedrørende rørprosjektet (75 mill. kr)

Fremmet av: Zoran Lukic

Som medeier fremmer jeg krav om at styret legger frem utfyllende informasjon om rørprosjektet med et budsjett på 75 millioner kroner før årsmøtet 23. april. Følgende punkter må avklares:

1. Fullstendig kartlegging av asbest i 554 leiligheter.

2. Juridisk ansvar for lekkasjer ved 2200 nye koblingspunkter.

3. Dekning av beboernes strømkostnader ved bruk av industritørkere.

4. Sertifisering av branntetting etter hulltaking i etasjeskillere.

5. Dokumentasjon på prosjektforsikring ved eventuell konkurs hos entreprenør.

6. Forklaring på avvik mellom forespeilet arbeidstid (2-3 dager) og kontrakt (2-3 uker).

7. Risikoanalyse ved gjenbruk av eksisterende rør inne i betongstrukturen.

8. Spesifikasjon av reell økning i fellesgjeld per seksjon, inkludert en detaljert nedbetalingsplan.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget, da det har tilbakevirkende kraft. Styret vil publisere dokumentene knyttet til rørprosjektet fortløpende.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. Forslaget falt mot 2 stemmer**

13. Benker utenfor blokker

Fremmet av: Eirun Arntzen

Det er få steder å sette seg på i sameiets gangveier. Hyggelig å få plassert flere benker på egnede steder der naboer kan sette seg, eller for foreldre som følger opp sine barn med sykling og annen lek.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget, da det etter styrets vurdering er tilstrekkelig med benker i sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. Forslaget falt mot 2 stemmer**

14. Utplassering av avfallsconteiner

Fremmet av: Eirun Arntzen

Da det er et gjentagende problem i sameiet med søppel som etterlates på fellesområder, leggger sameiet til rette, som en forsøksordning , for en månedlig ordning der beboere kan kaste avfall i container . Container er f.eks utplassert første helg i hver mnd. Oppslag om dette settes opp i hver oppgang.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke det konkrete forslaget, men ser nærmere på løsningen. Styret har en løpende vurdering av hvordan avfall skal håndteres.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

15. Kommunikasjon styret/ beboere

Fremmet av: Eirun Arntzen

Mange av beboerne i sameiet leier leiligheter og har ikke tilgang til Vibbo som kommunikasjonskanal, andre beboere er ikke fortrolig med Vibbo.

Jeg foreslår at styret hver uke avsetter to timer på Sletteløkka Grendehus der beboere kan møte en fra styret i sameiet.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

16. Utskifting av vinduer og balkongdører

Fremmet av: Raju Sitaula

Vinduer og balkongdører i sameiet er gamle og bør vurderes skiftet ut. Dette vil kunne redusere støy (særlig for beboere langs RV4), forbedre bokomforten og gi lavere varmetap/energikostnader.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Alle vinduer og balkongdører i sameiet byttes innen 3 år.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Forslagsstiller ønsker å trekke forslaget - årsmøtet godkjenner at saken trekkes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

17. Informasjon om husregler på norsk og engelsk til alle beboere

Fremmet av: Hanne-Marte Klepp

Det har over tid vært økende utfordringer knyttet til forsøpling i fellesområder, både ute og inne. Dette påvirker bomiljøet negativt og medfører unødvendig bruk av tid og ressurser på opprydding.

Det fremstår også som at ikke alle beboere er kjent med gjeldende husregler. Informasjon som henges opp på tavler i oppgangen blir ofte ikke lest, særlig når den er teksttung og kun på norsk.

For å forebygge dette foreslås det å distribuere enkel og tydelig informasjon om husregler direkte til alle husstander, både på norsk og engelsk.

Tiltaket er ment som et lavterskel, forebyggende grep for å øke bevissthet og ansvar blant beboere.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret utarbeider en kort og tydelig oversikt over gjeldende husregler på norsk og engelsk, som deles ut til alle beboere i sameiet. Forslagsstiller tilbyr seg å dele ut informasjonsskriv i alle postkasser uten kostnad for sameiet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

18. Endring av parkeringsregler eller tildelingssystem til beboere

Fremmet av: Alan Mehdi

Dagen parkering system er ikke opptemalt, ber om effektifsere systemt slik at burk bar for bebore. mulgihet for gjestparkeirng mellom kl. 08-17.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt mot 5 stemmer**

19. Utredelse og mulighet for salg av sameiets leilighet

Styret ber årsmøtet om fullmakt til å ingangsette prosess med å utrede salg av sameiets leilighet i Sletteløkka 21 B, seksjon 387.

Det understrekes at dette ikke er et formelt vedtak om salg, men å igangsette prosessen. Når styret har innhentet nødvendig informasjon, priser m.m., vil det kalles inn til et ekstraordinært årsmøte hvor et formelt vedtak om salg løftes.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at et formelt og endelig vedtak om salg krever 2/3 flertallskrav.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å igangsette prosess med å utrede salg av sameiets leilighet i Sletteløkka 21B, Seksjon 387. Et formelt vedtak om salg løftes for ekstraordinært årsmøte når nødvendig informasjon er innhentet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

20. Revidering av husordensregler

Styret reviderer husordensreglene.

Punkt 15. 1. setning, endres til at "kan i første omgang klager rettes til styret".

Punkt 11. Det tilføyes en ny setning: "Det er ikke lov å oppbevare sko i oppgangene".

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene endres iht. sakens beskrivelse.
>
> ✓ **Vedtatt.**

21. Valg av revisor

EY Norge (sameiets nåværende revisor) selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Dette betyr at sameiet må velge ny revisor på det ordinære årsmøtet i år. EY kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

> **Forslag til vedtak:**
> TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget vedtatt mot 2 stemmer**

22. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges en styreleder for ett år og to styremedlemmer for to år.

Valgkomiteens innstilling er:

Ismail Amrani som styreleder

Ane Stamenic og Dusan Dislioski som styremedlemmer.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ismail Ismail Amrani

Følgende stilte til valg:
Ismail Ismail Amrani

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Dusan Dislioski
Wiktoria Pedersen

Følgende stilte til valg:
Dusan Dislioski
Alaa Mehdi
Ajmal Mubbashar
Wiktoria Pedersen
Raju Sitaula
Ana Stamenic
Bhatti Mohammad Iqbal

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Alan Mehdi

Følgende stilte til valg:
Alan Mehdi

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Nora Bouzakraft
Amalie Skaiå Larsen

Følgende stilte til valg:
Nora Bouzakraft
Amalie Skaiå Larsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1404
SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

29. januar 2026 kl. 17:30, Bjerke videregående skole (bak Linderudsenter).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Kort informasjon v/styret, forretningsfører og FAVN(Selvaag)

Styret, sammen med forretningsfører og FAVN(Selvaag) tar en kort, generell gjennomgang av prosjektet. Spørsmål kan stilles fra beboere.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede. Fullmakt
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Rørrehabilitering i Sletteløkka Boligsameie

Med vennlig hilsen,
Styret i SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ismail Amrani

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede. Fullmakt

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.

Styret minner om §2 i vedtektene:
Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

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

Beskjed om at fullmaktsgiver har gitt sin fullmakt til fullmaktshaver sendes pr sms til styremedlem Fatma Kanat på tlfnr. 99570626.

Eksempel på mld:
"Hei, jeg har gitt min fullmakt til Navn Navnesen som skal representere meg på ekstraordinært årsmøte.
Hilsen Navn Navnesen, Seksjonsnr. xxx"

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å legge fremmøteregisteret til grunn.

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 Aleksander Svinddal (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble Nora seksjon 307 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

Rørrehabilitering i Sletteløkka Boligsameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å skifte ut byggets røranlegg fordi rørene nå er 71 år gamle og har for lengst nådd slutten av sin forventede levetid. Normal levetid på slike rør er 40-60 år. Når rør blir så gamle, øker risikoen betydelig for lekkasjer og brudd, også uten forvarsel.

Vi har allerede hatt lekkasjer i bygget. Noen har vært synlige, mens andre kan ha vært skjulte og dermed vanskelige å oppdage. Skjulte lekkasjer kan pågå over lang tid og føre til store vannskader før de blir oppdaget, med konsekvenser både for den enkelte beboer og for fellesskapet.

Bygget har i dag få stoppekraner. Det betyr at dersom det oppstår en lekkasje, må ofte vannet stenges for store deler av bygget, og ikke bare der problemet oppstår. Dette kan forverre skadeomfanget og skape unødvendige ulemper for beboerne.

Rørene er også svekket over tid. Slitasje og korrosjon har redusert godstykkelsen i rørene, noe som gjør dem mer sårbare for brudd. Selv normalt vanntrykk kan da være nok til at det oppstår skade.

Forsikringsselskaper stiller stadig strengere krav til bygningers tekniske tilstand. Dersom det oppstår vannskader som kan knyttes til rør som er langt utover forventet levetid, kan sameiet risikere redusert forsikringsutbetaling. I tillegg kan egenandelene ved skader bli høyere, og over tid kan dette også føre til økte forsikringspremier. Manglende utskifting av rørene kan dermed utgjøre en betydelig økonomisk risiko både for sameiet som helhet og for den enkelte seksjonseier.

Prosjektbudsjettet var satt til 75 mnok ved innhenting av tilbud sommer 2025, og den estimerte økningen i husleie på side 17 er basert på dette. Prosjektet planlegges finansiering gjennom låneopptak.

Styrets innstilling

På bakgrunn av disse forholdene mener styret at utskifting av røranlegget er nødvendig for å redusere risiko, sikre byggets verdi og ivareta beboernes trygghet og økonomiske interesser på lang sikt.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært årsmøte vedtar at byggets røranlegg skal skiftes ut. Styret gis fullmakt til å planlegge og gjennomføre prosjektet, herunder innhente nødvendige tilbud, inngå kontrakt med valgt entreprenør og sørge for gjennomføring innenfor vedtatte rammer. Styret gis videre fullmakt til å avklare og gjennomføre nødvendig finansiering av prosjektet, herunder bruk av oppsparte midler og/eller opptak av felles lån, i tråd med nærmere informasjon som gis til beboerne. Styret bes holde beboerne løpende orientert om fremdrift, tidsplan og praktiske konsekvenser i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet.

Vedlegg

1. Presentasjon FAVN.pdf
2. Tilbudsinvitasjon og funksjonsbeskrivelse FAVN.pdf


FAVN

Favn



Dhanusshanth Tharmarajan
Prosjektleder



Fredrik Slungård
Prosjekteringsleder



Ulf Christensen
Faglig leder

Agenda

- Bakgrunn
- Situasjonen i dag
- Vann og avløp
- Prosessen videre
- Kostnader
- Nytt bad (Valgfritt)

Bakgrunn



Bakgrunn

Lekkasjer

Kamerakontroll

Forsikringsdekning

Skisseprosjekt i 2019

Estimat utarbeidet av oss i 2025



Dette har vi sett på

Felles rør

Sluk

Bad (valgfritt)



Målsetting

Kostnader

Kvalitet

Økt bokvalitet

Vedlegg

Situasjonen i dag



Historie

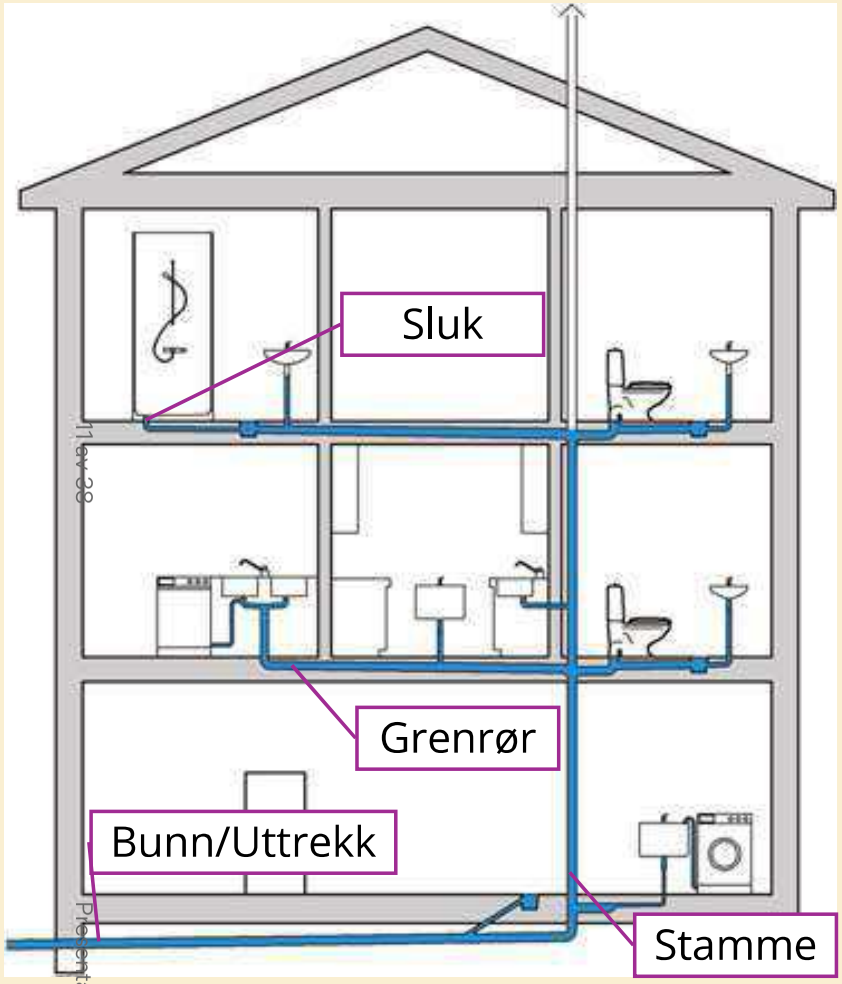
- Bygget i 1955
- Etterisolert i 2001
- Nye balkonger i 2009

Utfordringer

- Levetiden på rør er oppbrukt
- Lekkasjer (synlige/ikke synlige)
- Få stoppekraner
- Redusert godstykkelse på rør
- Forsikring

Presentasjon FAVN.pdf

Vann og avløp



SINTEF Byggforsk

Bunn- og utrekksledning

- Horisontale rør til kommunale ledninger
- Støpejern
- Allerede utbedret!

Vannrør

- Horisontale kjellerstrekk og vertikale stammer til leiligheter
- Kobberrør
- Lekkasjer

Avløpsrør

- Vertikale stammer fra leilighet
- Støpejern
- Lekkasjer

Sluk

- Overgang mellom membran og rør
- Støpejern
- Lekkasjeutsatt konstruksjonsdel

Prosjekttyper



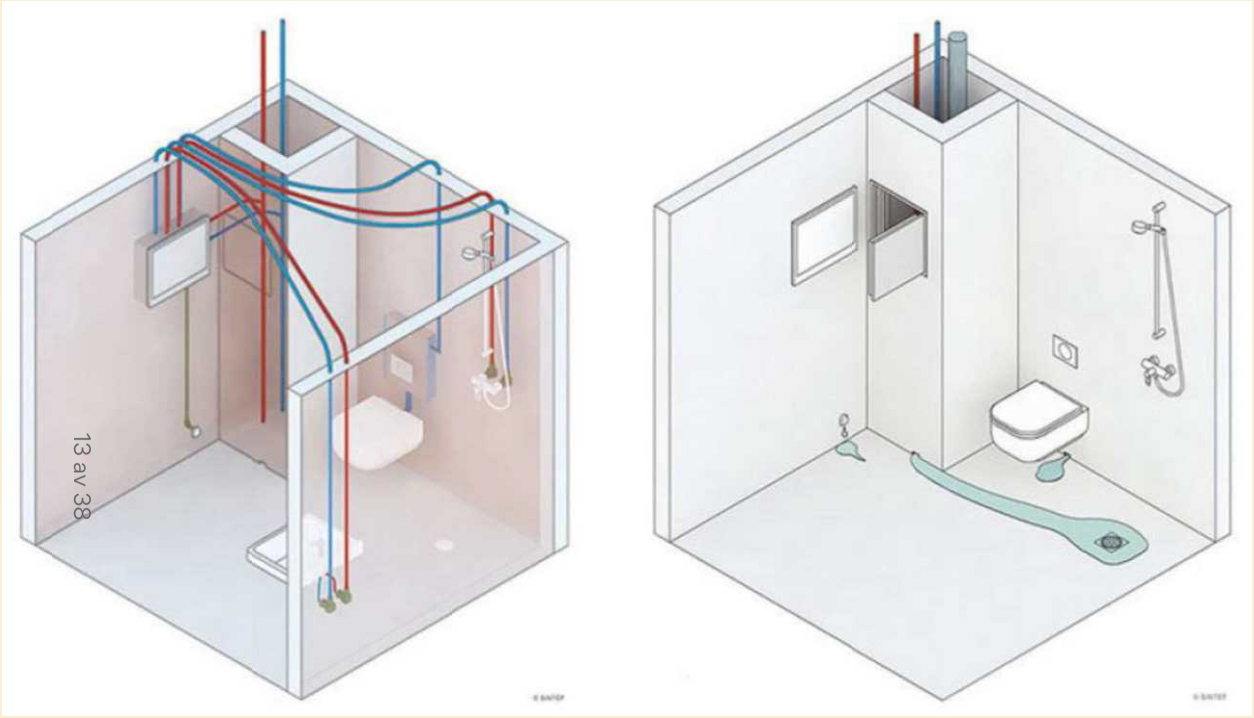
Fellesprosjekt

Forbruksvann Kjeller	Forbruksvann Stammer på kjøkken og bad	Avløp stammer	Avløp grenrør og sluk

Bad/WC (Valgfritt)

Standarpakke	Tilvalg basert på egne ønsker	Individuell påmelding	Pris basert på antall påmeldte

Eksisterende bad



Dette gjør vi

- Åpner teknisk sjakt
- Skifter vannrør
- Lukke teknisk sjakt
- Flislegge
- 3 Flistyper fra standard sortiment
  Velge egne fliser

Garanti

- Påvirker ikke resterende garanti
- Gis garanti på utførte arbeider

Vann og avløp



Stammer og grenrør

- Rørfornye avløpsrør og skifte stammer for forbruksvann
- 3-4 uker per blokk
- Toalett stenges i perioden
- Demontering av fliser for tilkomst
- Tilbakesetting av fliser på nyere bad

Sluk

- Renser eksisterende sluk
- Epoxy
- 2 dager per leilighet
- Dusj kan ikke benyttes før herdet ferdig

Riggfasiliteter



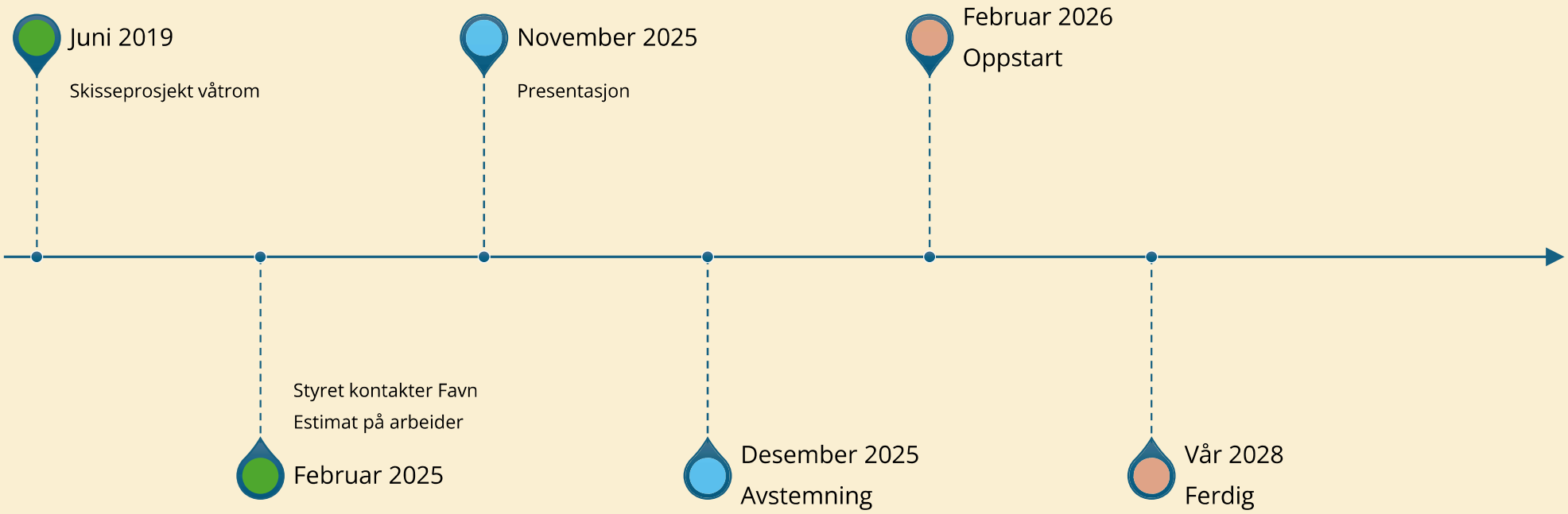
Provisoriske baderom blir plassert utenfor oppgangene på blokken

Hva skjer i min leilighet?

- Avløp i leilighetene blir stengt i en uke
- Det vil være vann enten på bad eller kjøkken

FAVN

Fremdrift


Juni 2019
Skisseprosjekt våtrom
November 2025
Presentasjon
Februar 2026
Oppstart
Styret kontakter Favn
Estimat på arbeider
Februar 2025
Desember 2025
Avstemning
Vår 2028
Ferdig

Vedlegg 1
17 av 38
Presentasjon FAVN.pdf

Estimert husleieøkning pr. mnd

Stammer	
Grenrør	
Sluk	Epoksybehandling av eksisterende sluk
Flis og membran	Utbedring av skader etter rørprosjekt

40 kvm	Kr 550,-
50 kvm	Kr 685,-
60 kvm	Kr 785,-
70 kvm	Kr 890,-
80 kvm	Kr 975,-
80+ kvm	Kr 1150 ,-

FAVN

Baderom



Bad

🔒 Fastsatt

- **Konstruktive løsninger**
- Oppbygging vegg
- Membran
- Elektro
- Nedsenk himling
- Belysning
- Plassering av toalett/dusj
- Fremdrift (5-6 uker per bad)
- Nytt sluk i nedsenket dusjsone

🔓 Dette kan du velge

- **Sortiment fra Fagflis og Vikingbad**
- Fliser
- Kran
- Vask
- Blandebatteri vask
- Blandebatteri dusj
- Speil
- Knotter og oppheng
- Dusjdører
- Toalett

FAVN

Prosess ved tilvalg

- Velge standardpakke
- Showroom
- Nettside til leverandører
- Forbefaring
- Valg av produkter, fliser etc.
- 1 time gjennomgang med konsulent



Eksempel standard bad





Eksempel på design bad





Estimert beboer kostnad standard bad (5 kvm)

10 enheter	Ca 320 000,- inkl. mva 1 950 per måned
50 enheter	Ca 265 000,- inkl. mva 1 650 per måned
100+ enheter	Ca 245 000,- inkl. mva 1480 per måned

5,5% effektiv rente, 25 års løpetid

FAVN



Tilbudsforespørsel og funksjonsbeskrivelse utskiftning av vannrør og rørfornying avløpsrør

Sletteløkka Boligsameie

FAVN

13-01-2026

Tilbudsforespørsel og funksjonsbeskrivelse utskiftning av vannrør og rørfornying avløpsrør

1 GENERELT OM KONKURRANSEN OG PROSJEKTET 2
1.1 INVITASJON OG INNHOLD I FORESPØRSELEN 2
1.2 VIKTIGE DATOER FOR KONKURRANSEN OG PROSJEKTET 2
1.3 BESTEMMELSER FOR KONKURRANSEN 3
2 KRITERIER FOR KONKURRANSEN 4
2.1 KONKURRANSEREGLER 4
2.2 AVVIK FRA TILBUDSGRUNNLAGET 5
2.3 ØVRIGE BESTEMMELSER 5
3 GENERELT OM TILTAKENE 7
3.1 GENERELT 7
4 PRISBÆRENDE POSTER 8
4.1 RIGG OG DRIFT 8
4.2 REHABILITERINGSARBEIDER 9
4.3 RØRFORNYING AV AVLØPSTAMMER OG GRENRØR 10

1 Generelt om konkurransen og prosjektet

FAVN AS, heretter kalt TE (Totalentreprenør), er engasjert av Sletteløkka Boligsameie, heretter kalt BH (Byggherre), for å utføre rehabiliteringsarbeider av varmt- og kaldtvannsledninger og rørfornying av avløpsrør. Estimert oppstart er februar/mars 2026.

Tilbyderen/underentreprenøren, heretter kalt TUE (Totalunderentreprenør), skal gjennomføre tiltaket etter retningslinjene i NS 8417:2011 som en totalunderentreprise og retningslinjer gitt i funksjonsbeskrivelsen.

1.1 Invitasjon og innhold i forespørselen

Tilbyderen/underentreprenøren, heretter kalt TUE (Totalunderentreprenør), skal gjennomføre tiltaket etter retningslinjene i Norsk Standard, som en entreprise og retningslinjer gitt i denne tilbudsinvitasjonen.

Det er i denne konkurransen invitert 3 entreprenører til å gi tilbud.

Tilbudsinvitasjonen består av:

1. Dette tilbudsdokumentet med beskrivelse av oppdraget
2. Prisskjema
3. Miljøsaneringsrapport med avfallsplan (ettersendes)
4. FAVNs instruks vedrørende lønn og arbeidsvilkår hos underleverandører
5. Co Builder avtaleverk mot underentreprenør

I denne beskrivelsen er det oppgitt hvilke krav byggherren (BH), ved TE, stiller til utførelsen.

1.2 Viktige datoer for konkurransen og prosjektet

Ved kontraktsinngåelse skal TUE - i samråd med TE - sette opp en detaljert fremdriftsplan, som vil være bindende og dagmulktsbelagt slik det fremgår nedenfor.

Følgende datoer gjelder for konkurransen og prosjektet:

Milepæl	Tidspunkt	Dagmulkt
Utsending av konkurransegrunnlag	13. Januar 2025	NEI
Tilbudsbefaring	19. Januar 2026 kl 12:00	
Tilbudsfrist	Mandag 26. januar 2026 kl 12:00	NEI
Kontraktsinngåelse	Snarlig	NEI
Utarbeidelse fremdriftsplan	Senest to uker etter kontraktsinngåelse	NEI
Igangsetting på byggeplass	Mars/April 2026	JA
Overlevering av utkast til FDV-dokumentasjon	To uker før avtalt overtakelse	JA
Overtagelse	Avklares nærmere	JA

TUE skal utarbeide tentativt fremdriftsplan for prosjektet. I tilbudet fra TUE ønsker vi en angivelse av estimert byggetid.

1.3 Bestemmelser for konkurransen

1.3.1 Kontraktsbestemmelser

TE ber om tilbud på **totalunderentreprise** for disse arbeidene. Avtaleforholdet reguleres i henhold til **NS 8417:2011**, samt øvrig korrespondanse tilknyttet avtaleforholdet, som kontraktsmøter/e-poster og TEs kontraktsbestemmelser. TE har i sine kontraktsbestemmelser inntatt krav til gjengs lønns- og arbeidsvilkår for arbeidstakere som utfører arbeid iht. våre tjenestekontrakter og bygge- og anleggskontrakter. Det vises også til *TEs instruks vedrørende lønn og arbeidsvilkår hos underleverandører*.

1.3.2 Vedståelsesfrist

Tilbudet skal være bindende fram til oppstart.

Tilbudet skal leveres som fastpris, dvs. uten prisregulering/indeksregulering i kontraktens virketid.

1.3.3 Lokale forhold

TUE skal ved utarbeidelse av sitt tilbud ta hensyn til forhold av betydning for utførelsen, som kan skaffes ved besiktigelse av byggeplassen og dens nærområder.

1.3.4 Tilbudsbefaring

Tilbudsbefaring er avholdes. Adressen er ***Linderudsletta 19, 0593,* Oslo**

1.3.5 Kontaktperson for konkurransen

Dersom TUE finner at tilbudsgrunnlaget ikke gir tilstrekkelig informasjon, kan man be skriftlig om tilleggsopplysninger på e-post til:

Ulf Christensen, ulf.christensen@favn.no, Faglig leder

Dhanusshanth Tharmarajan, dhanusshanth@favn.no, Prosjektleder

Kopi av spørsmålene og TEs svar vil bli sendt ut til samtlige tilbydere. Det skal ikke være kontakt/kommunikasjon med andre personer hos TE eller BH hva gjelder denne konkurransen, enn nevnte kontaktperson.

1.3.6 Innlevering av tilbud

Levering av tilbudet gjøres på en av følgende måter:

- per e-post til kontaktperson (foretrukket)

Tilbudet, uansett innleveringsmåte, skal merkes:

«Sletteløkka Boligsameie –REHABILITERING RØR**»**

For sent innkomne tilbud vil kunne bli avvist.

2 Kriterier for konkurransen

2.1 Konkurranseregler

2.1.1 Kvalifikasjonskrav og oversikt over hva som skal leveres

TUE skal levere inn følgende dokumenter med nummererte vedlegg:

- **Signert tilbudsbrev/e-post**, med angivelse av tilbudssum, eventuelle avvik/forbehold fra konkurransegrunnlaget og evt. leveringstider for materialer/utstyr med lang leveringstid.
- **Vedlegg 1:** Utfylt prisskjema i Excel format
- **Vedlegg 2:** Dokumenter i henhold til tabellen under
- **Vedlegg 3:** Evt. annen frivillig dokumentasjon og evt. godkjenning for lærling bedrift

Tilbud som ikke inneholder alle opplysninger og dokumenter som er etterspurt, med unntak av vedlegg 3, vil kunne bli avvist.

Kvalifikasjon	Krav	Hva skal leveres?	Vedlegg
Organisatoriske og juridiske kvalifikasjoner	Skatter og avgifter skal være betalt	Attest for skatt (skatt, forskuddstrekk, påleggstrekk, arbeidsgiveravgift) *	2.1
		Attest for merverdiavgift *	2.2
	Lovbestemte krav for Helse, miljø og sikkerhet	Signert egenerklæring for HMS.	2.3
Faglige kvalifikasjoner	Tilstrekkelig kvalitetssystem for denne kontrakten	• Attester fra 3. part som bekrefter at firmaet oppfyller visse kvalitetsstandarder (for eksempel ISO 9001, eller • beskrivelse av firmaets kvalitetssystem, kontrollplaner og sjekklister som er relevante for denne kontrakten.	2.4

2.1.2 Tildelingskriterier i denne konkurransen

Det tilbud som anses som *«det mest fordelaktige tilbudet»* vil bli valgt.

TE kan forkaste alle tilbudene dersom resultatet av konkurransen gir saklig grunn for det.

2.1.3 Avgjørelse i konkurransen

TEs beslutning om innstilling til valg av TUE blir skriftlig meddelt alle deltakerne i forbindelse med kontraktsinngåelse, se kapittel 1.2.

2.2 Avvik fra tilbudsgrunnlaget

2.2.1 Generelt om forbehold

Det understrekes at TUE har risikoen for uklarheter i eget tilbud og at uklarheter kan medføre avvisning.

Henvisning til standardiserte leveringsvilkår eller lignende vil bli betraktet som forbehold i den grad de avviker fra foreliggende konkurranseregler og kontraktsbestemmelser. Slike forbehold kan medføre at tilbudet avvises.

Forbehold om forskudd vil ikke aksepteres.

2.2.2 Alternative løsninger og materialvalg

Alternative løsninger og materialvalg må spesifiseres og dokumenteres grundig, og vil bli betraktet som en opsjon til tilbudet. Den alternative løsningen skal prises, men ikke føres til sammendrag.

2.2.3 Tilbud på deler av oppdraget

Tiltak som er omtalt som opsjoner i denne beskrivelsen inngår ikke i hovedtiltaket. Det er ønskelig at disse også prises i tilbudet.

2.3 Øvrige bestemmelser

2.3.1 Beskrivelsestekst

De krav til ytelsen som er beskrevet i konkurransegrunnlaget er en del av TUE sine forpliktelser, selv om de ikke er gjentatt i prisbærende poster gitt i prisskjema.

2.3.2 Regningsarbeider

Ved avtalte tillegg eller endringer til det oppsatte arbeidet, skal satser som fremgår av prisskjema benyttes. Det kreves utfylt timeseddel for alle tillegg eller endringer som skal vedlegges i egen spesifisert faktura. Underlaget/dokumentasjon skal fremlegges for TE minimum én gang per uke.

Administrative funksjoner (prosjektledelse, anleggsledelse, arbeidsledelse), rigg/drift, verktøy, reise/gangtid, bompenger, parkering o.l. skal være inkludert i de oppgitte timepriser.

2.3.3 Garantier og sikkerhet

TUE skal oppgi navn på sitt forsikringsselskap og polisenummer. Dokumentasjon skal framlegges ved kontraktsignering. Navn på forsikringsselskap fylles inn i prisskjema.

2.3.4 Sikkerhet, helse, og arbeidsmiljø (SHA) på byggeplassen

TE skal dokumentere og sørge for at Byggherreforskriften (BHF) etterleves på byggeplassen. TUE må dokumentere at de innehar et internkontrollsystem som tilfredsstiller krav i henhold til Arbeidsmiljøloven. Ved oppstart av arbeidet skal det avholdes et eget SHA oppstartsmøte, slik BHF krever. TE har utarbeidet en overordnet SHA-plan for prosjektet.

TUE plikter å følge alle krav som fremkommer av prosjektets SHA-plan samt dokumentere systematisk HMS arbeid i egen virksomhet. TE forbeholder seg retten til å stanse arbeider med alvorlige og gjentatte HMS-avvik, samt bortvise arbeidere fra byggeplassen som ikke følger SHA-planens bestemmelser.

TE vil være byggherrens representant (BHR) og SHA-koordinator for prosjektering og utførelse. I rollen som SHA-koordinator (kfr. BHF § 12 og § 13), skal TE utføre de oppgaver som pålegges av BHF og FAVNs SHA-plan for prosjektet.

Prosjektet benytter Cobuilder Collaborate som elektronisk stoffkartotek, og skal også benyttes av TUE for å innhente elektronisk dokumentasjon på produkter, samt stoffkartotek (SHA). Se også *vedlegg - Co Builder avtaleverk mot underentreprenør* for utfyllende forklaring.

Kostnader knyttet til tilgang i Cobuilder dekkes selv av TUE.

2.3.5 Profilering

TE har ansvar for all profilering tilknyttet prosjektet. Dette gjelder både skilt, bannere, seil, duk til stillas o.l. TE setter opp et hovedskilt som også skal ha plass for underentreprenører som ønsker dette. Hovedskiltet bekostes av TE, og de øvrige deltakere på skiltet dekker sine kostnader. Dersom UE ønsker profilering på byggeplass, skal det avtales på forhånd med TE.

2.3.6 Kvalitetssystem

TUE skal ha et eget kvalitetssystem med sjekklister som oppdateres, og er tilgjengelig på byggeplasskontoret. Dette skal inngå i samlet kvalitetsplan for hele prosjektet. TE har utarbeidet en overordnet kontrollplan for alle arbeider, og det gjennomføres stikkprøvekontroll. TE vil føre avvik i TE's kvalitetssystem. TUE vil få invitasjon til å jobbe i dette systemet og skal behandle avvik i dette systemet.

Som forutsetning for å få utbetalt sluttoppgjør skal alle sjekklister skal være utfylt, mangler skal være utbedret og hele KS oversendt TE.

2.3.7 FDV-instruks/dokumentasjon

Forvaltning-, drift- og vedlikeholdsinstruks skal utarbeides og leveres digitalt etter nærmere avtale.

FDV-dokumentasjonen skal gi hensiktsmessig informasjon slik at miljøhensyn kan ivaretas under drift, ved ombygging/renovering (grunnlag for miljøsanering og avfallsplan).

Opplæring av beboere, byggherrens styre og driftspersonell skal inkluderes.

Som forutsetning for å få utbetalt sluttoppgjør skal FDV-dokumentasjon være komplett og oversendt TE.

2.3.8 Administrasjon

TE vil være representert med byggeleder på prosjektet, som skal ivareta alle TEs funksjoner. Det forventes at TUE skal lede egne arbeider, og må derfor ha en skandinavisktalende representant / kontaktperson (formann/bas) på byggeplassen for å ivareta:

- SHA (Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø)
- KS (Kvalitetssikringssystem)
- Fremdrift
- Deltakelse på fremdrifts- og byggemøter

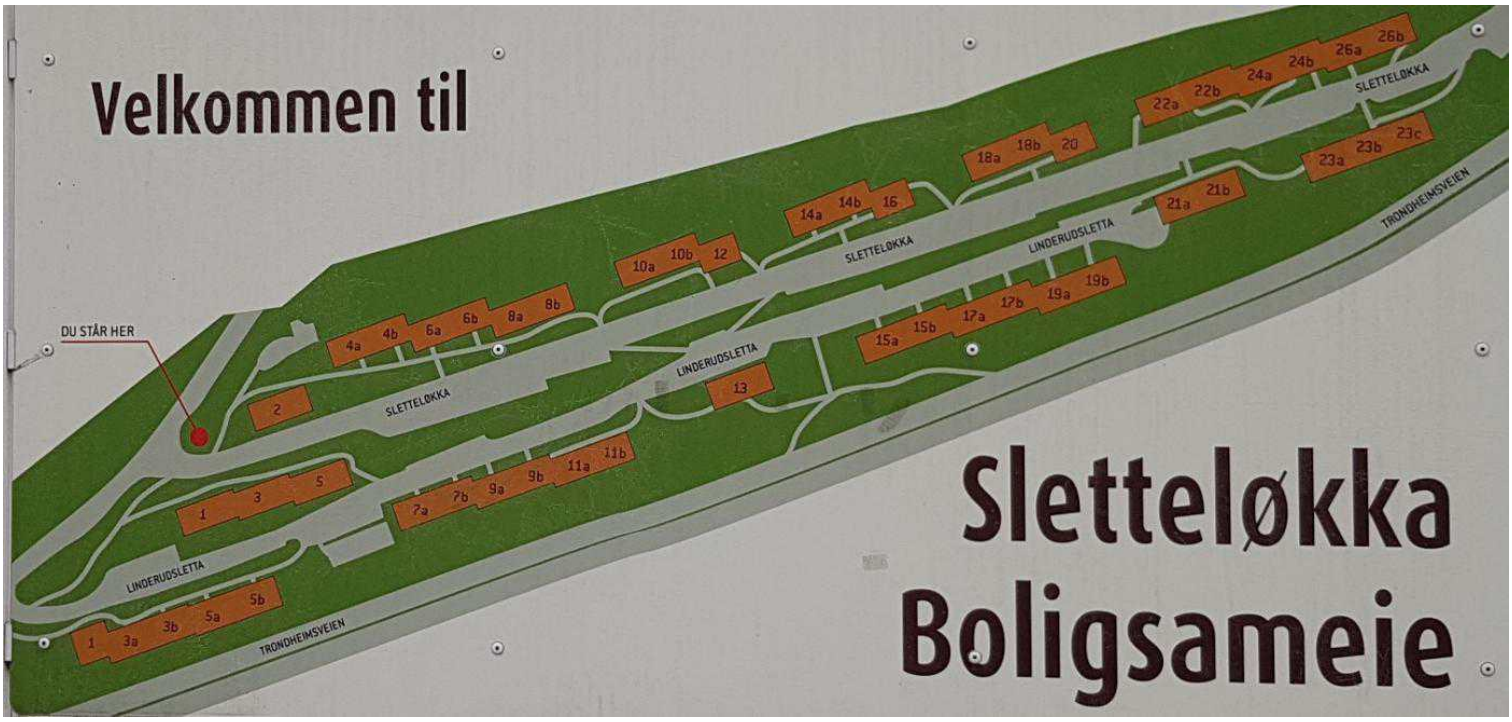
3 GENERELT OM TILTAKENE

3.1 Generelt

Sletteløkka Boligsameie ble bygget i årene 1957-1959. Boligsameiet ble bygget som et borettslag, men ble seksjonert til boligsameie i 1983.

Boligsameiet har adressene Sletteløkka 1-26 og Linderudsletta 1-23. 27 blokker har 4 etasjer med underetasjer, 1 blokk har 10 etasjer. Boligsameiet består av 554 leiligheter.

Antall rom	Størrelse	Antall leiligheter	Separat WC-rom
1	37-50 m^2	57	
2	58-68 m^2	211	
3	70-85 m^2	258	
4	90-95 m^2	28	28



Fordeling av varmt- og kaldtvann går gjennom leilighetene som synlige rør inne på baderommene og kjøkkenet. Det er stigeledninger inne på badet og på kjøkken. Avløpsrør er delvis innstøpt i dekker og føres til vertikale stammer som står synlig i nærheten av kaldt- og varmtvannsrørene. Leilighetene ventileres i dag med naturlig ventilasjon, såkalt oppdriftsventilasjon. Elektroanlegget er delvis oppgradert med nye automatsikringer.

Prosjektet skal gjennomføres mens bygget er i drift, og det skal derfor lagt vekt på løsninger som begrenser inngrep i leilighetene og reduserer belastningen for beboerne.

Prosjektet består i korthet av følgende (se **kapittel 4.2** for utfyllende informasjon):

- Utskifting av eksisterende varmt- og kaldtvannsledninger i himling i kjeller og stigere i leilighetene (horisontale og vertikale)*, på baderom og kjøkken, 2+2 pr. leiligheter. Inkludert tilhørende bygningsmessige arbeider*
- Etablering av to nye stoppekraner og nødvendige tilbakeslagsventiler for hver leilighet og automatisk lekkasjestopper på kjøkken og bad
- Rørfornying (relining) av avløpstammer og grenrør ned til stakeluke i kjeller. Epoxy-behandling av sluk. 2 stammer pr. leilighet, bad og kjøkken. Bunnledninger er tidligere rørfornyet. Det er beboertilvalg på rehabilitering av våtrom. På våtrom som skal rehabiliteres skal det leveres et rehab-sluk som tilfredsstiller kravene til tetthet i TEK 17 og Byggebransjens våtromsnorm.

3.1.1 Kvalitet og utførelse

Dersom ikke annet er avtalt, skal arbeidene utføres iht. NS3420-1, normalklasse. Videre skal relevante anbefalte løsninger og leverandørens spesifikasjoner legges til grunn for utførelsen, med tanke på krav til underlag, temperatur i både betong og luft, fuktighet, tørketid/mellomstrøkstider m.m. Myndighetskrav gjelder foran denne beskrivelsen. Det skal kun leveres produkter som er vanlig handelsvare i Norge.
TUE må kunne vise til SINTEF Teknisk Godkjenning for de systemer som er tenkt benyttet i dette prosjektet.

3.1.2 Bestemmelser om arbeidstid og støyende arbeider

Arbeidstiden er fra kl. 07.00 til 17.00. Det skal samtidig tilstrebes å ikke utføre svært støyende arbeider mellom kl. 07.00 og 08.00 samt etter kl. 16.00. Ønsker om andre arbeidstider enn dette må avtales spesielt, forutsatt at dette skjer i henhold til støyforskriften for Lørenskog kommune.

3.1.3 Kontrollmåling av mengder

TE har foretatt en enkel mengde- og arealberegning. Dette er ment som sammenlikningsgrunnlag og som indikasjon på det totale omfanget av arbeidet.
Det vises til TUEs undersøkelsesplikt og krav om varsling dersom underlaget er feil eller ufullstendig, jfr. *NS 8417 pkt. 25.1.1 Undersøkelsesplikt* og *25.1.2 Varsling*. Dersom TUE retter mengdene i den tekniske beskrivelsen, skal det opplyses særskilt om dette i tilbudsbrevet.

4 PRISBÆRENDE POSTER

4.1 Rigg og drift

TE besørger for hovedrigg, der det etableres møterom, spiserom, skift, og HMS-tavle i henhold til fellesoverenskomst for byggfag. TUE kobler seg på fra hovedskap og vannuttak i kjeller. Riggområde avklares i god tid før oppstart

4.1.1 TUEs rigg og drift

TUE har ansvar for nødvendig provisorier (WC og dusj til beboere inkl flytting av disse), strøm, arbeidslys og vann til eget bruk. TUE kobler seg på fra hovedskap og anvist vannuttak.

TUE skal i god tid før oppstart utarbeide en fremdriftsplan for alle leiligheter i alle blokkene i Sletteløkka Boligsameie

TUE er ansvarlig for alle følgeskader i forbindelse med egne arbeider. Nødvendig tildekking og beskyttelse skal være inkludert i prisene.

TUE må beregne nødvendig tildekking i leiligheter, fellesarealer samt rydding og rengjøring der arbeider er utført. Dette er en del av TEs sluttkontroll som danner grunnlag for sluttoppgjør.

Vi minner om at arbeidene skal pågå i et boligområde. Det må derfor tas særskilt hensyn til beboerne, spesielt med tanke på aktsomhet og ryddighet. Områdene hvor det pågår arbeider må også sikres forsvarlig og avskjermes slik at kun de som er engasjert av TE har adgang. Sikring og tetting av åpninger er TUE sitt ansvar. Ingen åpninger skal stå åpne og usikret natten over.

Det er særlig viktig med informasjon om forhold som berører den enkelte beboer. Det er også viktig at varsler sendes ut i god tid. Informasjon til naboer om støy, adkomst etc. i byggeperioden vil bli ivaretatt av TE, men TUE må gi beskjed til TE i god tid.

TUE skal medta lagercontainere for egne arbeider, samt nødvendig antall avfallscontainere. Containere må ikke sperre for henting av husholdningsavfall i nedgravde avfallssiloer ved innkjørsel.

Arbeidstiden er fra kl. 07:00 til 16:00. Svært støyende arbeider som pigging og meisling skal kun skje i tidsrommet 08:00 til 16:00. Ønsker om andre arbeidstider enn dette må avtales spesielt.

TUE må planlegge for egne containere/sekker for sortering av ulikt avfall i prosjektet. Det skal tilstrebes høyest mulig sorteringsgrad, med et minstekrav på 80 % sortert avfall.

4.2 Rehabiliteringsarbeider

4.2.1 Utskiftning av eksisterende varmt- og kaldtvannsledninger i leiligheter og fellesareal 2*+2 pr. leiligheter*

Utskifting av varmt- og kaldtvannsledninger i fra teknisk rom i kjeller og opp til de respektive leilighetene, via kjellerstrekk, og gjennom etasjeskiller, videre opp til baderom og kjøkken i leiligheter.
Rør for varmt- og kaldtvann går synlig gjennom leilighetene. Disse rørene er altså ikke skjult inne i sjakter, bortsett fra beboere som har foretatt baderomsrehabilitering hvor vannrør er lagt i innkassing.

Utskifting skal utføres med nye rør fra fellesanlegg og frem til den enkelte leilighet.

Arbeidene skal omfatte:

- demontering og fjerning av eksisterende rørføringer for varmt- og kaldtvann inkludert inkl avfallshåndtering. *Det er ønskelig at varmt- og kaldtvannsrør skiftes uten å bryte brannskille i etasjeskillene, ved å benytte eksisterende vannrør som føringshylser for å unngå brudd av gulvmembranen.* Entreprenør bes om å komme med løsning som er samsvar med gjeldende regelverk.
- levering og montering av nye rør for varmt- og kaldt tappevann frem til tilknytningspunkt i leilighetene bad, kjøkken og kjellerstrekk

- etablering av nye stoppekraner for varmt- og kaldtvann for hver leilighet og i kjeller for hver stigeledning
- montering av nødvendige tilbakeslagsventiler i henhold til gjeldende regelverk
- Nye stoppekraner plasseres tilgjengelig for betjening, ettersyn og fremtidig vedlikehold under vask på kjøkken og egent sted på våtrommet.

Videre skal arbeidene inkludere:

- Isolering av nye rørføringer kaldt og varmt iht gjeldende krav
- brann- og lydtetting av alle gjennomføringer i etasjeskillere,
- trykkprøving, spyling og igangkjøring av anlegget.
- Merking av rør og øvrige arbeider som kreves for å levere et komplett og ferdig anlegg.
- Bygningsmessige arbeider: Det skal legges til grunn demontering og remontering av vertikalkasser i ca. 40% av leilighetene hvor bad er rehabilitering. TUE må foreslå løsning.
- Det skal beregnes demontering og remontering 1 stk overskap og 1 stk underskap og innkassing fra gulv til tak på kjøkken.

Installasjonene skal utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og relevante standarder (byggteknisk forskrift (TEK17) og relevante standarder (NS-EN m.fl.). Entreprenøren skal levere komplett FDV-dokumentasjon, samsvarserklæring og oppdaterte tegninger som viser ny rørføring og plassering av stoppekraner.

4.2.2 Asbestsanering

TUE må beregne asbestsanering rørisolasjon av horisontale rørstrekk i kjellerarealer.

4.3 Rørfornying av avløpstammer og grenrør

Samtlige avløpsgrenrør (stamme og grenrør) i bygget skal rørfornyes med SINTEF-godkjente løsninger. Fra stakeluke og ut til kum og bunnledninger er ikke en del av omfanget da disse er rørfornyet tidligere.

Arbeidene skal omfatte:

- Rørfornying av alle eksisterende grenrør fra leilighetene og frem til tilkobling på eksisterende avløpsstammer
- Rørfornying av avløpsstammer. Det er 2 stammer pr. leilighet, kjøkken og bad
- Epoxy- behandling av avløpssluk på bad.
- Mekanisk rensing, klargjøring og påføring av fornyingssystem (epoxy/liner eller tilsvarende dokumentert system).
- Opsjon: Levere og montere rehab-sluk på baderom som skal rehabiliteres (beboertilvalg på rehabilitering bad). Evt koordinering av med våtromsentreprenør skal inkluderes.



Eksempel på rehab-sluk

Arbeidene skal inkludere:

- Kamerainspeksjon før og etter fornying,
- Dokumentasjon av utført arbeid med video og rapportering,
- Tetthetskontroll og funksjonskontroll av fornyede rør.
- Komplett FDV-dokumentasjon for rørfornyingen.

Rørfornyingen skal utføres slik at:

- Eksisterende bygningskonstruksjoner i størst mulig grad beholdes,
- Inngrep i leilighetene begrenses til det som er nødvendig for gjennomføring av arbeidene,
- Arbeidet koordineres sjaktvis eller leilighetsvis for å sikre effektiv fremdrift og redusere ulemper for beboerne.

VEDLEGG
Vedlegg 1 – Tilbudsinvitasjon og funksjonsbeskrivelse
Vedlegg 2- Prisskjema
Vedlegg 3 – FAVNs instruks vedrørende lønn og arbeidsvilkår hos underleverandører
Vedlegg 4 – Co Builder avtaleverk mot underentreprenør

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.01.26
Selskapsnummer: 1404 **Selskapsnavn:** SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971428899
Møtet ble avholdt 29. januar kl. 17:30, Bjerke videregående skole (bak Linderudsenter).

Antall stemmeberettigede som deltok: 98
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ismail Amrani
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede. Fullmakt

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

Styret minner om §2 i vedtektene:
Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

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

Beskjed om at fullmaktsgiver har gitt sin fullmakt til fullmaktshaver sendes pr sms til styremedlem Fatma Kanat på tlfnr. 99570626.

Eksempel på mld:
"Hei, jeg har gitt min fullmakt til Navn Navnesen som skal representere meg på ekstraordinært årsmøte.
Hilsen Navn Navnesen, Seksjonsnr. xxx"

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å legge fremmøteregisteret til grunn.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

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 Aleksander Svinddal (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble Nora seksjon 307 foreslått.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. 1 stemme imot, resten for.**

5. Rørrehabilitering i Sletteløkka Boligsameie

Styret foreslår å skifte ut byggets røranlegg fordi rørene nå er 71 år gamle og har for lengst nådd slutten av sin forventede levetid. Normal levetid på slike rør er 40-60 år. Når rør blir så gamle, øker risikoen betydelig for lekkasjer og brudd, også uten forvarsel.

Vi har allerede hatt lekkasjer i bygget. Noen har vært synlige, mens andre kan ha vært skjulte og dermed vanskelige å oppdage. Skjulte lekkasjer kan pågå over lang tid og føre til store vannskader før de blir oppdaget, med konsekvenser både for den enkelte beboer og for fellesskapet.

Bygget har i dag få stoppekraner. Det betyr at dersom det oppstår en lekkasje, må ofte vannet stenges for store deler av bygget, og ikke bare der problemet oppstår. Dette kan forverre skadeomfanget og skape unødvendige ulemper for beboerne.

Rørene er også svekket over tid. Slitasje og korrosjon har redusert godstykkelsen i rørene, noe som gjør dem mer sårbare for brudd. Selv normalt vanntrykk kan da være nok til at det oppstår skade.

Forsikringsselskaper stiller stadig strengere krav til bygningers tekniske tilstand. Dersom det oppstår vannskader som kan knyttes til rør som er langt utover forventet levetid, kan sameiet risikere redusert forsikringsutbetaling. I tillegg kan egenandelene ved skader bli høyere, og over tid kan dette også føre til økte forsikringspremier. Manglende utskifting av rørene kan dermed utgjøre en betydelig økonomisk risiko både for sameiet som helhet og for den enkelte seksjonseier.

Prosjektbudsjettet var satt til 75 mnok ved innhenting av tilbud sommer 2025, og den estimerte økningen i husleie på side 17 er basert på dette. Prosjektet planlegges finansiering gjennom låneopptak.

Styrets innstilling
På bakgrunn av disse forholdene mener styret at utskifting av røranlegget er nødvendig for å redusere risiko, sikre byggets verdi og ivareta beboernes trygghet og økonomiske interesser på lang sikt.

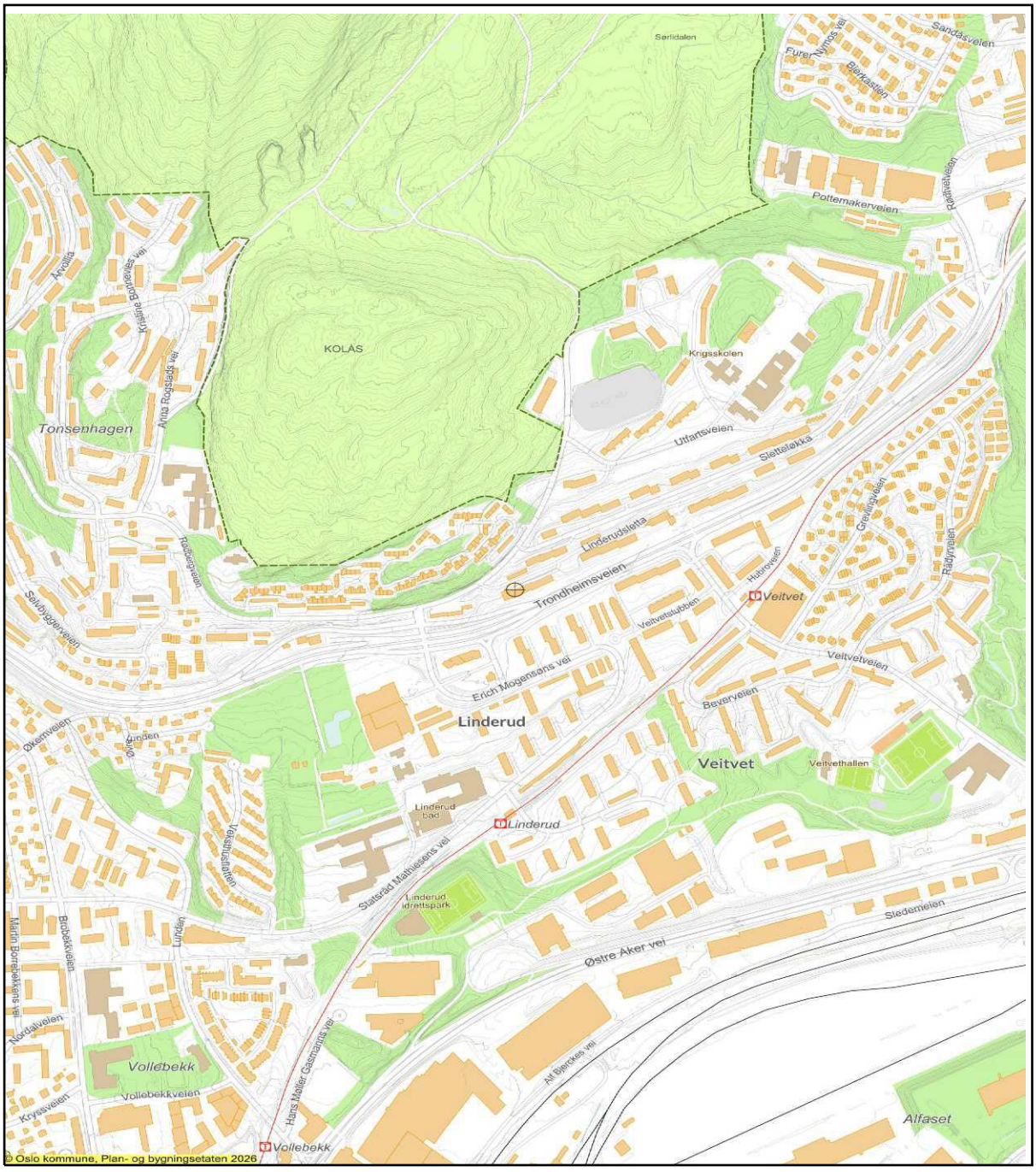
Forslag til vedtak:
Ekstraordinært årsmøte vedtar at byggets røranlegg skal skiftes ut. Styret gis fullmakt til å planlegge og gjennomføre prosjektet, herunder innhente nødvendige tilbud, inngå kontrakt med valgt entreprenør og sørge for gjennomføring innenfor vedtatte rammer. Styret gis videre fullmakt til å avklare og gjennomføre nødvendig finansiering av prosjektet, herunder bruk av oppsparte midler og/eller opptak av felles lån, i tråd med nærmere informasjon som gis til beboerne. Styret bes holde beboerne løpende orientert om fremdrift, tidsplan og praktiske konsekvenser i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet.

Vedtatt. 2 stemte imot og et klart flertall stemte for. Det ble fremsatt et utsettelsesforslag som ble satt til votering først. Utsettelsesforslaget ble ikke vedtatt med klart flertall. Kun 1 seksjonseier stemte for å utsette.

Oversiktskart

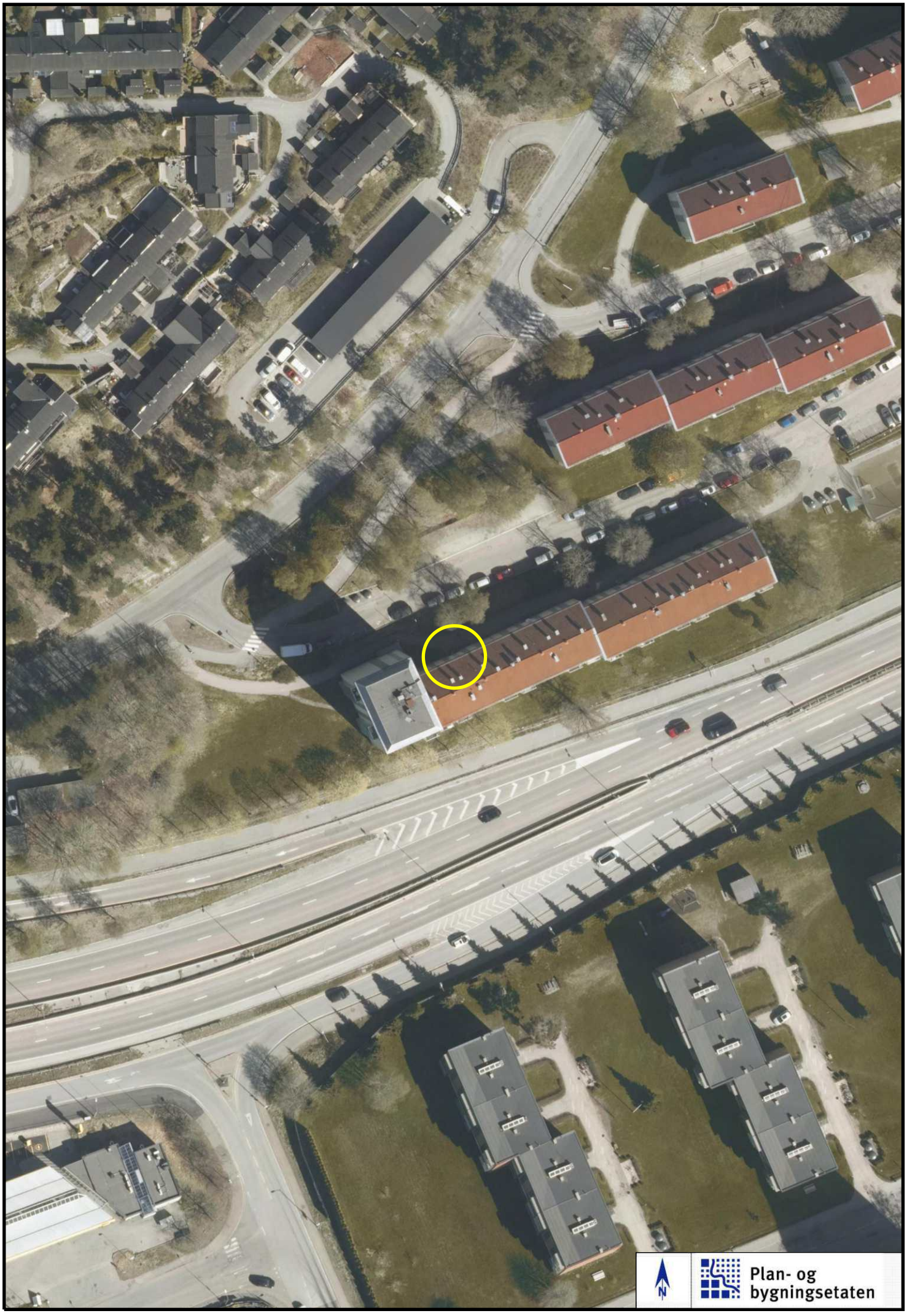
Adr.: Linderudsletta 3 A

Gnr bnr : 89 / 11



Dato: 08.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Linderudsletta 3 A

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 08.09.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539503
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 89, BNR. 11.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 89, bnr. 11.

GNR. 89 BNR. 11

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.02.1954.

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

55830 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

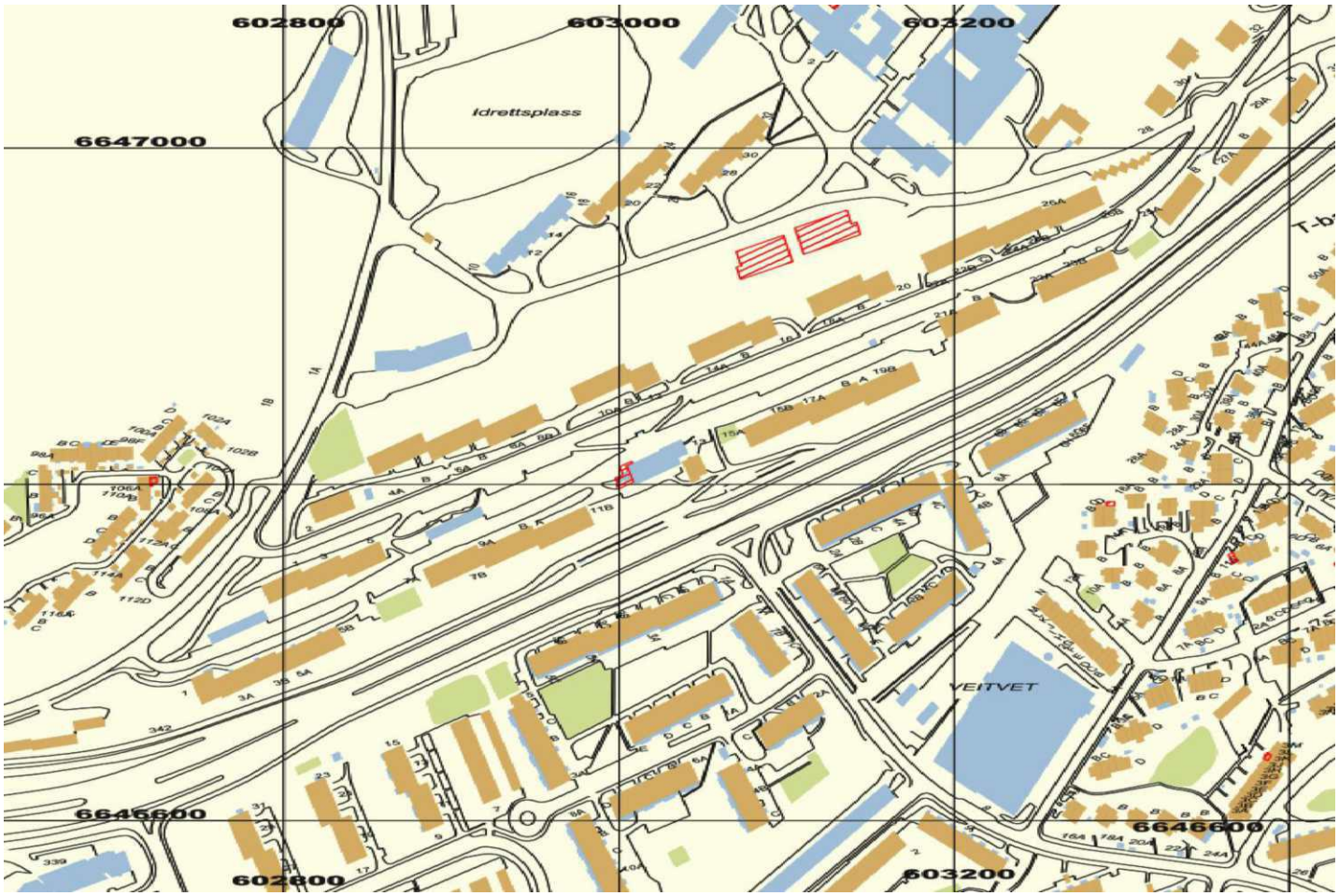
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

4B ARKITEKTER AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

04 NOV. 2005
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200105923-16 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	LINDERUDSLETTA 1	Eiendom:	89/11/0/0
Tiltakshaver:	Sletteløkka boligsameie	Adresse:	Sletteløkka24A, 0597 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - LINDERUDSLETTA 1

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Tore L. Berntzen
Fagerliveien 24
0587 OSLO

Dato: 18.06.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200906320-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sali Younis | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LINDERUDSLETTA 1 - 5	Eiendom:	89/11
Tiltakshaver:	Sletteløkka Boligsameie	Adresse:	Linderudsletta 10 A, 0597 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Tore L. Berntzen	Adresse:	Fagerliveien 24, 0587 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - LINDERUDSLETTA 1 - 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.06.2013 av:

Sali Younis - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til
Sletteløkka Boligsameie, Linderudsletta 10 A, 0597 OSLO

88 | 258

tl. 1-2-3

Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende

ARKIV:

Tomt nr.: 1-3-5 til Lønnveien 23 & 25.

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest: 8-6-59

Veiattest:	Kloakkatt. 23/9-57	Feierattest: 23/1-55	Hageplan i orden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 22-6-58
Datum / L.nr. / Bilag	Innhold:		Eksp.			1/12 58

22/6-57	2312	Beboddbrakk. 21 blg	11/11 54 Tomsager 23/6 - 1-4-7-12		
25/11-54	19387	Nkbo vedlagt kvitt. 18/11 54 Skr m/tegn 2 blg	Tlg 26/11 -		
25/11-54	19366	Søkn. utskipning Skkv. gnrsv.	2/12 54		
23/11 54	19112	Skr. fra			
12/1 55	465	Skr. fra ing. Odd frode Pedersen.	} Bj. 17/1 Stg -		
12/1 55	532	Skr. m/tegn 7 blg.	Tons. 17/1 } 25/1 25/2		
22/1-55	1256	Skr. m/planer og fasader	10/3.55 } Tons 23/2 55 gjennf Daarnes (308)		
2/2-55	835	ansvarsh.			
17/2 55	2897	Søkn. om 1/2 st. tegl steins mur til gatt spisser Bygn. 5 blg.	10/3-55 } Stg. 17/3 - Stg 17/3		
11/3-55	4499				
2/5-55	7762	Skr fra Betongmast ang forskjellige fundamenter 1 blg	17/5 Stg 2/5		
7/6-55	8176	Skr ang. kupperum og kupperums bygn	28/6-55: Tons 10/5 -		
13/5-55	8487	Skr fra Betongmast ang fullf.	Stm 16/5		
18/5-55	8681	Skr m/tegn 6 blg	Tons 20/5		
1/6-55	9614	Skr m/beregn 5 blg (el 2)	26/8-55 Stg 4/6 30/6 -		

I

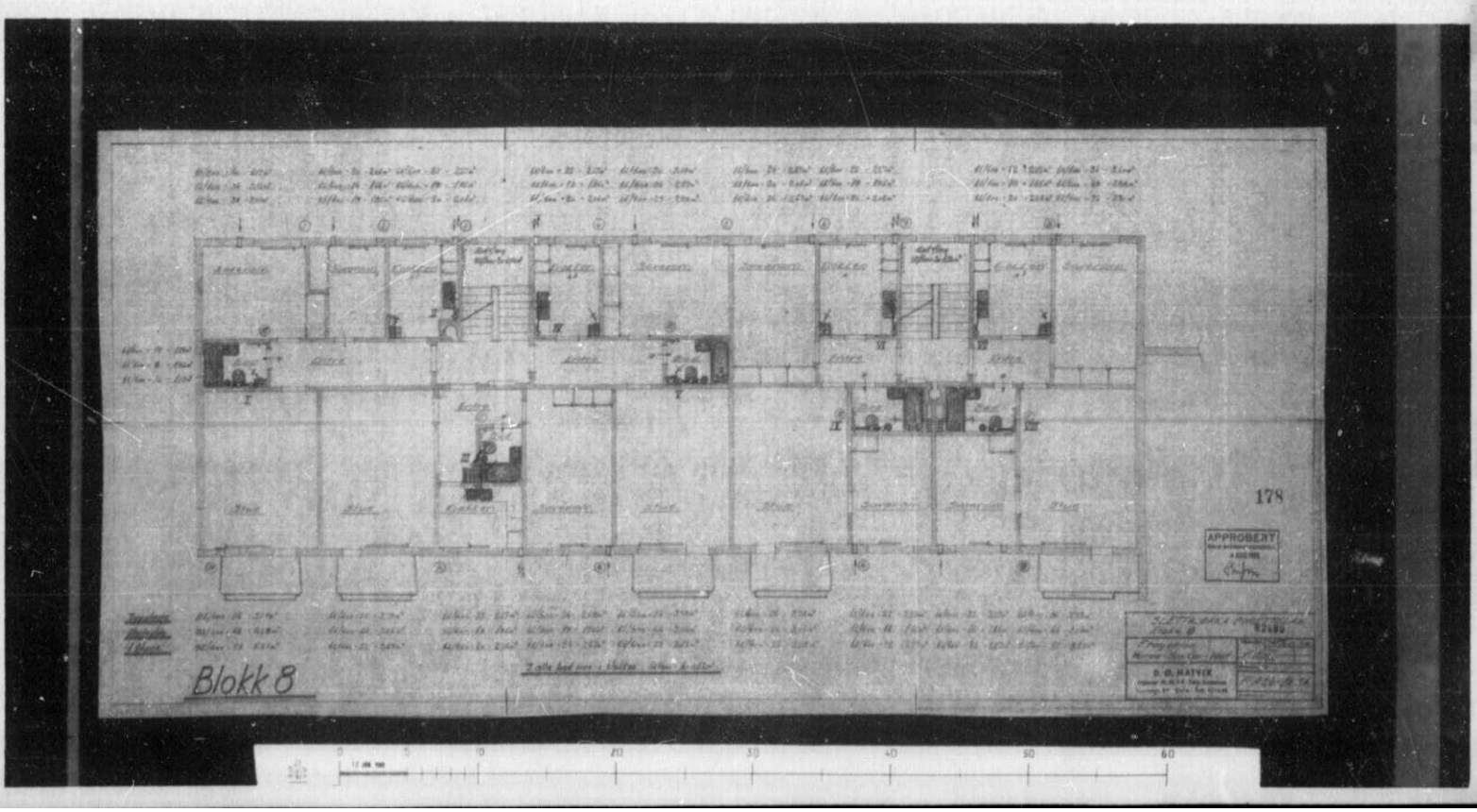
1 etg:	200 m²
2 etg:	200 m²
3 etg:	200 m²
4 etg:	200 m²
Bårg:	200 m²
Loftg:	200 m²
L:	6/11 12/2

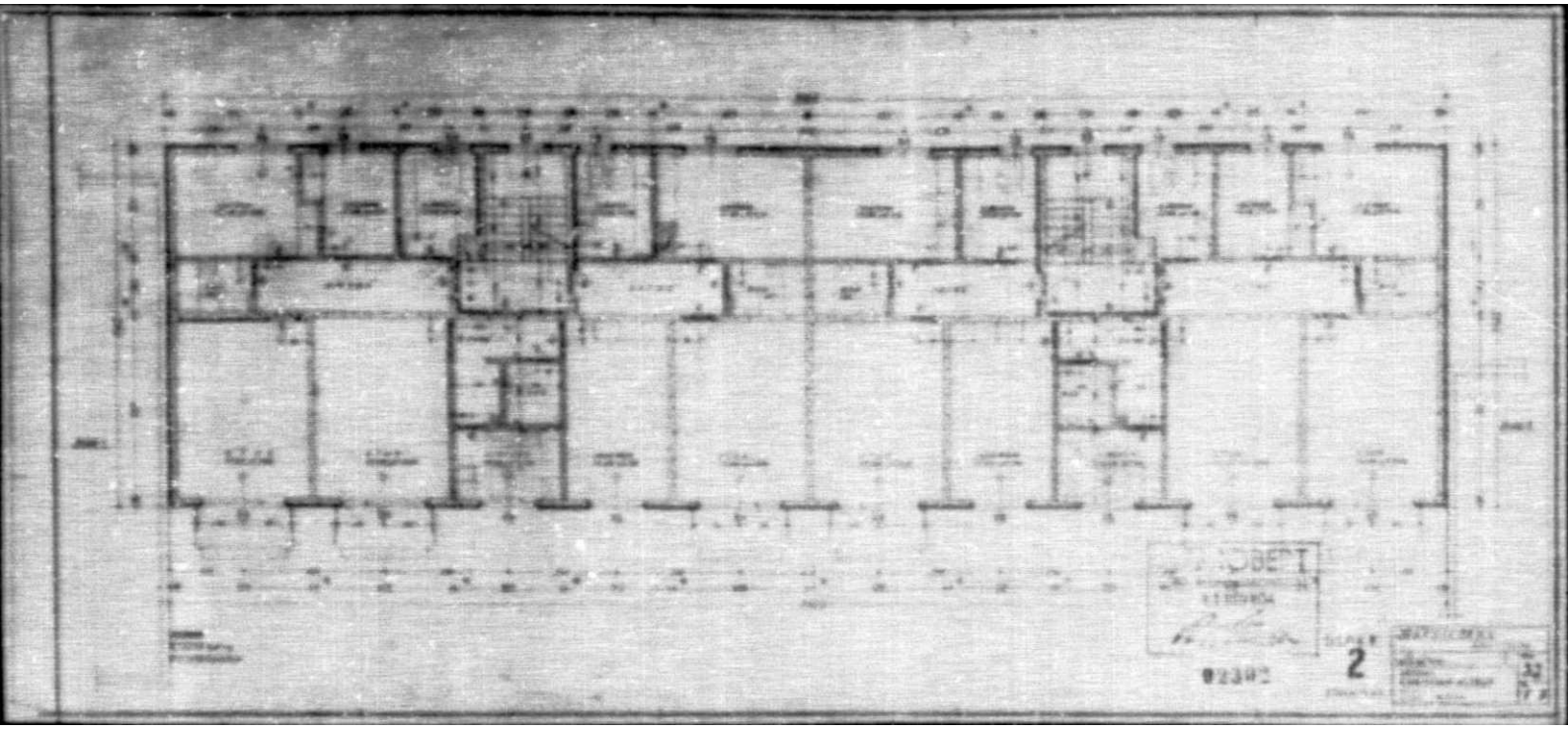
II

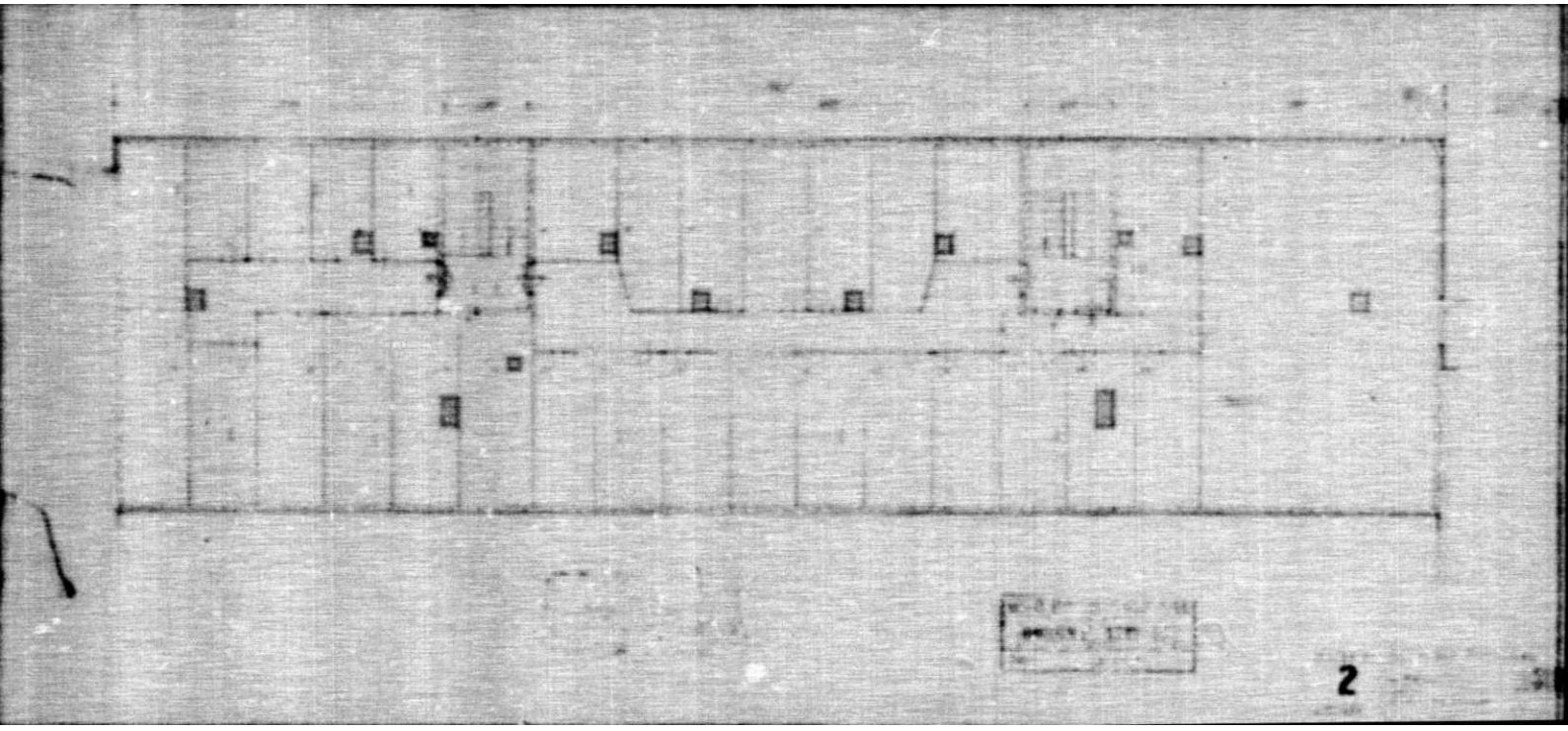
1 etg:	448 m²
2 etg:	448 m²
3 etg:	448 m²
4 etg:	448 m²
Bårg:	m²
Uthus:	m²
L:	14/2 8/3

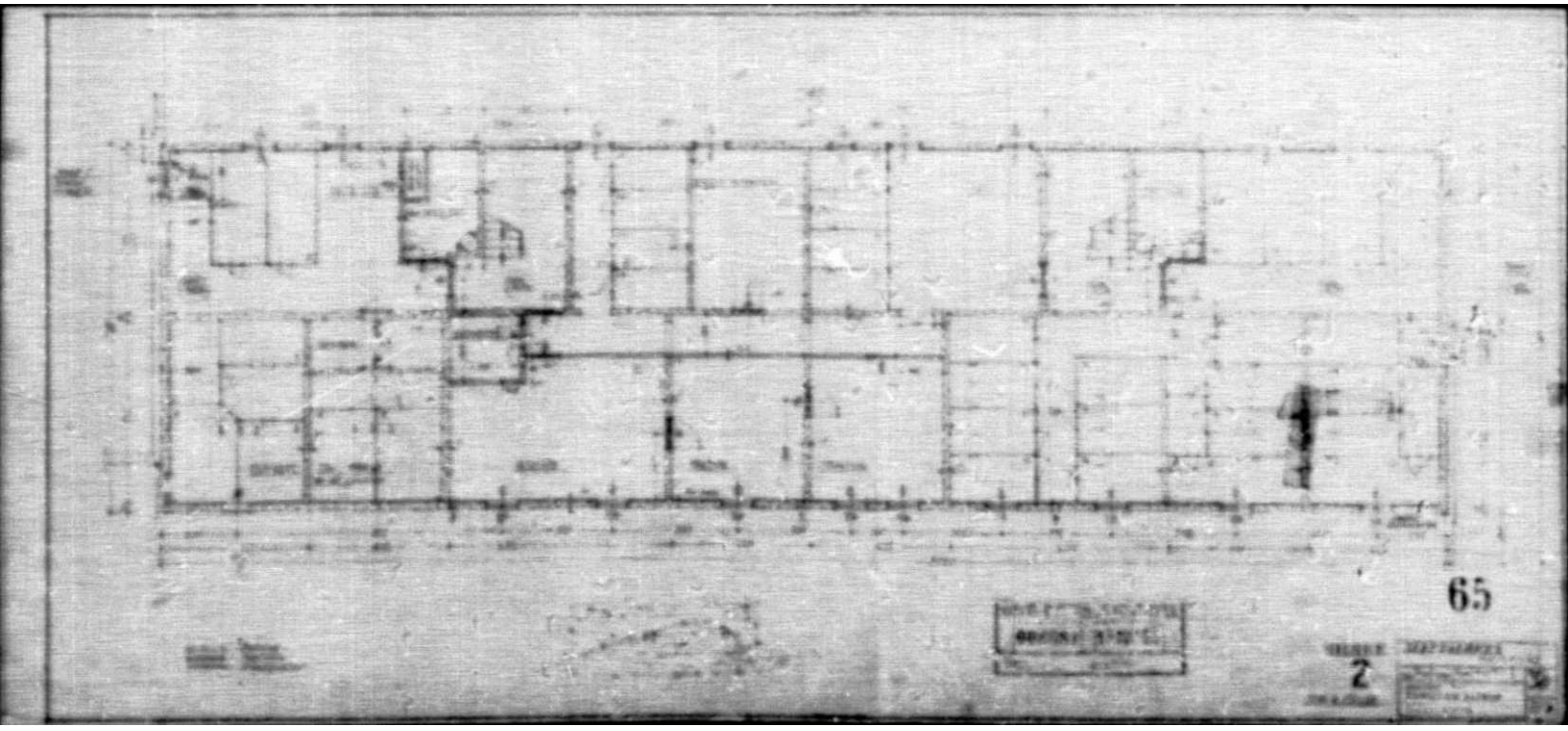
III

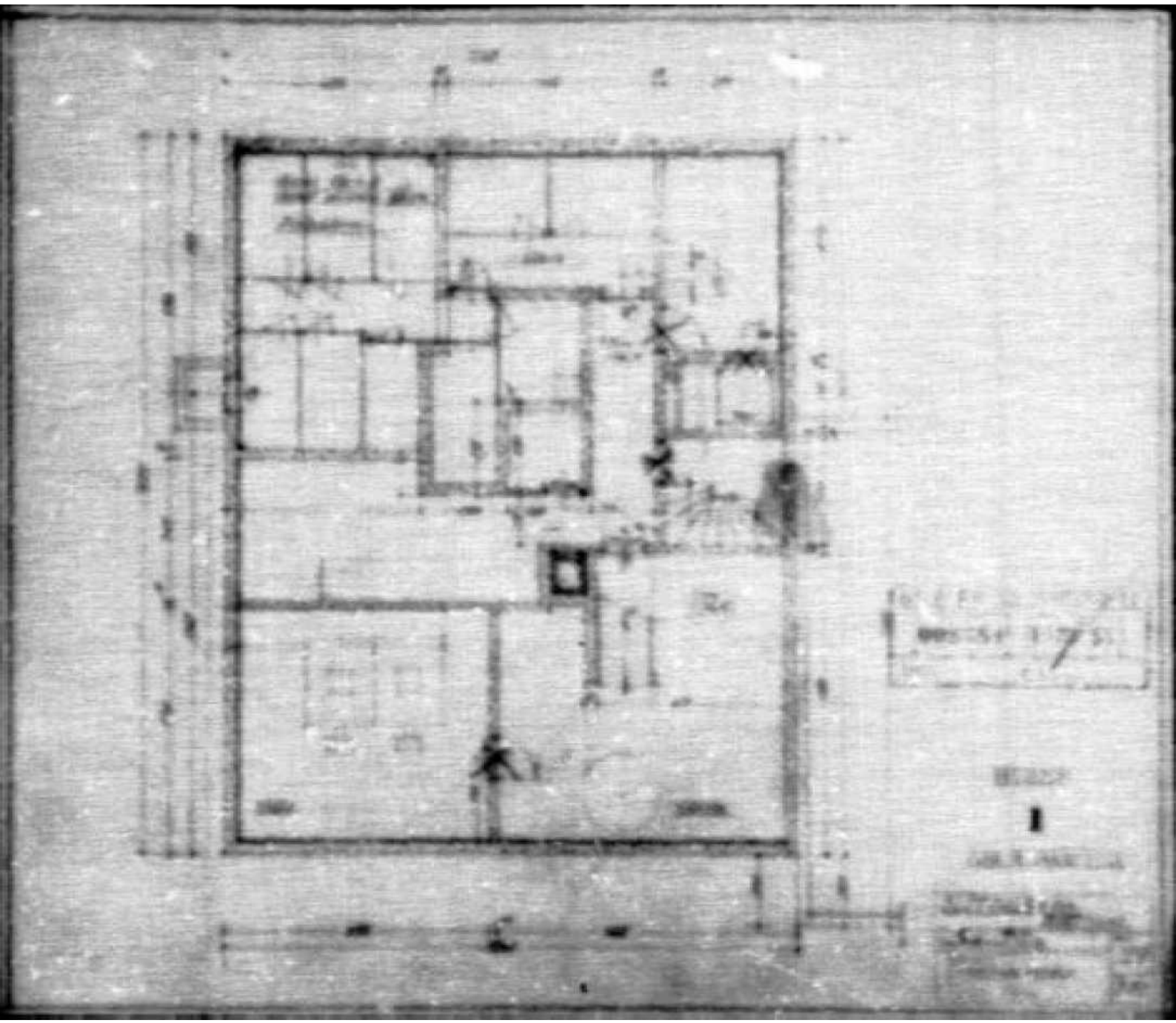
1 etg:	455 m²
2 etg:	455 m²
3 etg:	455 m²
4 etg:	455 m²
Bårg:	m²
Uthus:	m²
L:	4/11-8/12

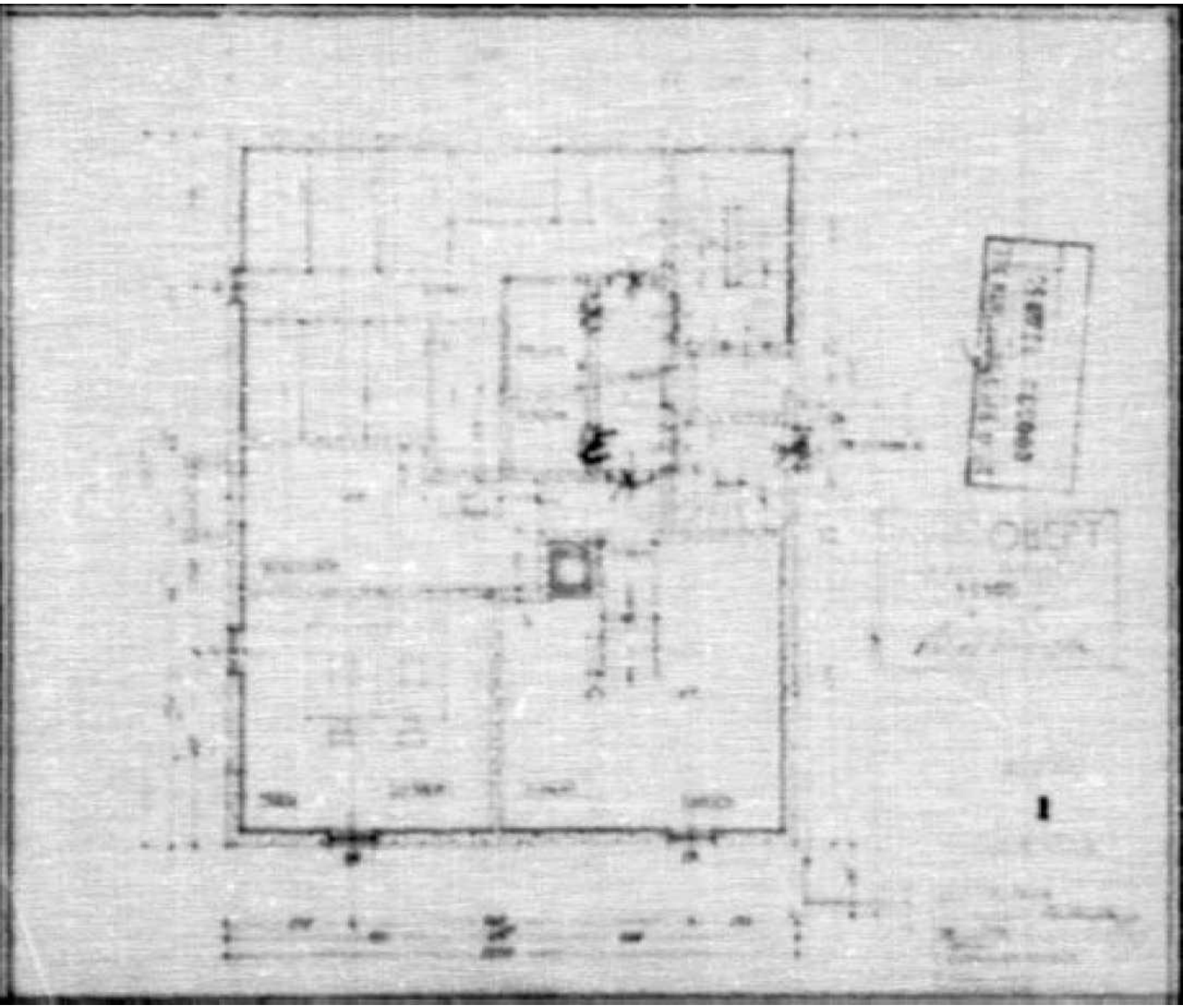

Blokk 8
178
APPROBERT

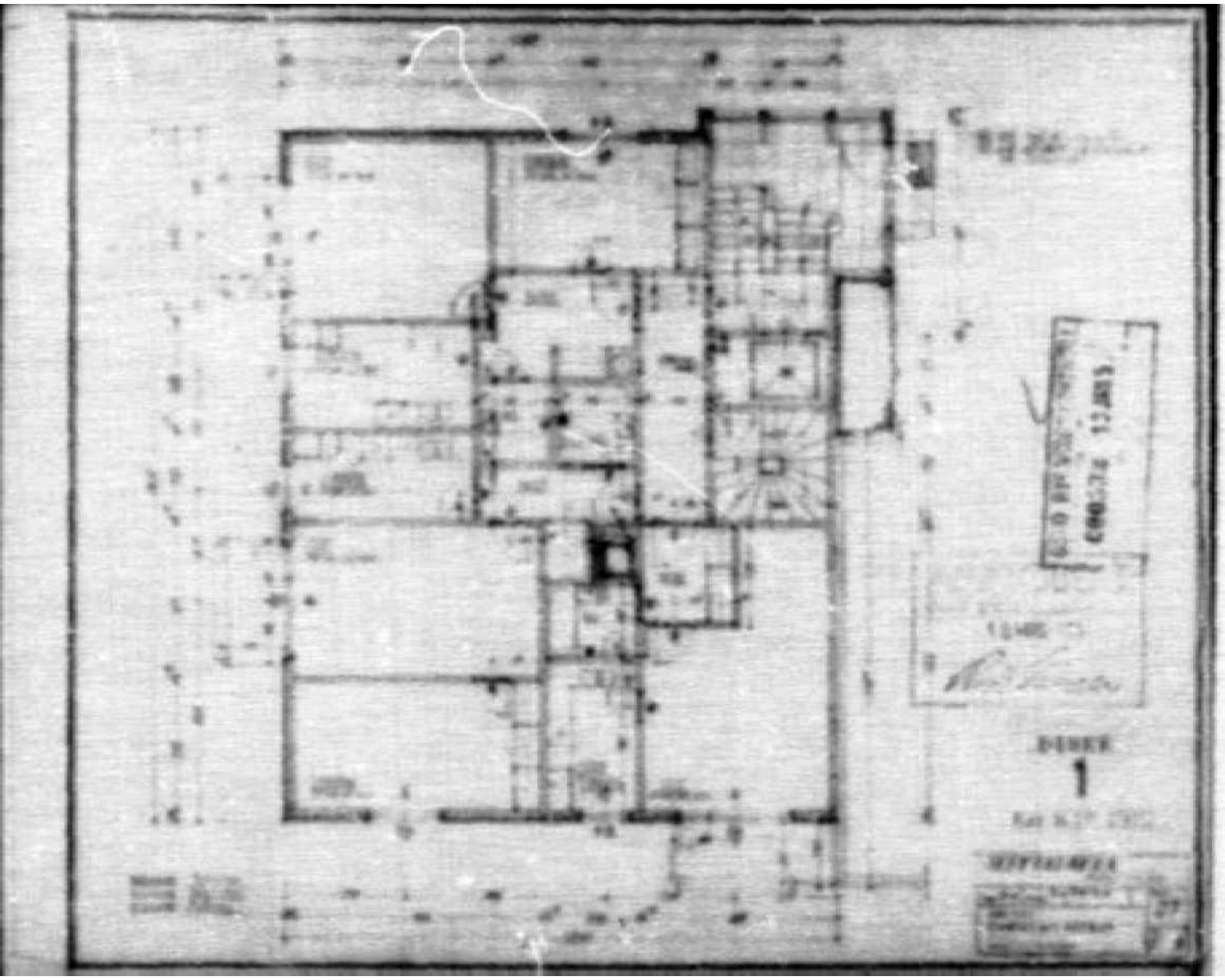


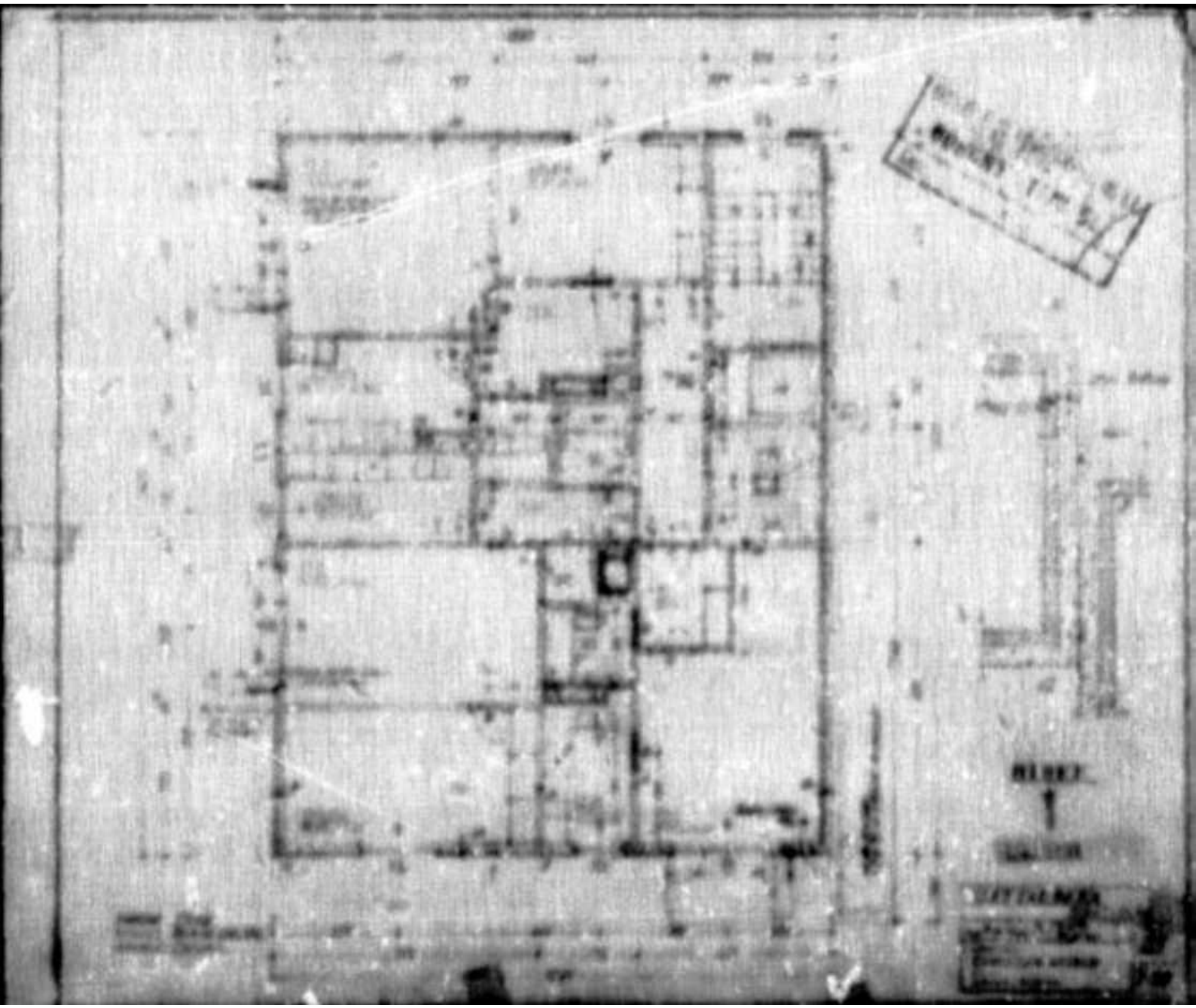


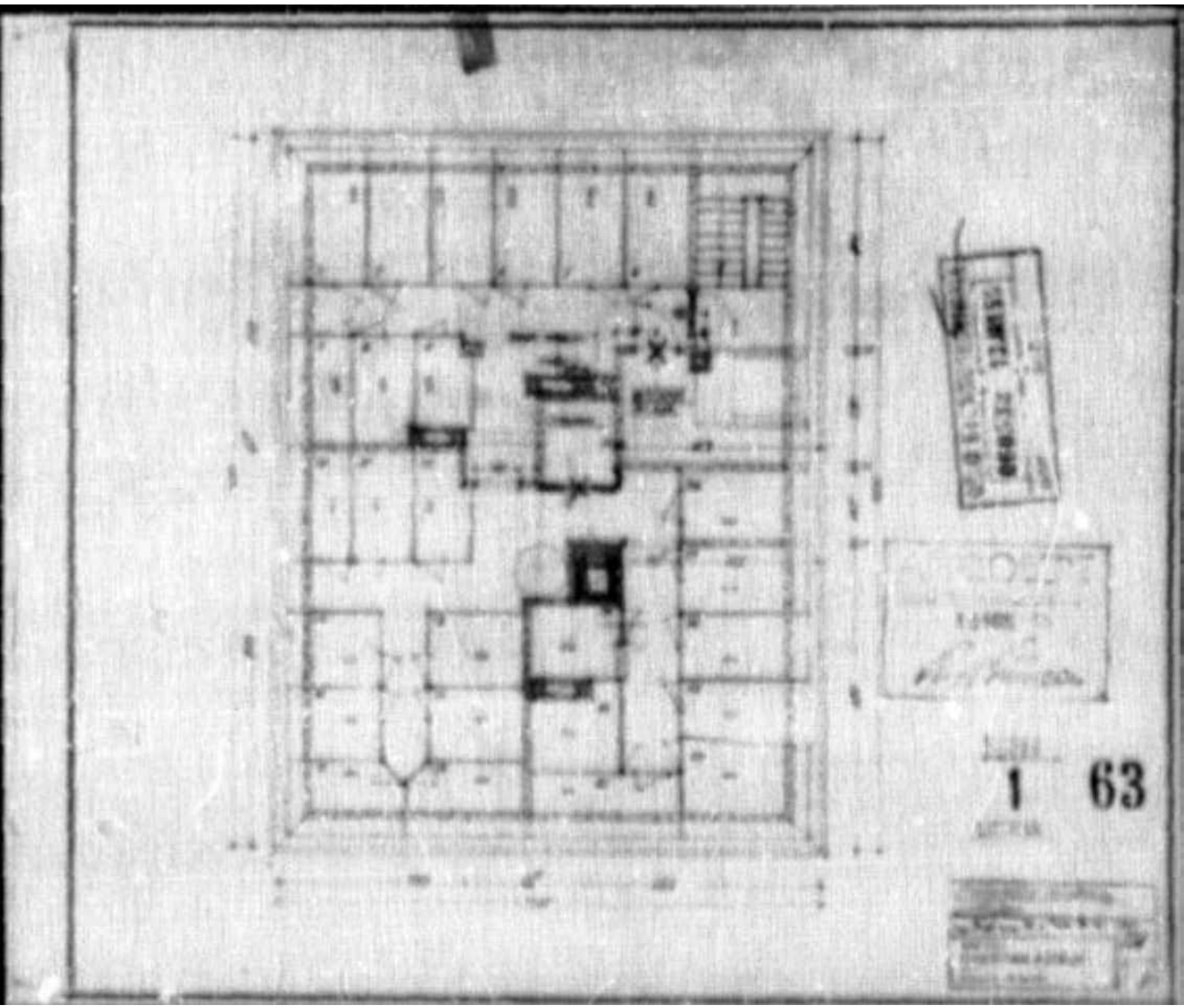




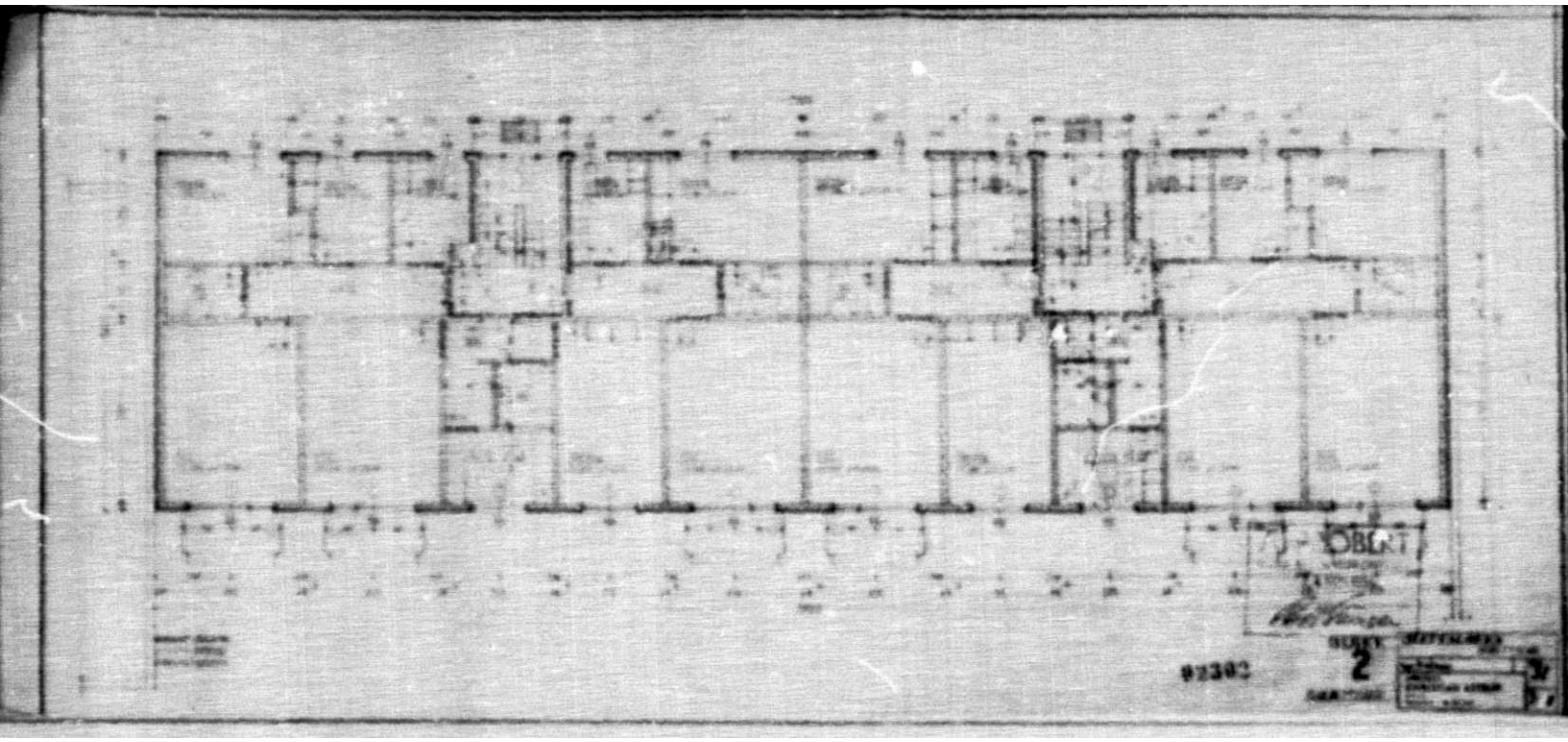


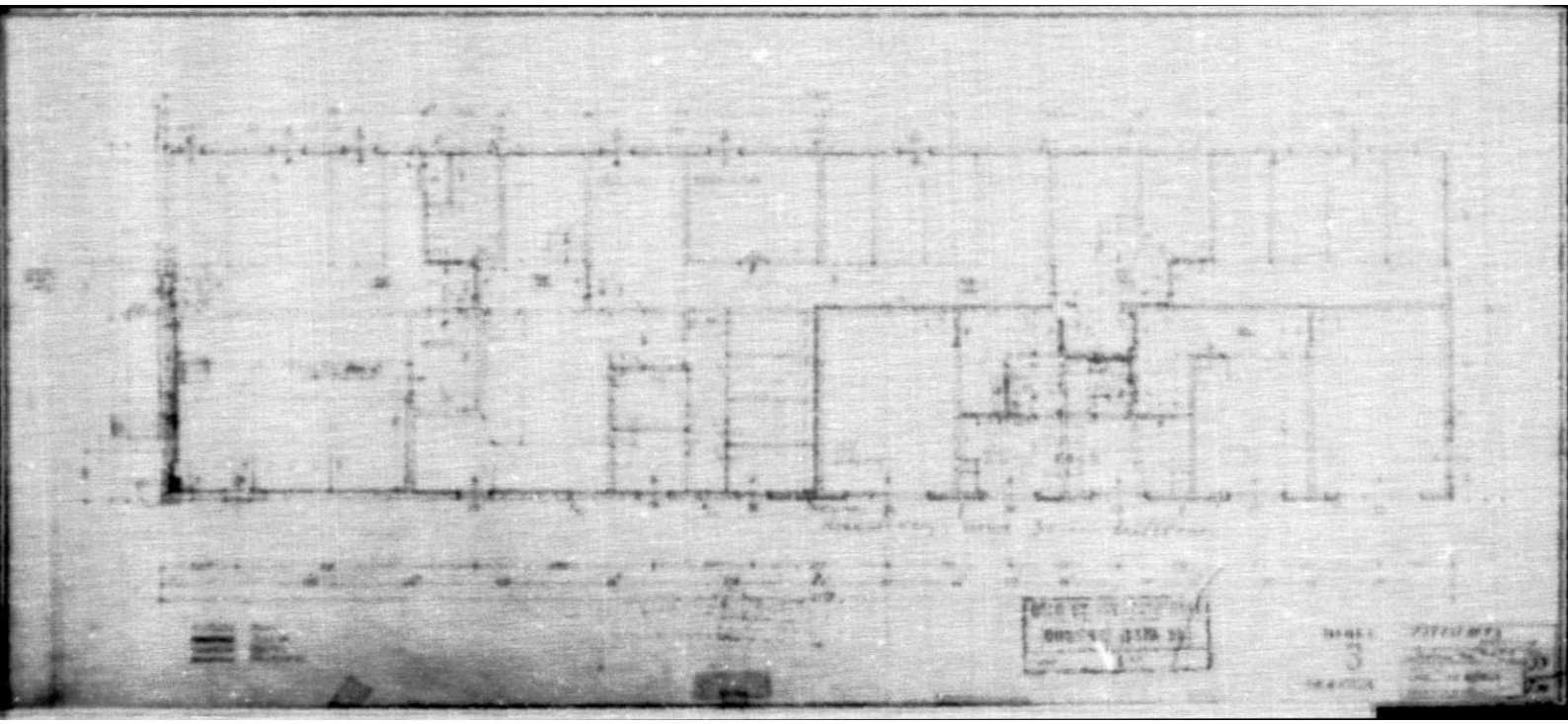


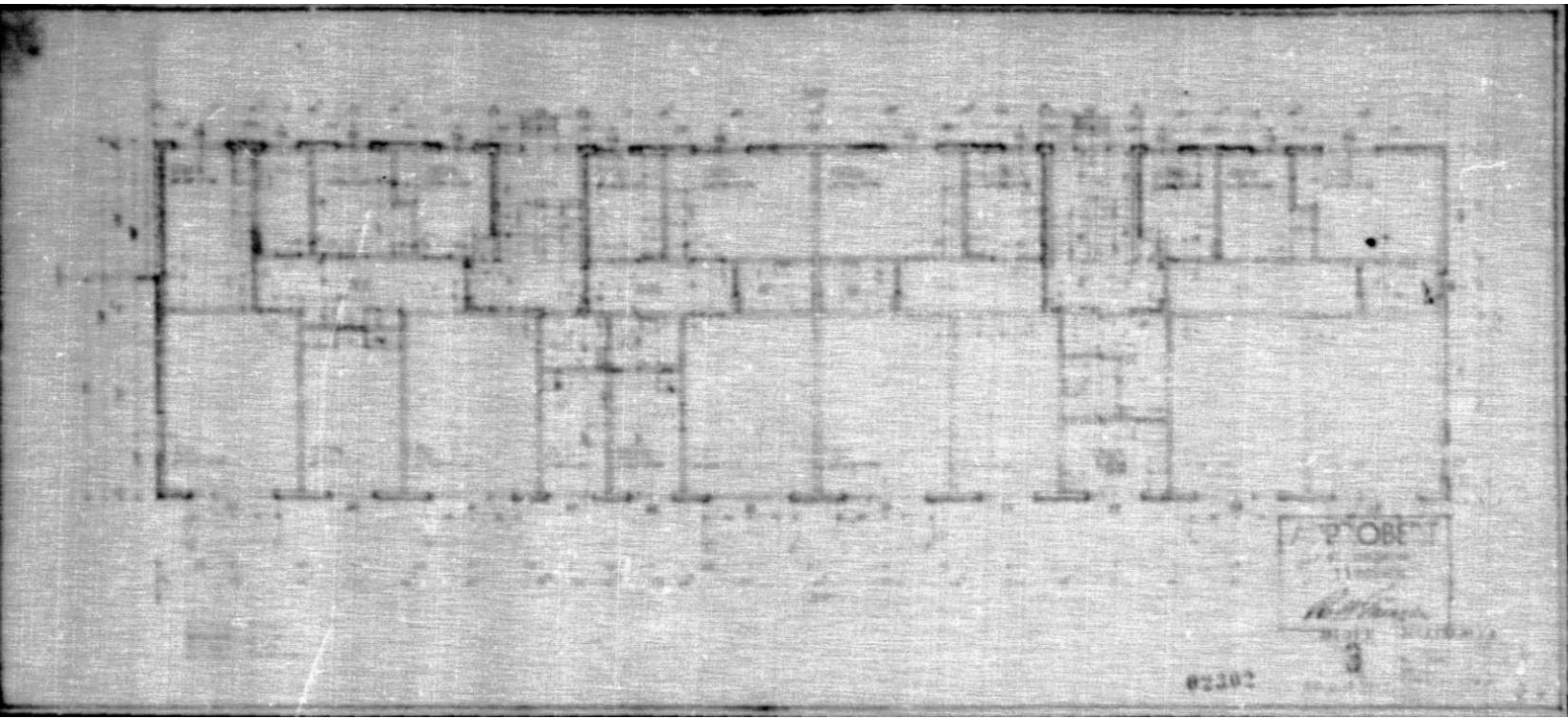


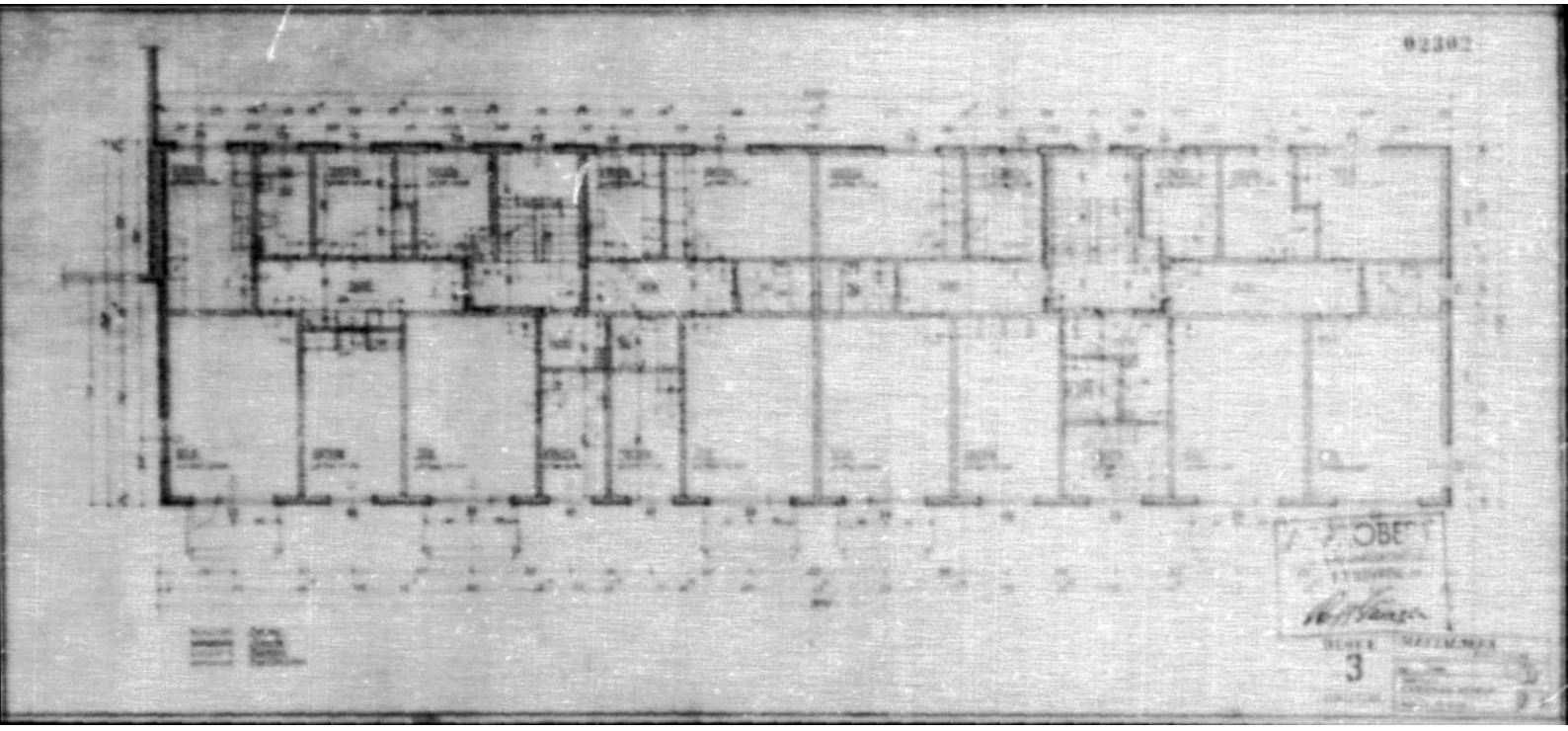


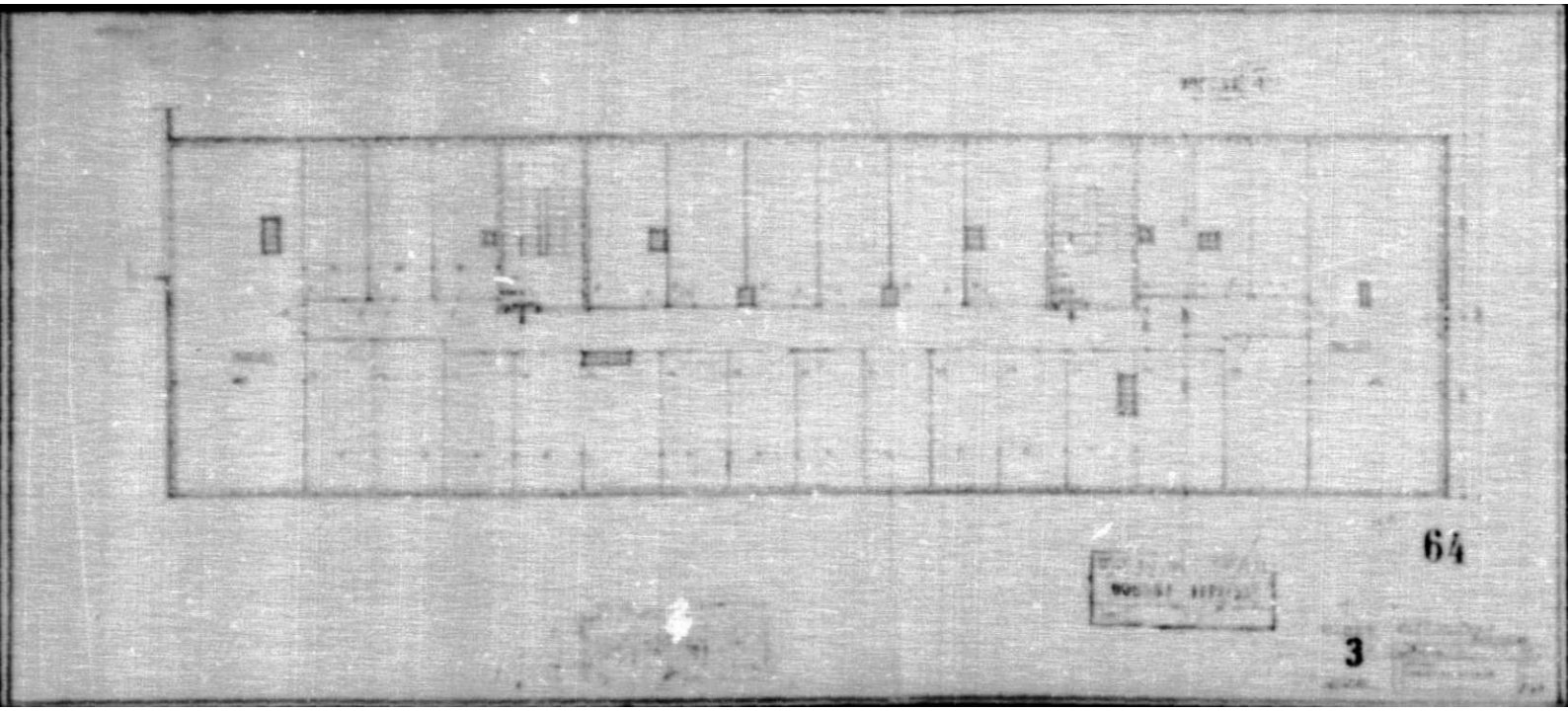
1 63





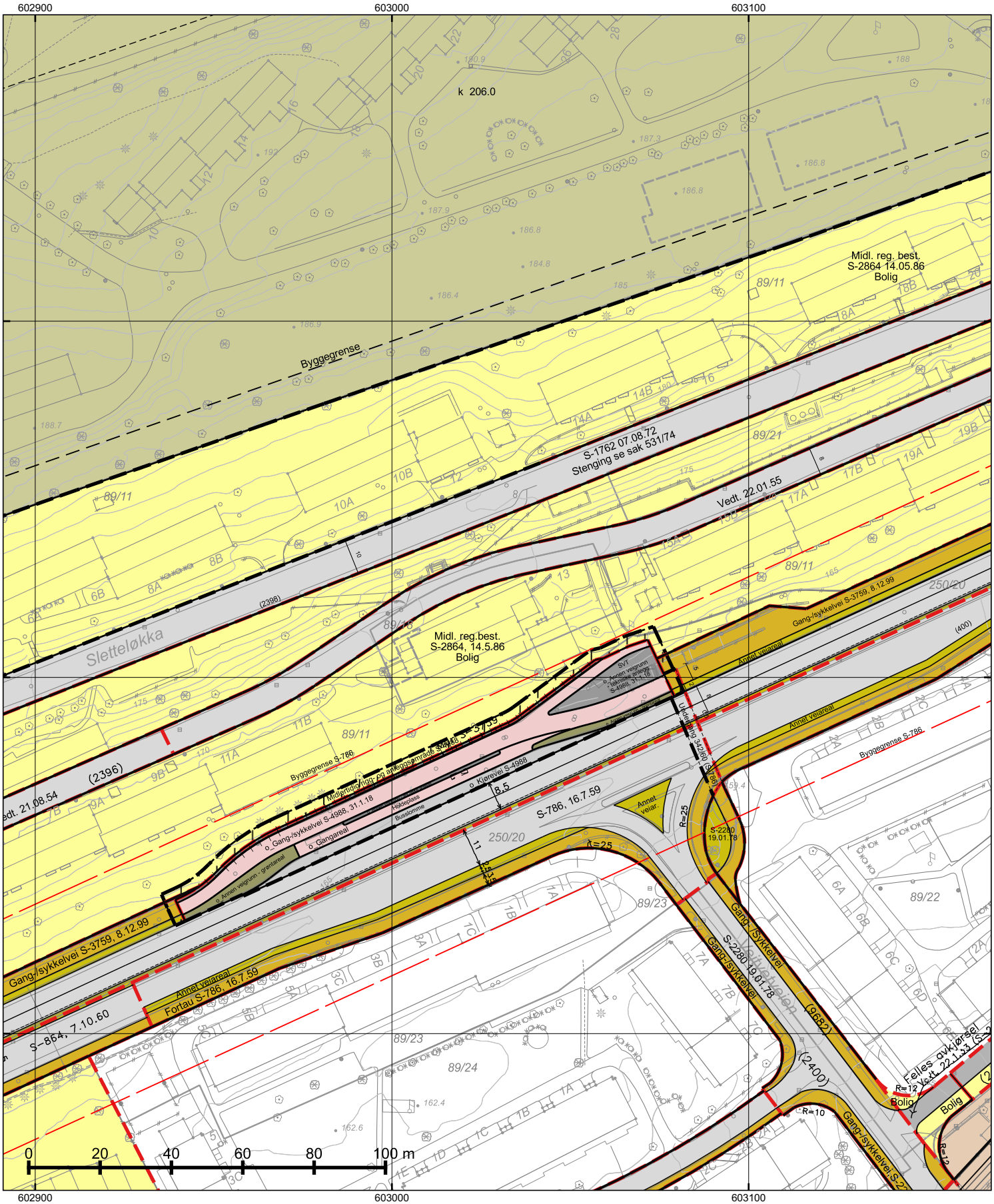






64

3



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

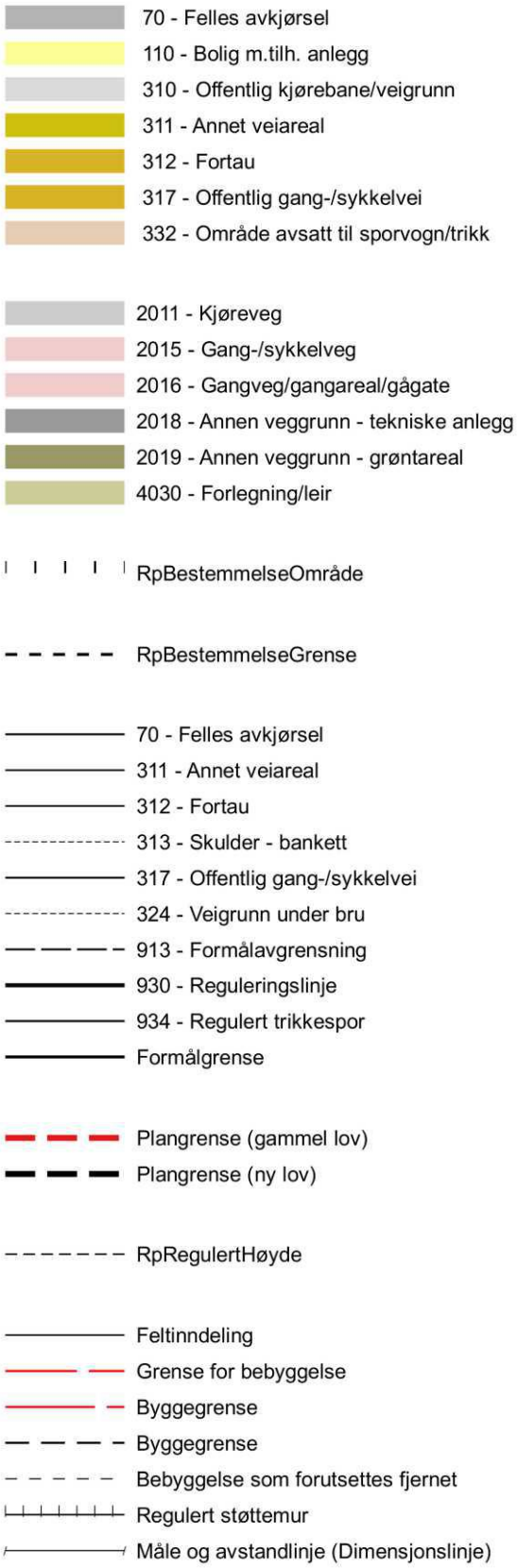
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

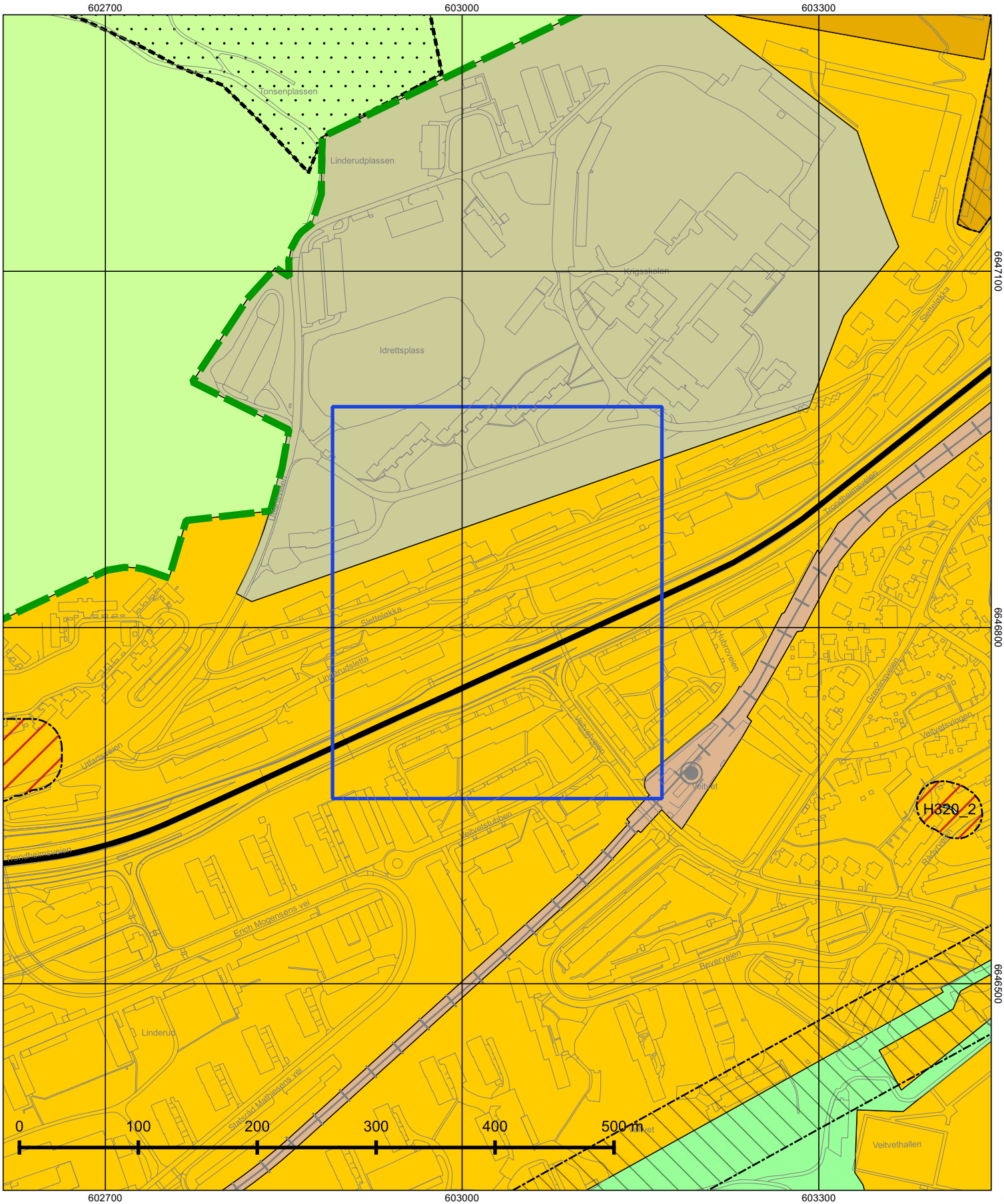
PlottID/Best.nr: 162780/ 86539503
Adresse: Linderudsletta 3
Gnr/Bnr: 89/11
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162780/86539503
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

V220155

Regulering av vei 2396, Slettaløkka, gnr. 88, bnr. 258.

V220155 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.01.1955

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195503126

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1908

Endret reguleringsplan for del av vei 2399 B, Utfartsveien med kryssforming med Linderudsletta og Sletteløkka og gangvei. Reguleringsplan for del av gnr. 85, bnr.156 og gnr. 88 bnr. 255 Byggeområde for bolig (garasjer).

S-1908 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.04.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401345
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V210854

Mindre vesentlig endring på vei 2396.

V210854 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.08.1954

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195403711

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-5020

Detaljregulering for Utfartsveien 1-4, Linderud leir

Vedtaksdato: 19.12.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Utfartsveien 1-4, Linderud leir

Reguleringsbestemmelser Alternativ 2
Detaljregulering for gnr/bnr 85/111 og del av 156 mfl.
Kartnummer ONO-201303921-2, datert 03.12.2015, og revidert 26.02.2018

Planens hensikt

Hensikten med forslaget er å legge til rette for fortetting av Linderud leir. Forsvarsvirksomheten skal konsentreres øst for Utfartsveien, og to tomter vest for Utfartsveien skal frigjøres til sivile formål. Her foreslås det et felt for utfartsparkeringsplass, og et felt for barnehage.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utnyttelse

Målbare plan som har himling lavere en 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal. Parkeringsplasser på terreng medregnes med 15 m^2 BYA per plass.

1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som angitt på plankartet.

1.3 Utforming

Hensynet til planområdets overordnede landskapsform, grøntdrag, vegetasjon, og fjernvirkning fra omkringliggende sivile områder, skal være førende for plassering og utforming av nye tiltak. Plasseringen skal bidra til at bebyggelsen underordner seg landskapet, og sikre at eksisterende vegetasjon, større trær og terreng i størst mulig grad bevares.

Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares. Ved byggetiltak som medfører terrengendringer skal nytt terreng tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Terrengendringer for å oppnå høyere utnyttelse tillates ikke.

Takene skal vurderes som en del av taklandskapet og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk for takterrasse skal utformes som en integrert del av takfasadens arkitektoniske uttrykk.

1.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for søknadspliktige tiltak skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, leke- og oppholdsarealer, gangveier, gjerder, skjermer, voller og mindre bygninger, interne veier med snuareal og parkering for bil og sykkel, overvannstiltak og stigningsforhold. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig

med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse.

1.5 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.6 Overvann
Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene. Overflatene skal i størst mulig grad være permeable.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Offentlig eller privat tjenesteyting - barnehage

2.1.1 Utnyttelse
Maks. tillatt BRA = 1 000 m^2

2.1.2 Høyder
For bebyggelse med saltak tillates gesimshøyder inntil 7,5 m, og mønehøyder inntil 9,5 m. Ved flate tak tillates gesimshøyder inntil 8,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 8,5 m og laveste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder skal måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.1.3 Krav til utearealer
Det skal avsettes minimum 20 m^2 uteareal per barnehageplass.
Utearealet skal opparbeides slik at det gir mulighet for variert lek for ulike aldersgrupper. Utearealet skal plasseres best mulig i forhold til terreng, sol, støy og andre miljøforhold. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes og integreres som en del av lekearealet. Utenfor byggegrensene skal eksisterende større trær og verdifull vegetasjon opprettholdes. Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn marksikringsplan.

2.1.4 Avkjørsel
Feltet skal ha avkjørsel fra Utfartsveien som vist med pil på plankartet.

2.1.5 Parkering
Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende norm:

Bil: 2 – 6 plasser
Sykkel: minimum 10 plasser

Minst 1 parkeringsplass for bil skal ha tilgang til ladestasjon med mulighet for å tilrettelegge samtlige bilparkeringsplasser for lading av elbiler på et senere tidspunkt.

All sykkelparkering skal plasseres slik at den er lett tilgjengelig. Minst 1 plass skal være dimensjonert for transportsykkel. Sykkelparkering for ansatte skal være overdekket og låsbar, og ha lademulighet for el-sykkel.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

2.1.6 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Avbøtende tiltak mot støy i form av støyskjerm eller voll skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

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

3.1 Kjørevei
Kjørevei skal være offentlig.

3.2 Fortau
Fortau skal være offentlig.

3.3 Byggeplan
Byggeplaner for vei og fortau skal forelegges Bymiljøetaten og Statens vegvesen til godkjenning før rammetillatelse.

3.4 Parkeringsplasser
Parkeringsplassen skal være allment tilgjengelig. Det kan opparbeides inntil 106 utfartsparkeringsplasser. Avkjørsel skal være som vist med piler på plankartet.

4 Forsvaret (pbl. § 12-5 nr. 4)

4.1 Forlegning/leir

4.1.2 Utnyttelse
Maks. tillatt BRA = 94 000 m^2. Maks. tillatt kontor = 32 % av BRA. Maks. tillatt forlegning = 19 % av BRA. I tillegg tillates parkering på terreng = 6 000 m^2 BYA.
Det tillates barnehage innenfor leirområdet.

4.1.3 Plassering
Sikringstiltak som gjerde, skjerm, voll, trafoer, pumpehus og mindre bygninger med BRA maksimalt 100 m^2 pr bygg og maksimalt en etasje, tillates utenfor byggegrensen.

Utendørs skytebane tillates ikke.

4.1.4 Utomhusarealer

Innenfor byggegrensene skal utomhusarealene opparbeides parkmessig. Utenfor byggegrensene skal eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad bevares.

Det tillates ikke oppfylling av terreng som medfører redusert høyde opp til høyspent luftledning på grensen til planområdet i nord-vest.

4.1.5 Avkjørsel

Avkjørsel skal være som vist med pil på plankartet. Ved sikkerhetsmessig behov kan det i tillegg etableres annen inn- og utkjøring til felt A.

4.1.6 Parkering

Parkering skal opparbeides slik:
Kontor: maksimum 9 plasser pr. 1000 m^2 BRA kontor
Forlegning: maksimum 0,35 plasser pr. boenhet.
Sykkel: minimum 1 plass pr. boenhet

I tillegg til parkering i henhold til krav tillates det lagring og oppstilling av militære kjøretøy/materiell, samt parkering ved øvelse/operasjoner for Forsvaret på terreng innenfor byggegrensene.

4.1.7 Utomhusplan

Ved trinnvis utbygging er det kun krav om utomhusplan for tilhørende uteområde.

4.1.8 Støy

Uteoppholdsareal for barnehage skal tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak mot støy i form av støyskjerm eller voll ved barnehagens uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

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

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

5.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (vanntunnel) H190

Hensynssonen gjelder 6 meter til hver side fra senterlinje i vanntunnelen langs hele traseen i planområdet. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med sprengningsarbeid eller pæling uten Vann- og avløpsetatens skriftlige samtykke. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at vanntunnelen ikke får skader eller senskade. Avklaring av tekniske løsninger i hensynssonen må foreligge før Vann- og avløpsetaten vil anbefale rammetillatelse.

5.2 Faresone – ras- og skredfare H310

Det tillates ikke tiltak som kan medføre fare for områdestabiliteten. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides geoteknisk utredning med beskrivelse av eventuelle sikringstiltak.

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

6.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Eksisterende terreng og vegetasjon innenfor hensynssonen skal bevares. Det tillates ikke terrenginngrep innenfor hensynssonen. Ved tiltak langs/nær hensynssonene skal det tas hensyn til større trærs rotsone. Areal innenfor hensynssonene tillates ikke benyttet til uteoppholdsareal for barnehagen.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak på dagens parkeringsplass innenfor felt A, skal felt B være opparbeidet til parkering.

8 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak innenfor felt A som innebærer at samlet kontorareal innenfor feltet overstiger 50 % av tillatt BRA for kontor, skal følgende tiltak være etablert:

- Opparbeidelse av Utfartsveien med fortau i henhold til regulering
- Mindre trafikksikkerhetstiltak i krysset Erich Mogensøns vei – rampe Rv. 4

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.12.2018 sak 398. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 04.01.2019

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-3759

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOVEDSYKKELVEI LANGS RV 4 TRONDHEIMSVEIEN, STREKNINGEN LINDERUD - KALBAKKEN.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-1762

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

S-1762 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4988

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Veitvet bussholdeplass

Vedtaksdato: 31.01.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201406181

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4988 31.01.2018

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BUSSHOLDEPLASSER PÅ TRONDHEIMSVEIEN RV4, VEITVET SØR

- Gnr. 89 bnr.11
- Gnr. 250 bnr.20

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr OTI-201406181 og datert 31.08.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Gangareal
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3-1 Kjørevei

Kjørevei skal være offentlig.

3-2 Gang-/sykkelvei

Gang-/sykkelvei skal være offentlig. Det vil hovedsakelig bli opparbeidet «sykkelvei med fortau», men løsningen vil bli tilpasset eksisterende g/s-veiløsning i hver ende av planområdet.

3-3 Annen veigrunn – tekniske anlegg

Annen veigrunn – teknisk anlegg skal være offentlig. Det tillates beplantning som ikke er siktreduserende. Det tillates etablert støttemur i felt SVT1 som vist på plankart. I felt SVT tillates etablering av trapp og gangareal.

3-4 Annen veigrunn – grøntareal

Annen veigrunn – grøntareal anlegg skal være offentlig. Det tillates mindre tekniske installasjoner i forbindelse med samferdselsanlegget.

3-5 Gangareal

Det tillates etablert lehus med holdeplassinstallasjoner for rute- og sanntidsinformasjon innenfor regulert gangareal.

§ 4 Anleggsperioden

Gående og syklende skal sikres trygg fremkommelighet i anleggsperioden.

§ 5 Rigg- og anleggsområde

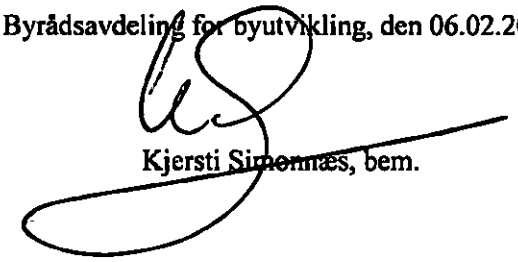
Midlertidig rigg- og anleggsområde tillates brukt til anleggsvirksomhet i byggeperioden. Ved ferdigstilt anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Områder brukt til midlertidig rigg- og anleggsområde skal istandsettes innen ett år etter at anlegget er ferdigstilt. Erstatning av trær i midlertidig rigg- og anleggsområde gjøres etter avtale med grunneiere.

§ 6 Overvannshåndtering

Håndtering av overvann skal søkes løst innenfor eget område.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2018 sak 18. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.02.2018



Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-89/11/0/44, Linderudsletta 3A, 0593 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	31.08.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	31.08.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

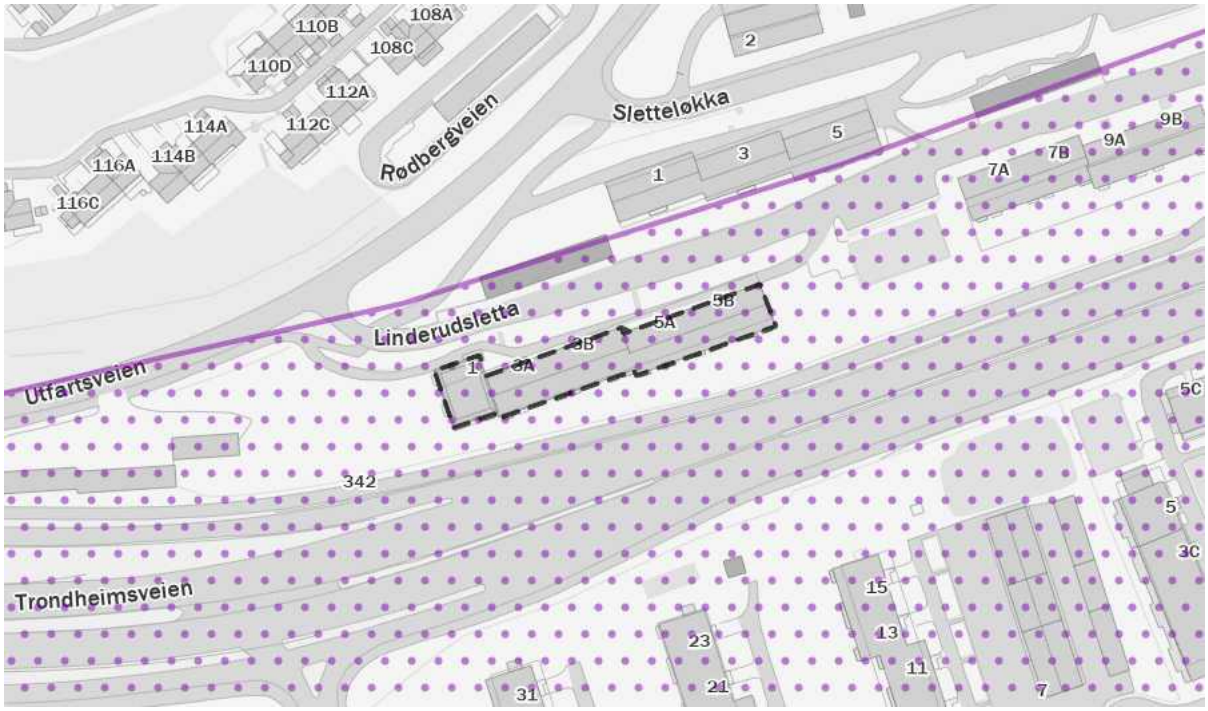
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.25 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.86 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.64 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.09.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.08.2026	Ikke funnet	0.43 km
Skredfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	2.5 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	5.3 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

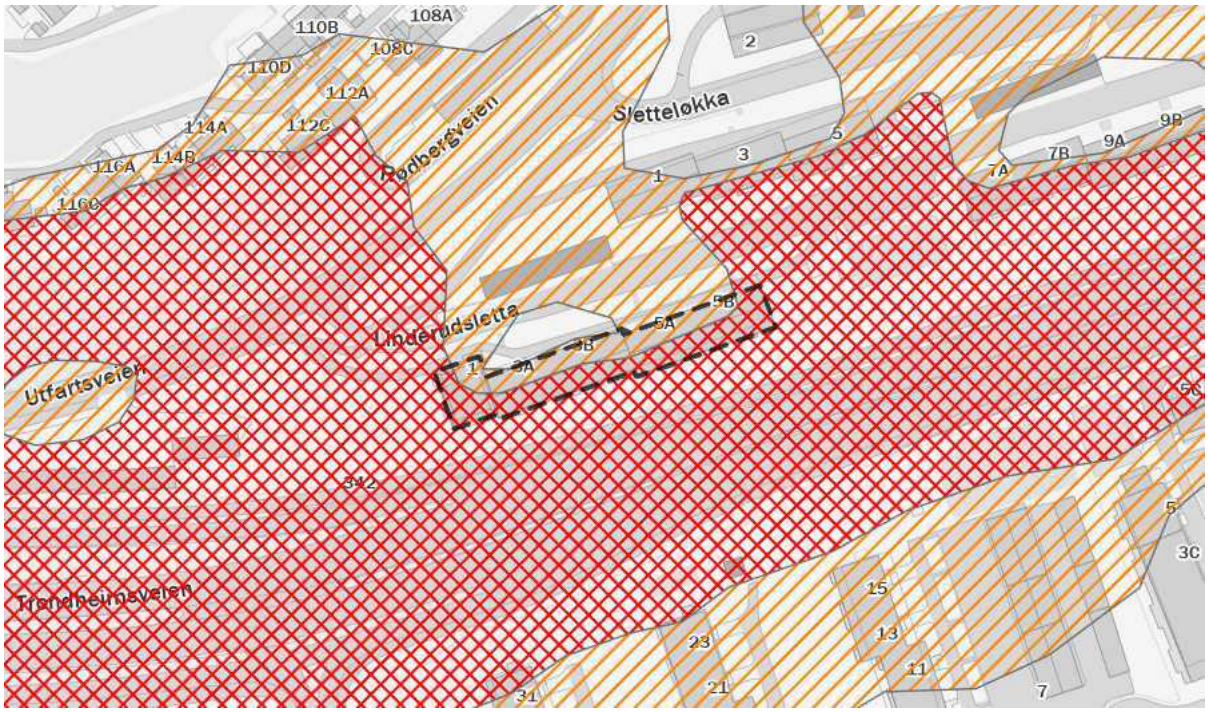
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	31.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Linderudsletta 3 A, 0593 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 11, Snr. 44, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
24260338

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Karl Nguyen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 412 16 703

E-post: karl.nguyen@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.
