PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SLOREÅSEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sloreåsen 2, 1257 OSLO
OSLO kommune
gnr. 194, bnr. 777
Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 15.09.2025 **Rapportdato:** 02.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21155-1570 **Referansenummer:** GC2915

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan **Vår ref:** Øivin Brækkan

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Stor andelsleilighet i nederste etasje med utgang på bakkeplan fra terrassen. Leiligheten har eldre tekniske anlegg, eldre bad og nyere kjøkken. Jevnlig vedlikeholdte overflater, stor utvendig terrasse som er usjenert. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Terrassebygg som har bærekonstruksjoner i betong, utvendig kledd med trekledninger, flate tekkede tak.

NorDan trevinduer som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu, fast vindu på stue. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Dør i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

NorDan hvitmalt balkongdør enkel utadslående. Stort vindusfelt med tolags glass. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Terrasse på bakkeplan med impregnerte terrassebord, areal 38 m2 og sørvendt. Levegg mot nabo og bod ute på terrassen som er 2 m2. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Thujahekk mot gangveien. Markise og vegger av liggende trekledning med utebelysning på vegg.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat,vinyl, parkett og fliser.
Vegger av malte plater og malte betongvegger, malt miljøstrie, limteglstein og malt trepanel i gangen.
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,35 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Parkett på betongdekke Målt planhets-avvik gjennom hele rommet. Resultat 11 mm i hall og 17 mm i kjøkkenet.

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen.

Hvitmalte fyllingsdører med tre speil. Dører med plastkarmer, listverk delvis i tre og av plast. Dørbladet mellom gang på badet er tatt av og står lagret i boden.

VÅTROM Gå til side

Bad som er oppusset etter byggeåret med ukjent år for oppgradering. Dokumentasjon foreligger ikke.
Alle vegger er flislagte med 20x30 stående fliser med bord og dekorfliser. Malt himling.
Støpt gulv med varmekabel og 20x20 cm fliser og det er målt ca 35 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er plastsluk fra byggeåret, og det er ikke mulig å fastslå hvilken type membran som er benyttet.
Avløp fra badekaret og dusjkabinettet ligge oppå fliser langs vegg og renner ut direkte i sluket.
Baderommet har servant integrert i topplate, skap under og ettgrepskran. Speil er plassert over vasken. Dusjkabinett, som var nytt i 2020, samt innmurt badekar. Det er opplegg for vaskemaskin i hjørnet.

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.

Boret i vegg inne i kjøkkenbenken, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet.
Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte, hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng og rillebrett, samt ettgreps kjøkkenkran. Enkelte glassdører i overskap. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap.

Gulv av vinyl, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

SPESIALROM Gå til side

WC er plassert inne på badet, gulvstående toalett. Fliser 20x20 cm med varme i gulvet. Flislagte vegger og malt plate med innfelt downligt i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobber vannledninger fra byggeåret, stoppekraner er plassert på åpne kobberrør inne på wc, det er også stoppekraner bak luke i sjakt i kjøkkenet.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast, som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Stakeluke på avløpsrør i sjakt på kjøkkenet, bak luke i veggen.

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

Radiatorer som varmekilder under vinduer. Radiatorer/konvektorer ble byttet i 2024.

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har skrusikringer fra byggeåret. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Varmekabel på badet.

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Røykvarslere som er knyttet til alarmanlegg med overføring til vekter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

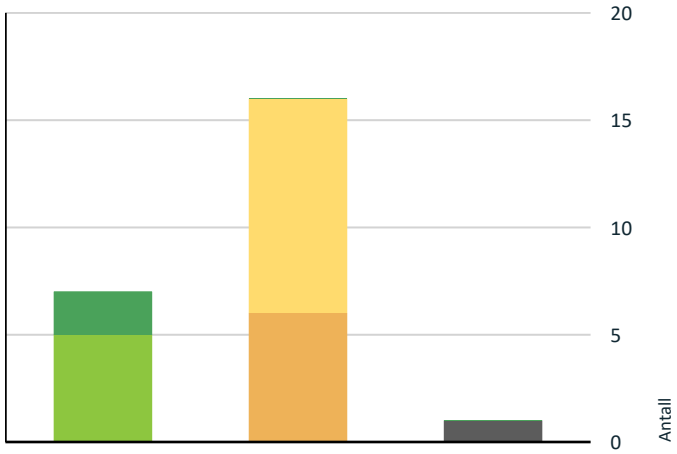
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

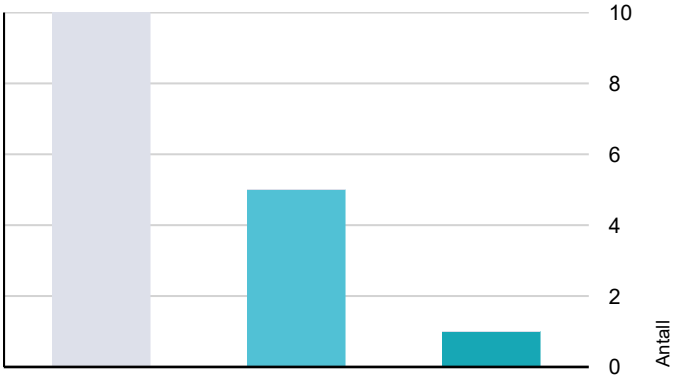
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører er slitt i overflaten

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har skrusikringer fra byggeåret. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Varmekabel på badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Vifte fungerer ikke på ventilatoren, lyset er ok.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid, men er fortsatt i god stand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Gulvet er ikke helt plant, og heller enkelte steder. Det er et (svi-)merke midt på terrassebordene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe bruksslitasje på gulvene, enkelte hull etter tidligere innredninger i vegger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Enkelte eldre skruehull etter tidligere innredninger. Sintef anbefaler oppussing av bad etter 20–30 år, selv om enkelte komponenter som fliser kan vare lenger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er hul lyd under fliser rundt sluket, men det er ingen tegn til løse fliser eller skader på fugene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom > Underetasje > WC > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1982

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Installert nytt dusjkabinett
2022	Modernisering	Installert nytt toalett

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

NorDan trevinduer som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu, fast vindu på stue. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vinduer

TG 1 Terrassedør

NorDan hvitmalt balkongdør enkel utadslående. Stort vindusfelt med tolags glass. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



terrassedør

TG 2 Dører

Dør i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid, men er fortsatt i god stand.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren fungerer godt, men vil ha dårligere tetthets- og isolasjonsegenskaper en dagens dører. Tg2 er gitt på grunn av alder

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inngangsdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan med impregnerte terrassebord, areal 38 m2 og sørvendt. Levegg mot nabo og bod ute på terrassen som er 2 m2. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon.
Thujahekk mot gangveien. Markise og vegger av liggende trekledning med utebelysning på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvet er ikke helt plant, og heller enkelte steder. Det er et (svi-)merke midt på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikeholdes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport


terrasse


terrasse

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat,vinyl, parkett og fliser.
Vegger av malte plater og malte betongvegger, malt miljøstrie, limteglstein og malt trepanel i gangen.
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,35 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

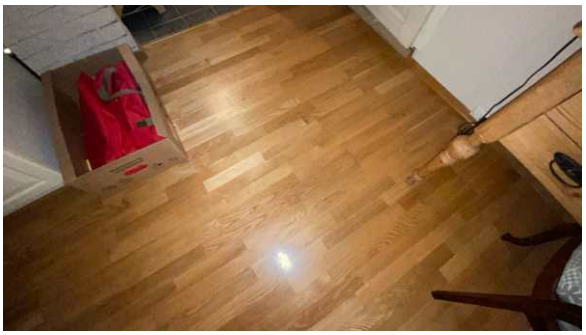
Det er noe bruksslitasje på gulvene, enkelte hull etter tidligere innredninger i vegger

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold av flater er naturlig å gjøre ved en eventuell oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


overflater


overflater


overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Parkett på betongdekke Målt planhets-avvik gjennom hele rommet. Resultat 11 mm i hall og 17 mm i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør undersøkes med styret om hva som er tilfellet med hensyn til radonmålinger og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører med tre speil. Dører med plastkarmer, listverk delvis i tre og av plast. Dørbladet mellom gang på badet er tatt av og står lagret i boden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører er slitt i overflaten

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vedlikehold av dører

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad som er oppusset med ukjent år for oppgradering. Dokumentasjon foreligger ikke.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte med 20x30 stående fliser med bord og dekorfliser. Malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte eldre skruehull etter tidligere innredninger.
Sintef anbefaler oppussing av bad etter 20–30 år, selv om enkelte komponenter som fliser kan vare lenger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold er naturlig ved en oppussing

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



vegger og himling

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og 20x20 cm fliser og det er målt ca 35 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er hul lyd under fliser rundt sluket, men det er ingen tegn til løse fliser eller skader på fugene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er registrert hul lyd bak enkelte fliser, men ingen løse fliser eller skader på fugene. Tiltak bør vurderes dersom flisene løsner eller fugene sprekker, for å unngå ytterligere skader på gulvet og redusert funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bad gulv

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret, og det er ikke mulig å fastslå hvilken type membran som er benyttet.
Avløp fra badekaret og dusjkabinettet ligge oppå fliser langs vegg og renner ut direkte i sluket.

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å ha dusjkabinett i rommet for å redusere risikoen for vannskader, da eldre sluk og ukjent membrantype kan medføre økt fare for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes at både sluk og membran må skiftes ut på sikt for å unngå fremtidige skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



sluk, membran og tettesjikt

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har servant integrert i topplate, skap under og ettgrepskran. Speil er plassert over vasken. Dusjkabinett, som var nytt i 2020, samt innmurt badekar. Det er opplegg for vaskemaskin i hjørnet.



Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ventilasjon



Ventilasjon

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg inne i kjøkkenbenken, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet.
Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.



Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte, hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng og rillebrett, samt ettgreps kjøkkenkran. Enkelte glassdører i overskap. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap.

Gulv av vinyl, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

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

Vifte fungerer ikke på ventilatoren, lyset er ok.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Ventilator må repareres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkenvifte

SPESIALROM

UNDERETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC er plassert inne på badet, gulvstående toalett. Fliser 20x20 cm med varme i gulvet. Flislagte vegger og malt plate med innfelt downligt i taket.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kobber vannledninger fra byggeåret, stoppekraner er plassert på åpne kobberrør inne på wc, det er også stoppekraner bak luke i sjakt i kjøkkenet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast, som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Stakeluke på avløpsrør i sjakt på kjøkkenet, bak luke i veggen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget.

TG IU Varmesentral

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder under vinduer. Radiatorer/konvektorer ble byttet i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



vannbårent varmeanlegg

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har skrusikringer fra byggeåret. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Varmekabel på badet.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renovert fra sikringsskap og til punktene i leiligheten
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ikke opplyst til takstingeniør og nåværende eier har ikke utført elektriske installasjoner.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Anlegg med skrusikringer er utdatert og bør oppgraderes.
    Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Røykvarslere som er knyttet til alarmanlegg med overføring til vekter.

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



røykvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

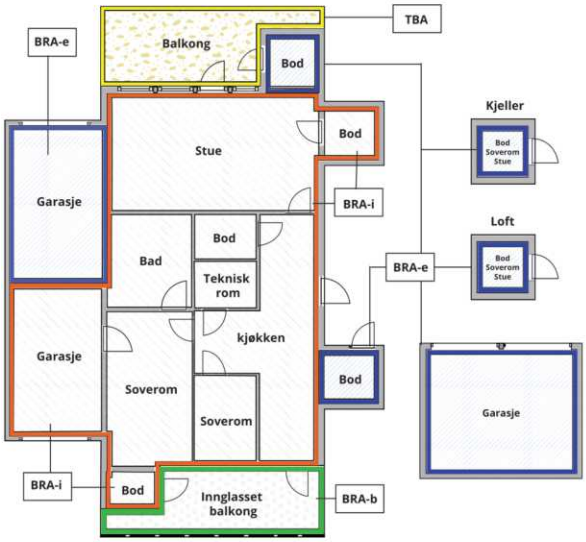
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	111	2		113	36
SUM	**111**	**2**			**36**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bod, bad, entré, gang, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, wc	Bod på terrasse	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Bod på terrasse er 2 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	108	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Bod inne i leilighet er 3 m2 og er et S-rom

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Lars Erik Halvorsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	777		0	40296.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sloreåsen 2

Hjemmelshaver
Sloreåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
174/SLOREÅSEN BORETTSLAG	948757052	174	OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Halvorsen Anders, Aase Inger Lise, Halvorsen Lars Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
13	132 900	2 286	*31.12.2024*	240 588	*01.10.2025*

Kommentar
Felleskostnader er per idag kr 5 654,77 per måned

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i boligområde med rekkehus og blokkbebyggelse på Sloreåsen i Oslo. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka og kort vei til sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-2864 Vedtatt: 14.05.1986, Formål: Bolig m.tilh. anlegg
12779 Vedtatt: 03.05.1979, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje
S-3986 Vedtatt: 18.06.2003, Formål: Idretts-/sportsanlegg, Naturvernområde
S-4220 Vedtatt: 15.03.2006, Formål: Bolig m.tilh. anlegg
202102096 Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)
202304720 Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 40 296,50 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Egen P-plass med mulighet for elbillader i felles garasjeanlegg.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	1932222			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.10.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	18.09.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	02.10.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	18.09.2025	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.09.2025	innhentet hos PBE i Oslo	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GC2915

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251269

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Erik Halvorsen	Anders Halvorsen

Selger 3 navn
Inger Lise Aase

Gateadresse
Sloreåsen 2

Poststed	Postnr
OSLO	1257

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 38251269

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	byttet toalett og nytt dusjkabinett
Arbeid utført av	Rørleggertjenesten AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	malte fasadene
Arbeid utført av	I regi av borettslaget

Document reference: 38251269

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forventet at felleskostnader vil øke noe mot slutten av året. Nyhet fra styret den 15 september.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251269

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251269

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Erik Halvorsen	9181a481f04819618b8c7f3b21f092192ab81287	02.10.2025 09:39:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Halvorsen	815b64a7f08e1c2300bde7fde3b4b33178cb569f	02.10.2025 09:41:02 UTC	Signer authenticated by One time code

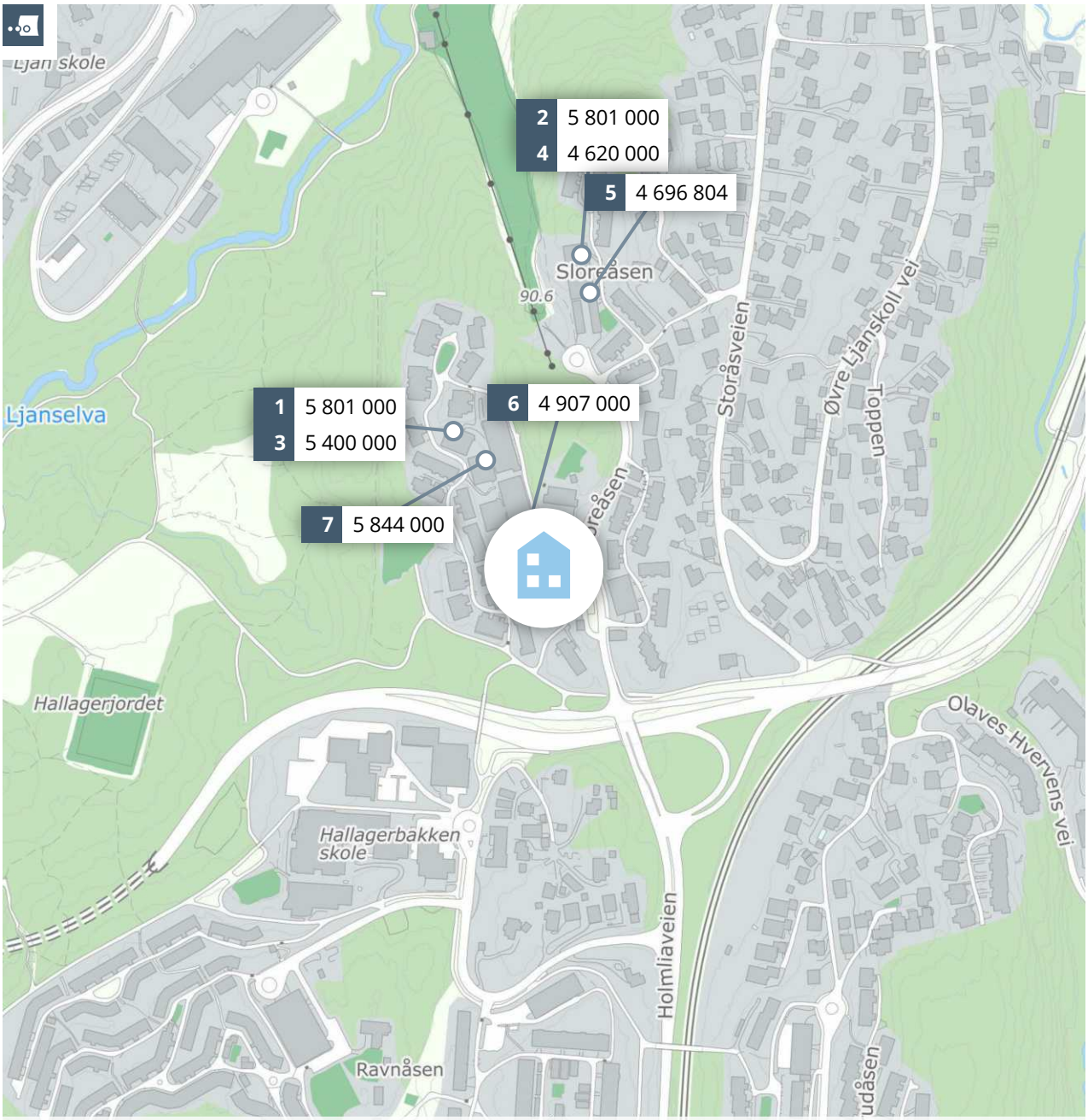
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Lise Aase	0aaeffe4bba4a0f21d15006f04c3f1d0ec56cc6c	02.10.2025 09:45:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251269

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

SLOREÅSEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 10.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sloreåsen 2, 1257 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 194 BNR 777 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SLOREÅSEN

Verdivurdert til

4 600 000

240 588	4 840 588	43 649
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	5 654
Formue	2 286
Soverom	3
Etasje	-1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sloreåsen 18									
	99 m²	1980	2. etg	2 sov	11.03.2024	5 400 000	**5 600 000**	201 000	5 801 000	**58 596**
2	Sloreåsen 39 C									
	98 m²	1980	1. etg	3 sov	25.09.2025	5 600 000	**5 600 000**	201 000	5 801 000	**59 194**
3	Sloreåsen 18									
	113 m²	1980	1. etg	3 sov	25.09.2025	-	**5 400 000**	-	5 400 000	**47 788**
4	Sloreåsen 39 C									
	99 m²	1981	1. etg	3 sov	04.06.2025	4 550 000	**4 400 000**	220 000	4 620 000	**46 667**
5	Sloreåsen 39 A									
	90 m²	1981	3. etg	3 sov	09.05.2025	4 490 000	**4 490 000**	206 804	4 696 804	**52 187**
6	Sloreåsen 12 A									
	90 m²	1981	3. etg	- sov	05.05.2025	4 990 000	**4 700 000**	207 000	4 907 000	**54 522**
7	Sloreåsen 14									
	113 m²	1980	1. etg	3 sov	28.05.2025	5 700 000	**5 600 000**	244 000	5 844 000	**51 717**

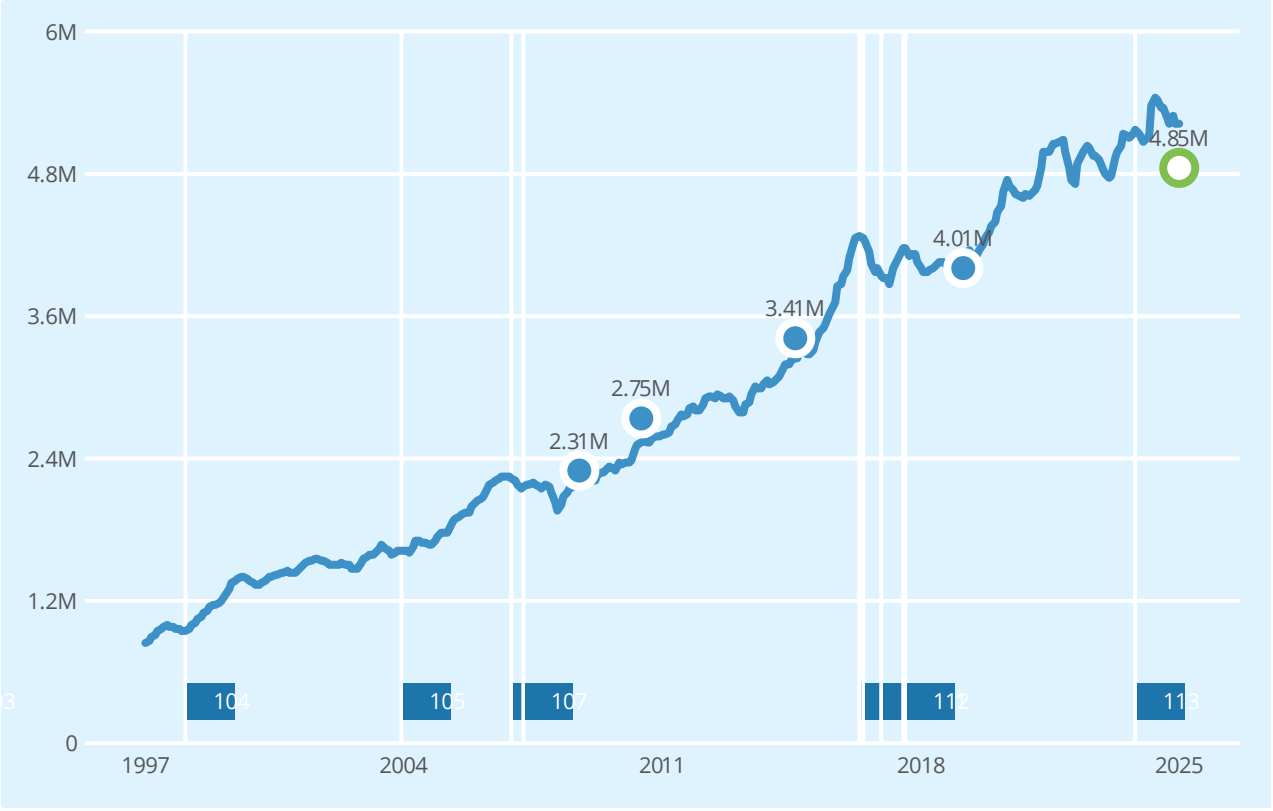
Romslig 4-roms med god planløsning og utgang til solrik og skjermet uteplass. Garasjeplass medfølger.

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 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+106 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.12.2019	01.12.2019	05.12.2019	-	3 950 000	57 000	4 007 000	
15.05.2015	27.05.2015	26.06.2015	3 300 000	3 400 000	14 159	3 414 159	
01.03.2011	01.03.2011	04.03.2011	-	2 720 000	26 000	2 746 000	
18.07.2009	18.07.2009	22.07.2009	-	2 250 000	56 000	2 306 000	
01.08.1998	01.08.1998		-	800 000	0	800 000	114

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

Leiligheter til salgs i SLOREÅSEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

6.5M
6.3M
6 120 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Leiligheter solgt i SLOREÅSEN grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

5 425 000 Salgspris i snitt
5 402 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

56 638 SLOREÅSEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd
56 135 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

43 649 Sloreåsen 2 Totalpris 4 845 000

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Anya Martinsen
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: anya.martinsen@privatmegleren.no

Deres ref.: sloreåsen 2 . Vår ref.: 0472-1-174 Dato: 01.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sloreåsen Borettslag
Organisasjonsnr:	948757052
Andelseier:	Aase, Inger Lise
Medeier:	Halvorsen, Anders
Medeier:	Halvorsen, Lars Erik
Leilighetsnummer:	174
Adresse:	Sloreåsen 2, 1257 OSLO
Andelsnummer:	13
Gnr.	194
Bnr.	777

Borettsinnskudd: Kr. 132 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1932222.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

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

pr kvm fra 01.03.25. Ref styrevedtak 27.01.2025 Nøkler og portåpnere til garasjeanlegget kan bestilles ved hendvendelse til styret eller på Vibbo.no Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208064738
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	61 734 655,00
Innfrielsesdato:	30.11.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 654,77,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820806473; IN lån 1 - Akonto renter	1 052,92	
Lån nr: 9820806473; IN lån 1 - Akonto avdrag	562,85	
Trappevask	135,00	
TV/bredbånd	514,00	
Felleskostnader	3 390,00	4 068,00 fra 01.11.2025

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	219,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 866,-
Annen formue:	2 286,-
Gjeld:	245 364,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208064738
Restsaldo:	240 588,65
Kapitalkostnader:	1 577,75

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 240 588,65,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon 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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: sloreasen@styrerommet.no

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Sloreåsen Borettslag, org nr 948757052
vedtatt i ordinær generalforsamling den 10.05.2007
med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 10.05.2010, 31.05.2012, 29.05.2013, 30.04.2019, 14.06.2021, 17.04.2023 og 20.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, kraner, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer (3) Andelseieren har ansvar for alt innvendig og utvendig vedlikehold og for reparasjon og utskifting av nye vinduer og ytterdører som endrer opprinnelig fasade og som er satt inn etter 21.04.2022. Herunder har andelseier ansvar for at disse innmeldt til og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene, og er oppført i henhold til de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser.

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

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

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

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

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

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

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

5-1-2 Andelseiers vedlikeholdsplikt utearealer

(1)Større busker

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

(2) Hekk

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

Styret kan pålegge andelseier å beskjære hekken for egen regning dersom det er nødvendig for å opprettholde god sikt på gangveiene.
(3) Gjerder
Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av gjerder som grenser til fellesareal eller andres andelsområder, og kan pålegges vedlikehold av disse for egen regning om de forfaller.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf

borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

(4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn
andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
Sloreåsen Borettslag

vedtatt 22.05.84
med endringer 21.01.86, 06.02.90, 19.05.2014, 10.05.2017, 07.05.2018, 30.04.19, 14.06.2021 20.04.2022, 17.04.2023, 18.04.24 og 20.05.25.

Innledning

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

§ 1 Hensikt

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

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

§ 2 Ro

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

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

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

§ 4 Parkering og ferdsel i garasjeanlegg og på gangveier

§ 4.1 Parkering

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

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

§ 4.2 Ferdsel i garasjeanlegg og på gangveier

For ferdsel i garasjeanlegg og på gangveier gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 6. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8. Fasadeendringer

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

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

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 10. Bruk av grill

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

§ 11 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§12 Hekker, gjerder og plattinger

Andelseier har ansvar for trær, busker, blomster og annen beplantning innenfor sitt hageareal eller i kasser andelseier disponerer. I verandakasser i terrasseblokkene er det ikke tillatt med vekster med kraftige røtter eller høye vekster som kan skade kassene eller bidra til brannspredning mellom etasjene.
Hekker kan som hovedregel ha en høyde på inntil 2 meter, men må ikke hindre sikt på gangveier. Eventuelle unntak skal avklares med berørte parter og godkjennes av styret. Gjerder eller plattinger kan ikke settes opp uten skriftlig godkjenning fra både nabo og styret. Ved uenighet mellom naboene kan styret fatte en avgjørelse.

Fri passasje til rekkehushager

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

Bygging av gjerder og plattinger

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

Klager på planer om bygging av nye gjerder og plattinger

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

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

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

Trær

Ønsker en andelseier å kutte et tre på borettslagets fellesareal kontaktes styret som informere alle andelseiere og ber om begrunnede innsigelser. Dersom styret ønsker å kutte et tre på fellesareal informeres alle andelseiere og ber om begrunnede innsigelser
Styret vurderer om ønsket skal innvilges eller avvises. Ved akutt fare gis styret fullmakt til å felle trær.

§13 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Et hvert brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for beboernes leieforhold.

§ 14 Endring av husordensreglene

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

Skjema for søknad om dyrehold i Sloreåsen borettslag

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

…….., *den* ……../……. *Styrets leder:* ……..

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sloreåsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948757052
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. november kl. 18:00 til 2. desember kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 113.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Øyvind Stabel
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Sofia Raud, Sloreåsen 24 B og Svein Nordenson, Sloreåsen 30 F
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av løsning El-bil

Sloreåsen borettslag må bytte leverandør på Elbil ladeanlegget, det er også behov for oppdatering i forhold til at det pr. i dag er for lite kapasitet i anlegget. På sist årsmøte ble det nedsatt en komite som skulle komme med en innstilling i forhold til dette Komiteen har jobbet grundig igjennom flere runder, før de nå har kommet opp med 2 løsninger og kommet med en innstilling på en av disse 2. Andelshaverne i Sloreåsen borettslag skal derfor stemme over hvilken av disse 2 tilbudene som borettslaget skal bruke fremover. Det følger da med 4 vedlegg til denne saken, El-bilkomiteens innstilling, hvordan de har jobbet med å innhente tilbud og tilbudene fra Aneo og MER.

Etter at EL-bilkomiteen ferdigstilte sin innstilling så har Aneo gjort justeringer på sitt tilbud. Endringen går på 2 ting. Det er kostnaden som der for å kjøpe tilbake anlegget har blitt satt ned fra 981805 kroner til 350 000 kroner i tillegg så får beboere som i dag har lader 100 kroner pr.mnd avslag på deres ladepakker. Det er informert til MER om at det har kommet inn endringer på tilbudet til Aneo.

Styrets innstilling
Styret stiller seg nøytral i denne saken, det er viktig at alle leser igjennom saksdokumentene og former seg en mening.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Borettslaget inngår avtale med MER om å drifte og oppdatere Elbil anlegget til Sloreåsen borettslag
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Borettslaget overlater infrastrykturen til el-bil lading i sloreåsen til Aneo som vil drifte og oppgadere anlegget
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **88**
Antall stemmer for vedtak 2: **4**
Antall blanke stemmer: **21**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av

Øyvind Stabel /s/ Møteleder	Sofia Raud /s/ Protokollvitne	Svein Nordenson /s/ Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2025 for SLOREÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948757052
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, Holmlia Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret forslår Christina Moestue som møteleder

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

2. Valg av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitne ble Gunnar Norup Thingnes foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret for 2024/25 uten styreleder settes til 375 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Styreleder med forhåndsgodkjenning av honorar for 2025/26

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder med forhåndsgodkjenning av honorar for 2025/26 på totalt 231 000 kroner
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Maria Hardie og Kjartan Trætteberg

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler årsmøtet å avslå forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Utvide antall steder med lekestativer som foreslått i teksten.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 35 stemmer for og 22 stemmer mot.**

9. Skilting i borettslaget

Fremmet av: Skiltkomiteen

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

Målet var:

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bytte ut eksisterende skilting i borettslaget, med forslaget lagt frem på GF av skiltkomitéen.
> ✓ **Vedtatt.**

10. Fjerning av gratis parkering for Sloreåsen barnehage

Fremmet av: Marit Støver

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

Forslag til generalforsamling er;

1.Fjerne fast parkeringsplass som Sloreåsen barnehage har i dag.

2. At Oslo kommune bydel Søndre Nordstrand betaler kr 20.000,- til 40.000kr pr år for plassen de disponerer i dag.

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

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

Styret anbefaler årsmøtet å avslå forslaget.

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

11. Avvikle arbeidet med Sykkelsløyfe

Fremmet av: Marit Støver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å avslå forslaget da sykkelsløyfen ikke innebærer direkte kostnader for borettslaget.

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt.**

12. Opprettelse av komité for forbedret vedlikehold av borettslagets grøntområder

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

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

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

Mandat for komiteen:

1. Kartlegge borettslagets grøntområder og behovet for vedlikehold.

2. Utarbeide forslag til alternative løsninger for bedre vedlikehold innenfor borettslagets økonomiske rammer. Dette kan for eksempel innebære:

- etablering av hagegrupper der beboere frivillig bidrar til å stelle ulike områder.
- engasjere foreninger og lag til å utføre arbeidet.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å opprette en komité for grøntområder med mandat som beskrevet ovenfor. Styret gis ansvar for å rekruttere medlemmer til komiteen.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall.**

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

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

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

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

Vedtekt:

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

Trær og større busker

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

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

Styret **kan** pålegge andelseier å få utført en vurdering av om ett eller flere trær utgjøre en sikkerhetsrisiko, på andelseiers regning.

Hekk
Hekker som grenser til fellesarealer eller andres andelsområder skal beskjæres jevnlig, og ikke medfører begrensninger i sikt på gangveiene.

Styret kan pålegge andelseier å beskjære hekken for egen regning dersom det er nødvendig for å opprettholde god sikt på gangveiene.

Gjerder

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

Benkeforslag og modifisering av forslaget, punkt om Trær og større busker:

Større busker

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

Hekk
Hekker som grenser til fellesarealer eller andres andelsområder skal beskjæres jevnlig, og ikke medfører begrensninger i sikt på gangveiene.

Styret kan pålegge andelseier å beskjære hekken for egen regning dersom det er nødvendig for å opprettholde god sikt på gangveiene.

Gjerder

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for forslaget, for økt sikkerhet og trivsel i borettslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Nytt punkt i vedtektene punkt 5.2.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt utearealer godkjennes.

✕ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra styret: Nytt punkt i 5.2.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt utearealer godkjennes. Punkt om Trær og større busker modifiseres til å gjelde kun større busker.

Vedtatt. Punkt om Trær og større busker endres fra:
Trær og større busker
Trær og større busker skal beskjæres jevnlig, slik at de ikke er til sjenanse for naboene.

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

✓ Styret kan pålegge andelseier å få utført en vurdering av om ett eller flere trær utgjøre en sikkerhetsrisiko, på andelseiers regning.

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

Punkt om Hekker og Gjerder står som opprinnelig foreslått.

14. Endring i Husordensregel §12

Styret ønsker å gjøre noen språklige endringer i første ledd av Husordensregel §12.

Gammel tekst:

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

Ny tekst:

Andelseier har ansvar for trær, busker, blomster og annen beplantning innenfor sitt hageareal **eller** i kasser de disponerer.

I verandakasser i terrasseblokkene **er det** ikke tillatt med vekster med **kraftige røtter eller høye vekster som kan skade kassene eller bidra til brannspredning mellom etasjene.**

Hekker kan som hovedregel ha en høyde på inntil 2 meter, **men må ikke hindre sikt på gangveier.**

Eventuelle unntak skal avklares med berørte parter og godkjennes av styret.

Gjerder eller plattinger kan ikke settes opp uten skriftlig godkjenning fra både nabo og styret.

Ved uenighet mellom naboene kan styret fatte en avgjørelse.

Styrets innstilling
Endringene godkjennes.

Forslag til vedtak:
Endring i Husordensregel §12 godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

15. Endring i Husordensregel §12 Trær

Det ble i fjor på generalforsamlingen vedtatt at styret skulle utarbeide en ny tekst til punkt Trær i husordensregel §12.

Gammel tekst:

Trær

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

Styrets forslag til ny ordlyd er:

Trær

Ønsker en andelseier å kutte et tre på borettslagets **fellesareal** kontaktes styret som informerer **alle** andelseiere og ber om begrunnede innsigelser. Styret vurderer om ønsket skal imøtekommes eller avvises.

Ved nabokonflikt kontaktes styret for mekling.

Andelseier er selv ansvarlig for trær i hagearealet andelseier disponerer.

Ny tekst (benkeforslag fra styre)

Trær

Ønsker en andelseier å kutte et tre på borettslagets **fellesareal** kontaktes styret som informerer **alle** andelseiere og ber om begrunnede innsigelser.

Dersom styret ønsker styre å kutte tre på fellesareal informeres andelseiere og ber om begrunnede innsigelser.

Styret vurderer om ønsket skal innvilges eller avvises.

Ved akutt fare gis styret fullmakt til å felle trær.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Husordensregel §12 punkt om trær godkjennes.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra styret: Husordensregel § 12 punkt om trær godkjennes.

Vedtatt. Teksten endres til:
Trær
Ønsker en andelseier å kutte et tre på borettslagets fellesareal kontaktes styret som informerer alle andelseiere og ber om begrunnede innsigelser.

✓ **Dersom styret ønsker styre å kutte tre på fellesareal informeres andelseiere og ber om begrunnede innsigelser.**

Styret vurdere om ønsket skal innvilges eller avvises.

Ved akutt fare gis styret fullmakt til å felle trær.

16. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Styreleder er kandidat under forutsetning av at styrehonoraret videreføres på samme nivå som for ekstern styreleder, også til ham, da han vil ta dette som en del av sin jobb og ta på seg færre oppdrag andre steder for å kunne utføre vervet som styreleder.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Falkum

Følgende stilte til valg:
Kjetil Falkum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Viviane Girardin
Ann Kristin Hanssen

Følgende stilte til valg:
Viviane Girardin
Ann Kristin Hanssen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sven Nordenson
Janne Ellefsen
Mikael Valen-Senstad

Følgende stilte til valg:
Sven Nordenson
Janne Ellefsen
Mikael Valen-Senstad

17. Valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sofia Raud
Jon Albert Risahagen
Arne Vårbo

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

18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Falkum

Følgende stilte til valg:
Kjetil Falkum

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann Kristin Hanssen

Følgende stilte til valg:
Ann Kristin Hanssen

Protokolle en signert av

Christina Moestue /s/ Møteleder	Gunnar Norup Thingnes /s/ Protokollvitne	Siv Heim /s/ Protokollfører

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 472

Sloreåsen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Sloreåsen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. mars kl. 21:00 og lukker 11. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/472

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Individuelle varmemålere fra Celsio Hafslund

Med vennlig hilsen,
Styret i Sloreåsen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Øyvind Stabel

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sofia Raud, Sloreåsen 24 B og Geir Gundersen, Sloreåsen 26 B

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Individuelle varmemålere fra Celsio Hafslund

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tilbudet er på installasjon fra VVS gruppen på 1.1 million inkl. mva,
se vedlegg under. I tillegg må det bestilles målere fra Celsio Hafslund. Det er estimert til en kostand pr. andel på ca. 5400 kroner inkl. mva. (1450 000 kroner for 277 enheter). Prisen avhenger av hvor mange målere- og stengeventiler som må monteres i de forskjellige andelene. Borettslaget tar kostnaden for dette.

Ved å installere individuelle målere så vil beboerne og borettslaget ikke lenger betale for varmetapet som skjer før varmen kommer inn i leiligheten eller rekkehuset. Det gjør at man med samme forbruk vil kunne gi en reduksjon av kostnaden til fjernvarme på mellom 15-20% på borettslags nivå.

Det gjør også beboerne mer oppmerksom på forbruket som over tid kan medføre enda større reduksjoner. Ved individuelle målere fra Celsio Hafslund medfører dette også at alle blir fakturert direkte fra leverandør, med månedlige avlesninger. Avlesningene koster ikke penger. Kostnadene til fjernvarme i 2023 var på 4 000 000 kroner. Dette medfører at en nedgang i årlige kostnader ved 15% på 600 000 kroner og ved 20% på 800 000 kroner.

Celsio Hafslund står for alt vedlikehold av målerne. Vedlikeholdet er inkludert i tilbudet.

Ved å gjennomføre dette tiltaket når vi jobber med varmerørene i så vil innstalleringskostnadene bli vesentlig lavere.

Det er ikke planlagt å ta opp noe lån i forbindelse med dette forslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette vedtas, dette vil over tid medføre lavere kostnader for alle beboerne i borettslaget. Det er også viktig å gjøre dette nå, når vi jobber med rørene i borettslaget. Dette medfører lavere kostnader for innstallering.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at vi gjennomfører dette tiltaket.

Vedlegg

1. TILBUD 2910Varmemålervvsgruppen.pdf

VVS Gruppen AS
Ravnåsveien 1
1254 OSLO

Telefon 22 04 04 06
E-post post@vvsgruppen.no
Web www.vvsgruppen.no
Foretaksreg. NO 982 677 416 MVA

Sloreåsen Brl S0472 OBOS
PB 6666 St Olavs Plass
.
0129 OSLO

Tilbud nr. 2910
Dato 31.01.24
Vår ref. 601 Jan V Bergersen
Prosjekt Innstallering av målere

Att: Øyvind Stabel

Vareadresse
Sloreåsen 2-45

Viser til samtaler angående innstallering av målere i Sloreåsen borettslag.
I og med at et prosjekt skal utføres med skifte av rør i borettslaget kan vi gi følgende tilbud.
Priser i tlbudet forutsetter at Vvs Gruppen mottar oppdrag med skifte av rør for Sloreåsen.

Det installeres 1 stk energimåler med føler på tur ledning pr. leilighet.
Det innstalleres 1 stk tappevannsmåler for varmtvann pr. leilighet.

Pos.nr	Beskrivelse	Mengd	Pris	Beløp
	Montering av energimåler i hus som rør skal trekkes om.	135,00	1 000,00	135 000,00
	Montering av energimåler.	142,00	3 100,00	440 200,00
	Montering av vannmåler hvor rør skal trekkes om.	135,00	500,00	67 500,00
	Montering av tappevannsmåler.	142,00	1 450,00	205 900,00
	Tilbakeslagsventiler	277,00	150,00	41 550,00
	TOTALT EKSKL. MVA.			890 150,00
	MERVERDIAVGIFT 25.0%			222 537,60
	TOTALT INKL. MVA.			1 112 688,00

Vi har fått oppgitt kostnader som borettslaget får fra Hafslund til kr 820 000,- Eksl. Mva. Se vedlegg.
Angående forutsetninger.

Det er her ikke innregnet ekstra arbeider som bygningsmessige arbeider som hulltaging, opsetting av spikerslag, innsetting av luker mm.
Det er ikke medregnet eventuelle sløyfer på rør. Kun å kappe ut å sette rett inn på rør.
Det er ikke regnet med skifte av ventiler.
I punktblokker kan det bli nødvendig med 2 målere til energi for midtleilighetene. (tror 19 stk) Ikke medregnet.

Vi har kunnet gi en betydelig lavere pris for en del boliger da vi ved omtrekking av rør har utført en stor del av arbeidet ved innstallering av målere.

Med vennlig hilsen
Jan Vidar Bergersen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.03.24
Selskapsnummer: 472 **Selskapsnavn:** Sloreåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Øyvind Stabel

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sofia Raud, Sloreåsen 24 B og Geir Gundersen, Sloreåsen 26 B

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Individuelle varmemålere fra Celsio Hafslund

Styret anbefaler at vi gjennomfører dette tiltaket.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

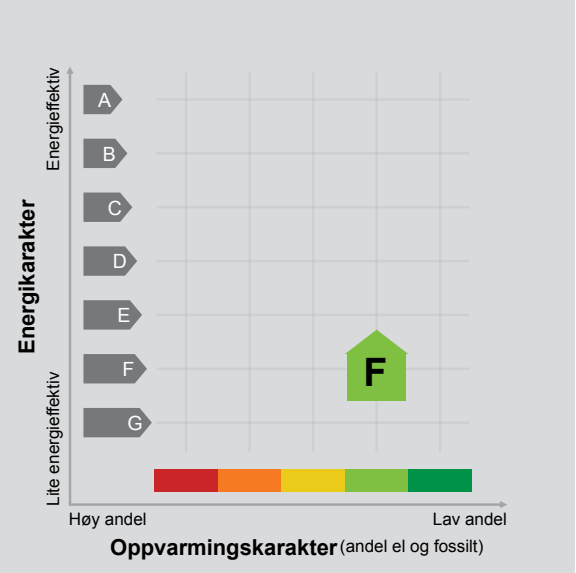
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sloreåsen 2
Postnummer	1257
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	777
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80847882
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175543
Dato	02.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sloreåsen 2	80847882	U0101	0	0	13

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	60 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	114 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	114 m²
Totalt BRA	114 m²
Oppvarmet luftvolum	274 m³
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,32 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	196,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.11.2022

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	94,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	164,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	21 478 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	188,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 886 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	188,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	21 478 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 592 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	16 886 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	21 478 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 472
SLOREÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SLOREÅSEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2025 kl. 18:00, Holmlia Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styreleder med forhåndsgodkjenning av honorar for 2025/26
8. Sette opp mindre lekestativ på offentlig område bak postkassene ved 13- rekken
9. Skilting i borettslaget
10. Fjerning av gratis parkering for Sloreåsen barnehage
11. Avvikle arbeidet med Sykkelsløyfe
12. Opprettelse av komité for forbedret vedlikehold av borettslagets grøntområder
13. Nytt punkt i vedtektene punkt 5.2.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt utearealer.
14. Endring i Husordensregel §12
15. Endring i Husordensregel §12 Trær
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valgkomité
18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SLOREÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret forslår Christina Moestue som møteleder

Forslag til vedtak
Christina Moestue velges

Sak 2

Valg av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitne ble (navn)foreslått

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. 0472 Sloreåsen Borettslag.pdf
2. 0472 Årsregnskap 2024 SLOREÅSEN BORETTSLAG.pdf
3. S-472 Styrets arbeid 2024-2025.pdf
4. S-472 Prioritert vedlikehold.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Styreleder med forhåndsgodkjenning av honorar for 2025/26

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

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

Forslag fremmet av:
Maria Hardie og Kjartan Trætteberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Vi tror det å sette opp mindre lekeområder litt mer spredt i borettslaget vil gjøre det enklere for familier å treffes og bli kjent i borettslaget. Vi har tidligere bodd i Hallagerbakken borettslag hvor det er flere mindre lekeplasser spredt rundt. Vi opplevde det som veldig positivt for samholdet å kunne «besøke» ulike deler av borettslaget på forskjellige lekeplassene. Ønsket er at det skal bli lettere for barn i borettslaget, men også barn som er på besøk til besteforeldre, å benytte uteområdene i borettslaget enda mer. Vårt inntrykk er at det er en god del biler som kjører på gangveiene i borettslaget (både matlevering, taxier mm), og det hadde derfor vært fint med mindre lekeområder litt på siden av gangveien.

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

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler årsmøtet å avslå forslaget.

Forslag til vedtak

Utvide antall steder med lekestativer som foreslått i teksten.

Sak 9

Skilting i borettslaget

Forslag fremmet av:
Skiltkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Målet var:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Fjerning av gratis parkering for Sloreåsen barnehage

Forslag fremmet av:
Marit Støver

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til generalforsamling er;

1.Fjerne fast parkeringsplass som Sloreåsen barnehage har i dag.

2. At Oslo kommune bydel Søndre Nordstrand betaler kr 20.000,- til 40.000kr pr år for plassen de disponerer i dag.

Styrets innstilling

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

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

Styret anbefaler årsmøtet å avslå forslaget.

Forslag til vedtak

Fjerning av gratis parkering for Sloreåsen barnehage.

Sak 11

Avvikle arbeidet med Sykkelsløyfe

Forslag fremmet av:
Marit Støver

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å avslå forslaget da sykkelsløyfen ikke innebærer direkte kostnader for borettslaget.

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Avvikle arbeidet med Sykkelsløyfe.

Sak 12

Opprettelse av komité for forbedret vedlikehold av borettslagets grøntområder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Mandat for komiteen:

1. Kartlegge borettslagets grøntområder og behovet for vedlikehold.

2. Utarbeide forslag til alternative løsninger for bedre vedlikehold innenfor borettslagets økonomiske rammer. Dette kan for eksempel innebære:

- etablering av hagegrupper der beboere frivillig bidrar til å stelle ulike områder.
- engasjere foreninger og lag til å utføre arbeidet.

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Nytt punkt i vedtektene punkt 5.2.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt utearealer.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Vedtekt:

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

Trær og større busker

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

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

Styret **kan** pålegge andelseier å få utført en vurdering av om ett eller flere trær utgjøre en sikkerhetsrisiko, på andelseiers regning.

Hekk
Hekker som grenser til fellesarealer eller andres andelsområder skal beskjæres jevnlig, og ikke medfører begrensninger i sikt på gangveiene.

Styret kan pålegge andelseier å beskjære hekken for egen regning dersom det er nødvendig for å opprettholde god sikt på gangveiene.

Gjerder

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for forslaget, for økt sikkerhet og trivsel i borettslaget.

Forslag til vedtak

Nytt punkt i vedtektene punkt 5.2.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt utearealer godkjennes.

Sak 14

Endring i Husordensregel §12

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å gjøre noen språklige endringer i første ledd av Husordensregel §12.

Gammel tekst:

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

Ny tekst:

Andelseier har ansvar for trær, busker, blomster og annen beplantning innenfor sitt hageareal **eller** i kasser de disponerer.

I verandakasser i terrasseblokkene **er det** ikke tillatt med vekster med **kraftige røtter eller høye vekster som kan skade kassene eller bidra til brannspredning mellom etasjene.**

Hekker kan som hovedregel ha en høyde på inntil 2 meter, **men må ikke hindre sikt på gangveier.**

Eventuelle unntak skal avklares med berørte parter og godkjennes av styret.

Gjerder eller plattinger kan ikke settes opp uten skriftlig godkjenning fra både nabo og styret.

Ved uenighet mellom naboene kan styret fatte en avgjørelse.

Styrets innstilling

Endringene godkjennes.

Forslag til vedtak

Endring i Husordensregel §12 godkjennes.

Sak 15

Endring i Husordensregel §12 Trær

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble i fjor på generalforsamlingen vedtatt at styret skulle utarbeide en ny tekst til punkt Trær i husordensregel §12.

Gammel tekst:

Trær

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

Styrets forslag til ny ordlyd er:

Trær

Ønsker en andelseier å kutte et tre på borettslagets **fellesareal** kontaktes styret som informerer **alle** andelseiere og ber om begrunnede innsigelser. Styret vurderer om ønsket skal imøtekommes eller avvises.

Ved nabokonflikt kontaktes styret for mekling.

Andelseier er selv ansvarlig for trær i hagearealet andelseier disponerer.

Forslag til vedtak
Husordensregel §12 punkt om trær godkjennes.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Styreleder er kandidat under forutsetning av at styrehonoraret videreføres på samme nivå som for ekstern styreleder, også til ham, da han vil ta dette som en del av sin jobb og ta på seg færre oppdrag andre steder for å kunne utføre vervet som styreleder.

Roller og kandidater

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

- Kjetil Falkum

  Valgkomitéens innstilling. Styreleder er kandidat under forutsetning av at styrehonoraret videreføres på samme nivå som for ekstern styreleder, også til ham, da han vil ta dette som en del av sin jobb og ta på seg færre oppdrag andre steder for å kunne utføre vervet som styreleder.

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

- Ann Kristin Hanssen
  Valgkomitéens innstilling.
- Viviane Girardin
  Valgkomitéens innstilling.

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

- Janne Ellefsen
  Valgkomitéens innstilling.
- Mikael Valen-Senstad
  Valgkomitéens innstilling.
- Sven Nordenson
  Valgkomitéens innstilling.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Sloreåsen brl 2025.pdf

Sak 17

Valgkomité

Roller og kandidater

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

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

Sak 18

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Kjetil Falkum
  Valgkomitéens innstilling.

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

- Ann Kristin Hanssen
  Valgkomitéens innstilling.

Til generalforsamlingen i Sloreåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**8 947 477**	**2 587 071**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 568 287	-6 713 114
Tilbakeføring av avskrivning	15	38 908	38 908
Tillegg for nye langsiktige lån		0	68 746 762
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 562 638	-53 818 944
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-751 486	-1 884 177
Innsk. øremerk. bankkto		-16 144	-9 029
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-8 859 647**	**6 360 406**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**87 831**	**8 947 477**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 498 550	10 286 835
Kortsiktig gjeld	-2 410 720	-1 339 358
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**87 830**	**8 947 477**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 153 802	442 939	5 277 132	5 123 976
Innkrevde felleskostnader	2	16 215 882	20 018 725	16 308 868	13 132 024
Andre inntekter	3	15 230	67 400	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 384 914**	**20 529 064**	**21 596 000**	**18 266 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-84 929	-91 415	-81 000	-86 000
Styrehonorar	5	-602 333	-588 333	-575 000	-606 000
Avskrivninger	15	-38 908	-38 908	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 875	-15 875	-17 000	-18 000
Andre honorarer		0	-60 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-303 245	-287 980	-303 000	-318 000
Konsulenthonorar	7	-1 002 725	-983 154	-520 000	-170 000
Kontingenter		-55 400	-55 400	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-10 478 339	-11 960 510	-10 095 000	-1 589 000
Forsikringer		-1 554 109	-1 428 208	-1 544 000	-1 671 000
Kommunale avgifter	9	-3 547 256	-3 044 777	-3 525 000	-4 012 000
Energi/fyring	10	-4 441 001	-4 287 886	-4 800 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 684 368	-1 541 649	-1 655 000	-1 735 000
Andre driftskostnader	11	-1 363 147	-1 943 177	-1 983 000	-2 022 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-25 171 636**	**-26 327 273**	**-25 153 000**	**-12 592 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-3 786 722**	**-5 798 209**	**-3 557 000**	**5 674 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		751 486	1 884 177	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-3 035 236**	**-3 914 032**	**-3 557 000**	**5 674 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	58 410	51 269	0	0
Finanskostnader	13	-3 591 461	-2 850 351	-3 635 000	-3 493 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 533 051**	**-2 799 082**	**-3 635 000**	**-3 493 000**
ÅRSRESULTAT		**-6 568 287**	**-6 713 114**	**-7 192 000**	**2 181 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-6 324 238	0		
Udekket tap		-244 049	0		
Fra annen egenkapital		0	-6 713 114		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	95 300 000	95 300 000
Tomt		2 951 530	2 951 530
Andre varige driftsmidler	15	77 813	116 721
Aksjer og andeler	16	4 200	4 200
Miljøbankkonto, øremerket		501 448	426 276
SUM ANLEGGSMIDLER		**98 834 991**	**98 798 727**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		713 707	670 952
Andre kortsiktige fordringer	17	22 204	16 161
Driftskonto OBOS-banken		1 597 108	9 448 179
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 550	2 932
Sparekonto OBOS-banken		153 946	148 576
SUM OMLØPSMIDLER		**2 498 550**	**10 286 835**
SUM EIENDELER		**101 333 541**	**109 085 562**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 277 * 100		27 700	27 700
Annen egenkapital	18,19	-244 049	6 324 238
SUM EGENKAPITAL		**-216 349**	**6 351 938**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	63 221 982	65 536 106
Borettsinnskudd	21	35 442 400	35 442 400
Avsetning bomiljøtiltak	22	474 788	415 760
SUM LANGSIKTIG GJELD		**99 139 170**	**101 394 266**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 374 429	888 317
Skyldige offentlige avgifter	23	16 979	8 102
Påløpte renter		19 312	313 715
Påløpte avdrag		0	129 224
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 410 720**	**1 339 358**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**101 333 541**	**109 085 562**

Pantstillelse Garantiansvar	24	107 042 400	107 042 400

Oslo, 10.03.2025
Styret i Sloreåsen Borettslag

Øyvind Lorentz Stabel Vidar Martin Gaulin Bjørg Krøgenes

Even Anderson Langseth Ann Kristin Hanssen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 199 122
Oppvarming/varmtvann	5 007 492
Kabel-TV	1 495 800
Leietillegg for påbygg	281 172
Diverse	230 040
Eiendomsskatt	2 256
Kapitalkostnader på IN-lån	5 138 596
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	15 206
Overført til kapitalkostnader	-5 153 802
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 215 882**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	15 230
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 230**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-84 929
SUM PERSONALKOSTNADER	**-84 929**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 602 333.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-26 813
OBOS Prosjekt AS	-747 036
OPAK AS	-12 330
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 014
Andre konsulenthonorarer	-188 533
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 002 725**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-487 500
Hovedentreprenør I	-8 161 261
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-8 648 761**
Drift/vedlikehold bygninger	-203 138
Drift/vedlikehold VVS	-382 699
Drift/vedlikehold elektro	-264 755
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-681 469
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-42 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 218
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-183 291
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-6 134
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 478 339**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 276
Vann- og avløpsavgift	-2 473 603
Feieavgift	-15 232
Renovasjonsavgift	-1 056 145
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 547 256**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-341 927
Fjernvarme	-4 099 074
SUM ENERGI / FYRING	**-4 441 001**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-40 571
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-59 270
Driftsmateriell	-770
Vaktmestertjenester	-837 335
Renhold ved firmaer	-267 245
Andre fremmede tjenester	-27 382
Kopieringsmateriell	-84 839
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 100
Andre kontorkostnader	-905
Bank- og kortgebyr	-2 980
Velferdskostnader	-34 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 363 147**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	36 809
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 514
Andre renteinntekter	87
SUM FINANSINNTEKTER	**58 410**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-3 591 164
Renter på leverandørgjeld	-297
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 591 461**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bom		
Tilgang 2021	204 777	
Avskrevet tidligere	-88 056	
Avskrevet i år	-38 908	
		77 813
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**77 813**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-38 908**

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	22 204
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**22 204**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-2 764 531
Egenkapital fra IN tidligere år	1 884 177
Egenkapital fra IN 2024	751 486
Reduksjon EK fra IN	-115 181
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-244 049**

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

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2023	-68 746 762	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 326 479	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 562 638	
Nedbetalt tidligere, IN	1 884 177	
Nedbetalt i år, IN	751 486	
		-63 221 982
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-63 221 982**

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-474 788
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-474 788**

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 550
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 429
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-16 979**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 442 400
Pantelån	63 221 982
	2 520 482
TOTALT	**101 184 864**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Styrets arbeid 2024-2024

Perioden som har vært:

• Styret har gjennomført varmerør-rehabliterings prosjekt, med innføring av individuell måling.

• I forbindelse med varmerørprosjektet og innføring av individuelle målere er det gjennomført 17 møter. I tillegg er det gjennomført befaringer med eksterne deltagere, men også med medlemmer av styret.

• Gjennomført tilbudsinnhenting på fiber-nett,men pga. økte kostnader blir dette ikke gjennomført. Vi har forlenget avtalen på bredbånd fra Telenor.

• Gjennomført innhenting av tilbud og gjennomført oppussing av oppgangen i Sloreåsen 8.

• Byttet leverandør for El-bil fra MER til Wattif etter at MER har sluttet med drift og vedlikehold av El-bil anlegg.

• Gjennomført ny parkeringsordning og byttet ut parkeringsskilt som var utdaterte.

• 17 styremøter.

• Forsikringssaker.

• Gjennomført 2 dugnader.

• Halvårlige møter med PBT og vaktmester angående vaktmesterordningen.

• 1.årsbefaring med Consolvo angående betongarbeider.

• 1.års befaring PK bygg service angående maleriarbeider terrasseleiligheter.

• Arbeid opp mot skiltkomiteen.

Prioritert vedlikeholdsplan for Sloreåsen borettslag

1. **Brannsikring**
    - Gjennomføre minimumsanbefalingene fra branngjennomgangen:
        - Forbedre nødutganger i blokkene.
        - Øke brannsikring på loft i rekkehusene.
2. **Estetisk oppgradering av oppganger i blokkene**
    - Oppgradere to oppganger per år (forutsatt et budsjett på ca. 200 000 kr per oppgang).
    - Valg av oppganger avgjøres ved loddtrekning. Ny plan utarbeides når alle oppganger er malt.
3. **Utbedre vannskader i garasje**
    - Undersøke årsaken til vanninntrengning i garasjen under nr. 4.
    - Lede vannet i riktig retning for å unngå fremtidige skader.
4. **Tak på rekkehus**
    - Utrede behov for utbedringer på takene på rekkehusene.
    - Vurdere å sette i gang tiltak basert på tilstandsvurdering.
5. **Rekkverk**
    - Male rekkverk rundt om i borettslaget for å vedlikeholde estetikk og sikkerhet.
6. **Avløpsrør**
    - Utrede behovet for oppgraderinger av avløpsrørene.
    - Vurdere å sette i gang tiltak basert på tilstandsvurdering.

0472 Sloreåsen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Kjetil Falkum	Adresse: Sloreåsen 37 E E-postadresse: kjetil@artisanteater.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Bjørg Krøgenes	Adresse Sloreåsen 11 A E-postadresse: bjorg.krogenes@gmail.com
Navn: Even Langseth	Adresse: Sloreåsen 4 B E-postadresse: evenpeven@hotmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ann Kristin Hanssen	Adresse Sloreåsen 26 B E-postadresse Ann.kristin.hanssen@Fremtind.no
Navn: Viviane Girardin	Adresse: Sloreåsen 21 C E-postadresse: girardin.vivi@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Mikael Valen-Senstad	Adresse: Sloreåsen 4 B E-postadresse: mikaelvalen@gmail.com
4. Navn: Sven Nordenson	Adresse: Sloreåsen 30 F E-postadresse: sven@nordenson.net

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kjetil Falkum	Adresse: Sloreåsen 37 E E-postadresse: kjetil@artisanteater.no

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ann Kristin Hanssen	Adresse Sloreåsen 26 B E-postadresse Ann.kristin.hanssen@Fremtind.no

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Arne Vårbo	Adresse: Sloreåsen 4 B E-postadresse: arnevarb@gmail.com
Navn: Sofia Raud	Adresse: Sloreåsen 24 B E-postadresse: sofia.raud@gmail.com
Navn: Jon Albert Risahagen	Adresse: Sloreåsen 35 B E-postadresse: jonalbgunn@me.com

Dato: 3. februar 2025, Holmlia, Oslo.

I valgkomiteen for Sloreåsen Borettslag:

Sofia Raud Arne Vårbo Jon Albert Risahagen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25
Selskapsnummer: 472 **Selskapsnavn:** SLOREÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Sloreåsen 2

Nabolaget Sloreåsen - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	5 min 2.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min 3.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	13 min 6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sloreåsen Linje 80E, 80X, 83N, 515, 550, 585	2 min 0.2 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	10 min 0.8 km
Ljabru Linje 13, 19	24 min 1.9 km
Mortensrud Linje 2, 3	8 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.4 km

BARNEHAGER

Sloreåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	2 min 0.1 km
Hallagerstua barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.7 km
Store Ljan barnehage (1-5 år) 59 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Holmlia	4 min
Kiwi Holmlia Sentervei	10 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 2025

VARER/TJENESTER

Holmlia Kjøpesenter	12 min
Vitusapotek Hauketo	12 min
Holmlia Vinmonopol	13 min

SPORT

Hallagerbakken skole	5 min
Skovbakken balløkke	10 min
Fresh Fitness Hauketo	12 min
Lia Trening	12 min

«Hyggelige mennesker, nære sjøen, kort vei til byen, nære marka, sjøutsikt, helt perfekt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

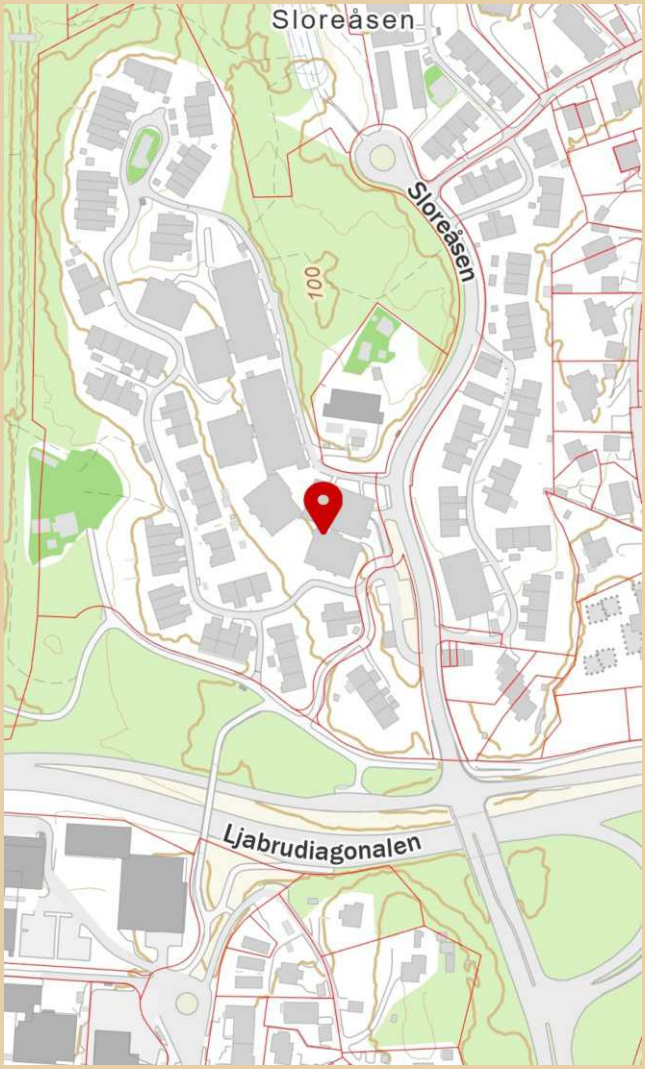
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 92/100

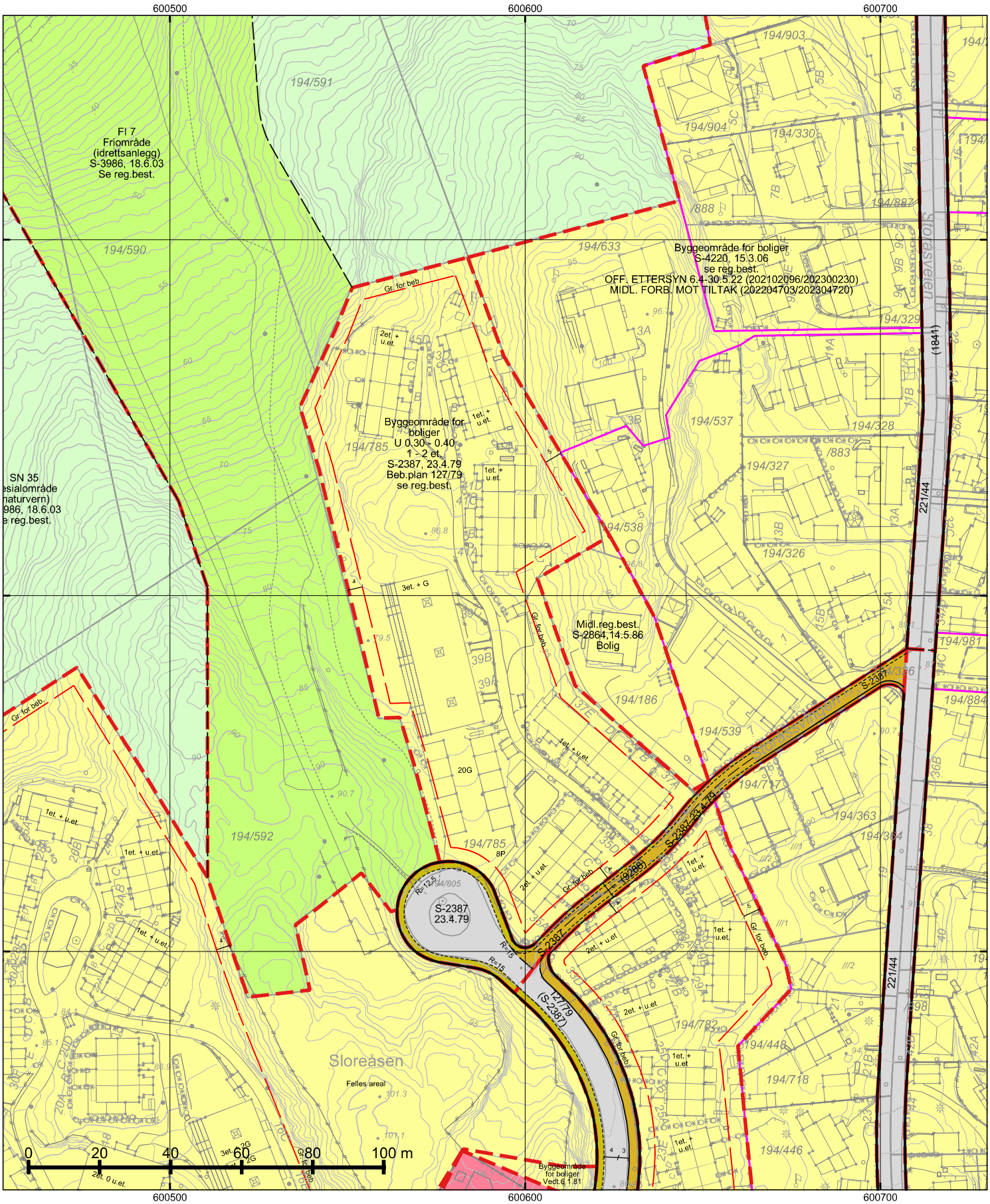
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog/t-bane
- Sykkel



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 2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

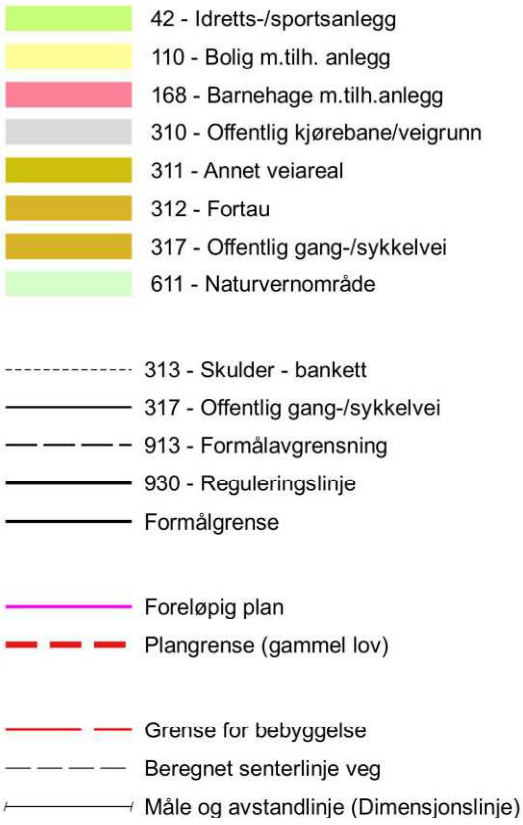
PlottID/Best.nr: 142088/ 86510878
Adresse: SLOREÅSEN 35A
Gnr/Bnr: 194/785

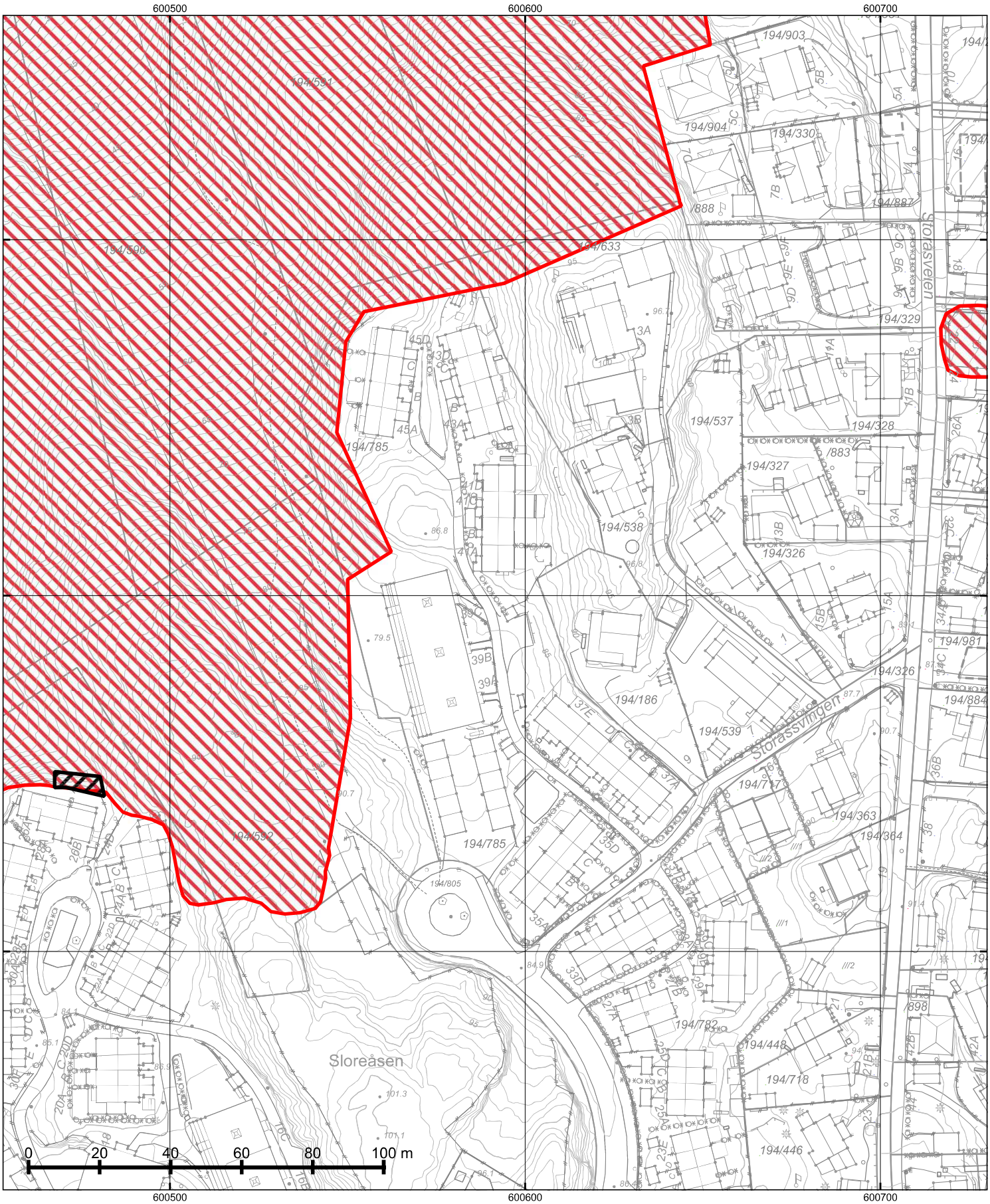
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004487
Kommentar:

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: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

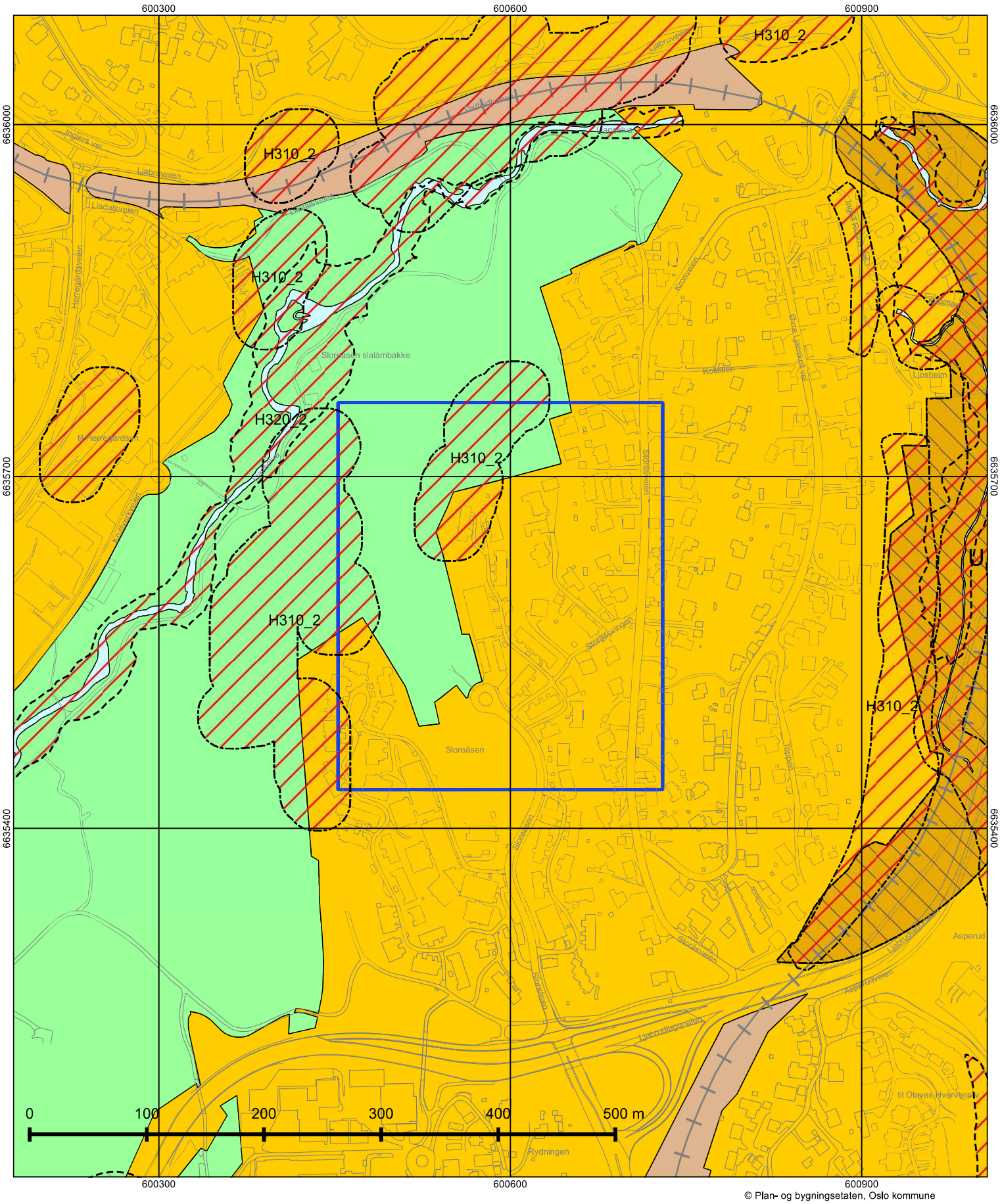
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142088/ 86510878
Adresse: SLOREÅSEN 35A
Gnr/Bnr: 194/785

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004487
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142088/86510878
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

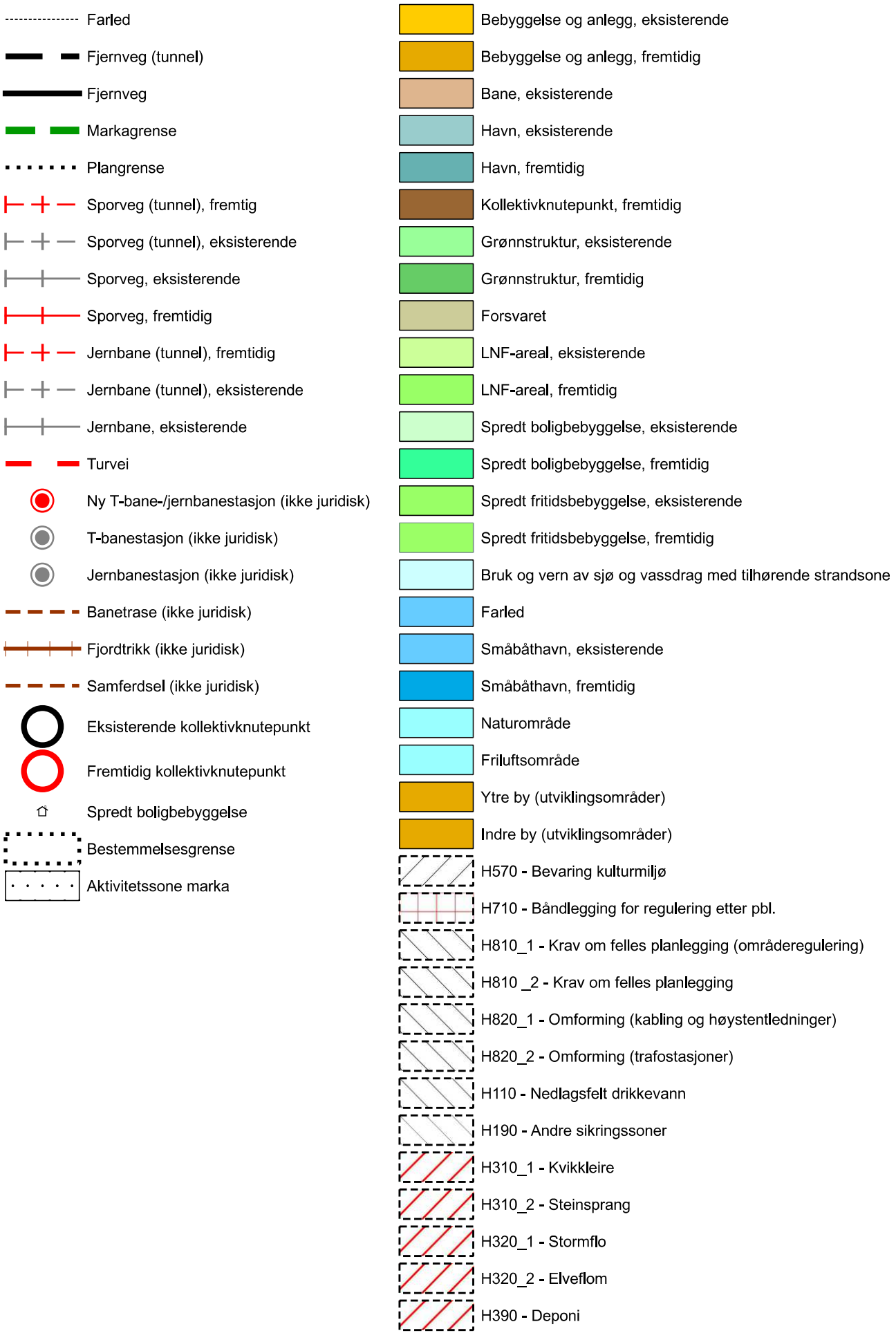
Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

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

S-3986

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ljanselvdalen som reguleres til: Bygge-omr. bolig, offentlig trafikkomr., friområder fareområder, spesialområder, fellesområder.

Vedtaksdato: 18.06.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200203104
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200203104, 200000937

Dokumentet består av 4 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 FOR LJANSELVDALEN VERNEOMRÅDE

§ 1. Avgrensing
Det regulerte planområdet er vist på plankart merket tegning nr. 2002- 22/1 og tegning nr. 2002-22/3, og tegning nr. 2002-47/2 markert alt. II, alle datert 24.10.2002.

§ 2. Reguleringsformål
Området reguleres til:
Byggeområde – bolig
Offentlige trafikkområder - veg, gang-/ sykkelveg, annet vegareal, T-bane
Friområder - park, turveg, idrettsanlegg, lek og opphold, utfartsparkering
Fareområder – høyspenningsanlegg
Spesialområder – naturvernområde
Spesialområder - bevaring / friområde
Spesialområder - bevaring / naturvernområde
Fellesområder - felles avkjørsel, felles lekeareal.

§ 3. Byggeområde – bolig
Område B1 og B2
Arealet kan medregnes i grad av utnytting, men det tillates ikke at det oppføres bygg eller anlegg eller at det gjøres andre arbeid eller tiltak som er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven innenfor den del av eiendommen som omfattes av planen.
Åpent vassdrag skal opprettholdes. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep som endrer elvens bredde eller dybde. Stedegen vegetasjon skal bevares og videreutvikles.

§ 4. Byggeområde – bolig
Område B3
Utnyttelse, plassering og høyder
Innenfor byggegrense vist på plankartet kan det oppføres boligblokker eller rekkehus med tillatt bruksareal T-BRA = 1.100 m² for B3. Bebyggelse under terreng medregnes ikke i grad av utnytting. Mønehøyde skal ikke overstige kote 106,50. Bebyggelsen skal ha saltak med minimum 22º takvinkel.
Utforming
Det skal legges vekt på høy kvalitet i all prosjektering og utførelse av bygninger og anlegg.
Bygninger
Gjennom volum- og fasadeutforming skal det legges vekt på å tilpasse bebyggelsen til godkjent bebyggelse i området og til det landskapsområdet som planområdet er en del av. Fargesettingen skal underordne seg landskapet slik at synligheten fra Ljanselvdalen blir minst mulig fremtredende.
Uteareal
Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
For hver boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 100 m^2 for boliger med T-BRA lik eller større enn 100 m^2
- minimum 50 m^2 for boliger med T-BRA mindre enn 100 m^2.

Atkomst
Atkomst er fra Munkerudveien via felles avkjørsel, vist på planen med piler

Parkering
Det skal opparbeides parkeringsplasser etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan i målestokk 1:500, eller mer detaljert, for den ubebygde del av tomten.
Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger og skråninger med høyde, bredde og skråvinkel og forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal også vise terreng og vegetasjon som skal bevares, redegjøre for beskyttelsestiltak, hovedtrekk i beplantning, samt opparbeidelse og utrustning av lekeareal, kjøreveier, gangstier, sykkelparkering og parkeringsareal. Planen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 5. Offentlige trafikkområder - T-bane
Område TB
For område TB opprettholdes gjeldende T-baneregulering. På terreng under T-banebroen gjelder spesialområde naturvern bortsett fra der det er avmerket gjennomgående turveger.

For T-banestrekningen gjøres Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 gjeldende. Innendørs laveste støygrenser skal tilfredsstilles for tilliggende bebyggelse, heri innbefattet vibrasjoner og strukturlyd.

§ 6. Friområder – park
Område FP2
Det kan tillates oppført bebyggelse for bevertning, service for turfolk og lignende innenfor området. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 m^2. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.
Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

§ 7. Friområder – park
Område FP7
Det kan tillates oppført bebyggelse som har historisk tilknytning til området. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 m^2. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.
Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

§ 8. Friområder – turveg
Område FT1-12
Nye turveger skal anlegges med maksimal bredde 2,5 m, og være best mulig tilpasset terrenget.
Turveg FT2 er atkomst til Skullerud vannrenseanlegg, og nødvendig kjøring tillates.
På turveg FT10 tillates opprettholdt kjøreatkomst til eksisterende bebyggelse på Engersbråten over felles avkjørsel FeA1.
Det tillates lyssetting langs turvegene.

§ 9. Friområder – idrettsanlegg
Område FI1-7
I område FI1-6 tillates markanlegg for idrett. Innenfor område FI1-3 skal naturlig terreng og vegetasjon bevares mest mulig.
I område FI7 tillates oppført bebyggelse og anlegg som har naturlig tilknytning til slalåmbakken. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 m^2. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.
Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

§ 10. Friområder - lek og opphold
Område FL1-5
I områdene FL1-2 og FL4-5 tillates oppsatt lekeapparater og lignende i regi av Friluftsetaten.
I område FL3 kan hus og lekeapparater for barnepark oppsettes.

§ 11. Friområder – utfartsparkering
Område FU1-2
Det tillates opparbeidet inntil 200 parkeringsplasser i område FU1, og inntil 120 parkeringsplasser i område FU2.

§ 12. Spesialområder – naturvern
Område SN1-42
All oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg er forbudt.
Hogst og vesentlige terrenginngrep er forbudt, så som fjerning av kantsonevegetasjon. Det er i disse områdene ikke tillatt å fjerne død ved.

Anleggelse og nødvendig rydding av stier er tillatt.
I områdene SN3, 4 og 7 tillates skogsdrift etter lov om skogbruk og skogvern.
Det er tillatt med endringer som gir positive natur- eller miljøforandringer mot elven, som for eksempel reetablering av manglende kantvegetasjon.

§ 13. Fellesområder – felles avkjørsel
Område FeA1
Felles avkjørsel skal være felles for felt B3 samt for feltene som i plan S-3726 er merket som felt B3 og B5 og for eksisterende bebyggelse på Engersbråten (gnr 173 bnr 5 og 15).

§ 14. Fellesområder - felles lekeareal
FeL1-3
Felles lekearealer skal være felles for boligbebyggelsen i B3 og boligbebyggelsen som omfattes av plan S-3726.

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:
Sloreåsen 2, 1257 Oslo
Gnr. 194, Bnr. 777, andelsnr. 13 i SLOREÅSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251269

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Anya Martinsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 472 65 457

E-post: anya.martinsen@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.
