PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

HØYBRÅTENVEIEN 9A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

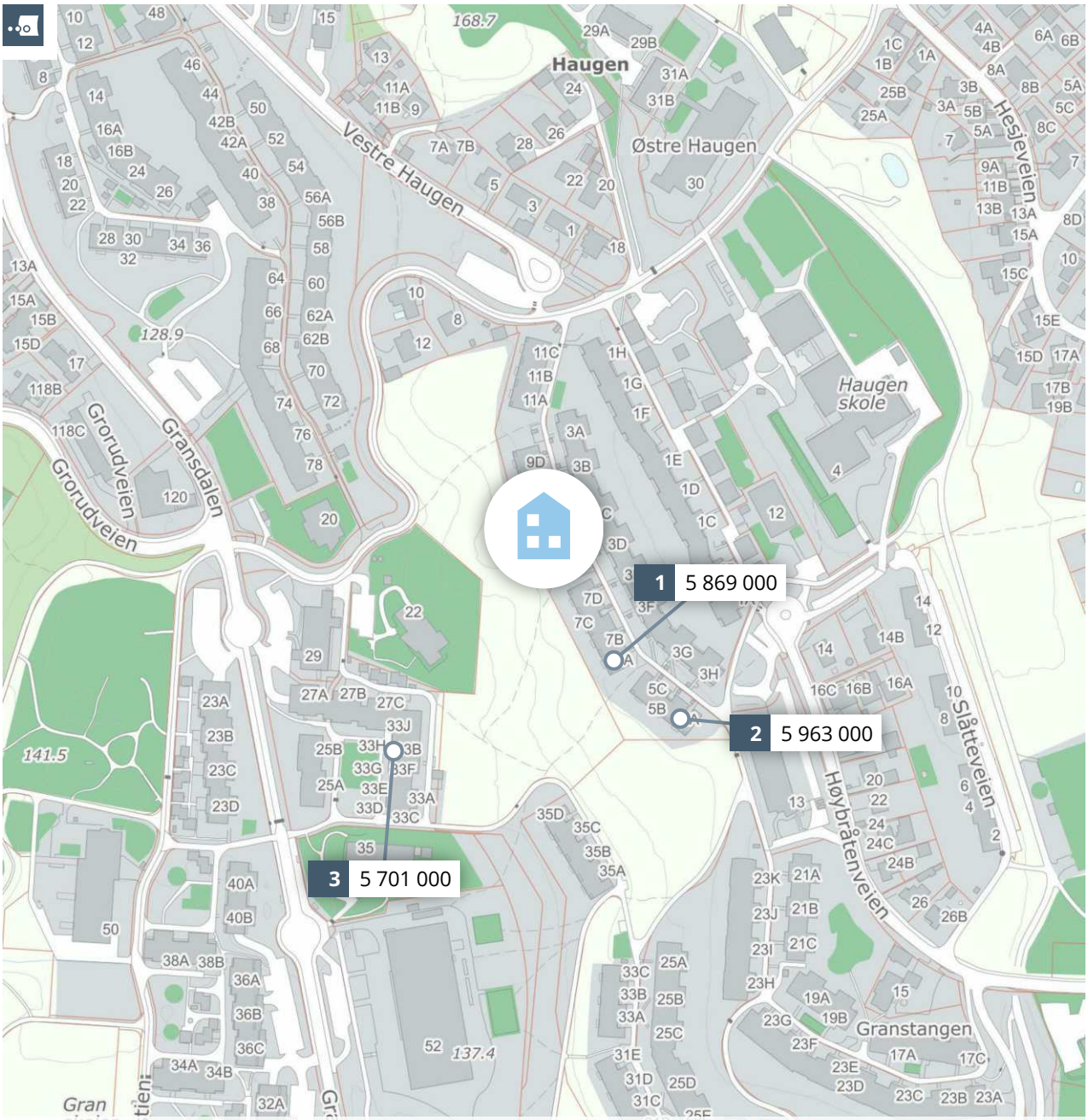
Informasjon fra borettslaget

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger, ferdigattest o.l

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HØYBRÅTENVEIEN 9 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS 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: Daniel Bigom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høybråtenveien 9 A, 1055 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 106 BNR 236 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Gransdalen

Verdivurdert til

4 800 000

753 799	5 553 799	50 034
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	9 m²	- m²	29 m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	8 231
Formue	38 979
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Høybråtenveien 7 A 111 m² 1977 1. etg 3 sov	15.08.2024	4 800 000	**5 100 000**	769 000	5 869 000	**52 874**
2 Høybråtenveien 5 A 112 m² 1975 1. etg 3 sov	17.02.2025	5 200 000	**5 200 000**	763 000	5 963 000	**53 241**
3 Gransdalen 33 G 121 m² 1976 - etg 4 sov	03.05.2024	4 700 000	**4 950 000**	751 000	5 701 000	**47 116**

Lokalmegleren v/ Privatmegleren Daniel Bigom har gleden av å ønske velkommen en sjelden og fantastisk mulighet i Høybråtenveien 9a! Her har du en stor og fin 4-roms rekkehusleilighet over 2 plan på hele 120m². I tillegg har du usjenert beliggenhet på enden av blokka og direkte utgang til terrassen, hage og store grøntarealer utenfor. Det medfølger garasjeplass med EL-lader samt 2 eksterne boder på 9m².

Boligen ligger godt plassert på toppen av utsiktsposten i Høybråtenveien og nyter herlig utsikt og solforhold fra sydvestvendt terrasse på 29m², helt fri for innsyn! Her er det også nok av plass til sittegrupper, grill og diverse lekeutstyr til barna. På vinterstid kan ungene ake rett ut av terrassen og nedover bakken.

Søker du en stor familiebolig med flott standard hvor du kan flytte rett inn? Da er du på rett plass. Det er 2 stilrene baderom totalrenovert i regi av borettslaget i 2022-2023 og et lekkert kjøkken av stor karakter med integrerte hvitevarer. Videre 3 gode soverom, stor entré, lagring under trapp og er stort oppholdsrom med plass til flere soner og ulik møblering.

Høydepunkter:
• Sjelden mulighet og ettertraktet rekkehusleilighet
• Sydvestvendt og usjenert terrasse på 29m² og noe hage
• Varmtvann, TV og internett inkl. i felleskostnader
• Garasjeplass med EL-lader
• Nyere og stort kjøkken med integrerte hvitevarer
• 2 nye baderom totalrenovert i regi av borettslaget i 2023
• 3 store soverom på samme plan
• 2 kjellerboder
• Rolig og barnevennlig område
• Automatsikringer
• Topp intern beliggenhet
• Barnehager og skoler like ved
• Barnevennlig område med godt tilbud av aktiviteter og idrett

• Kun 13 min til Oslo S med tog eller ca. 20 min med t-bane/buss

Dette er en sjelden anledning som bør oppleves! Velkommen til visning

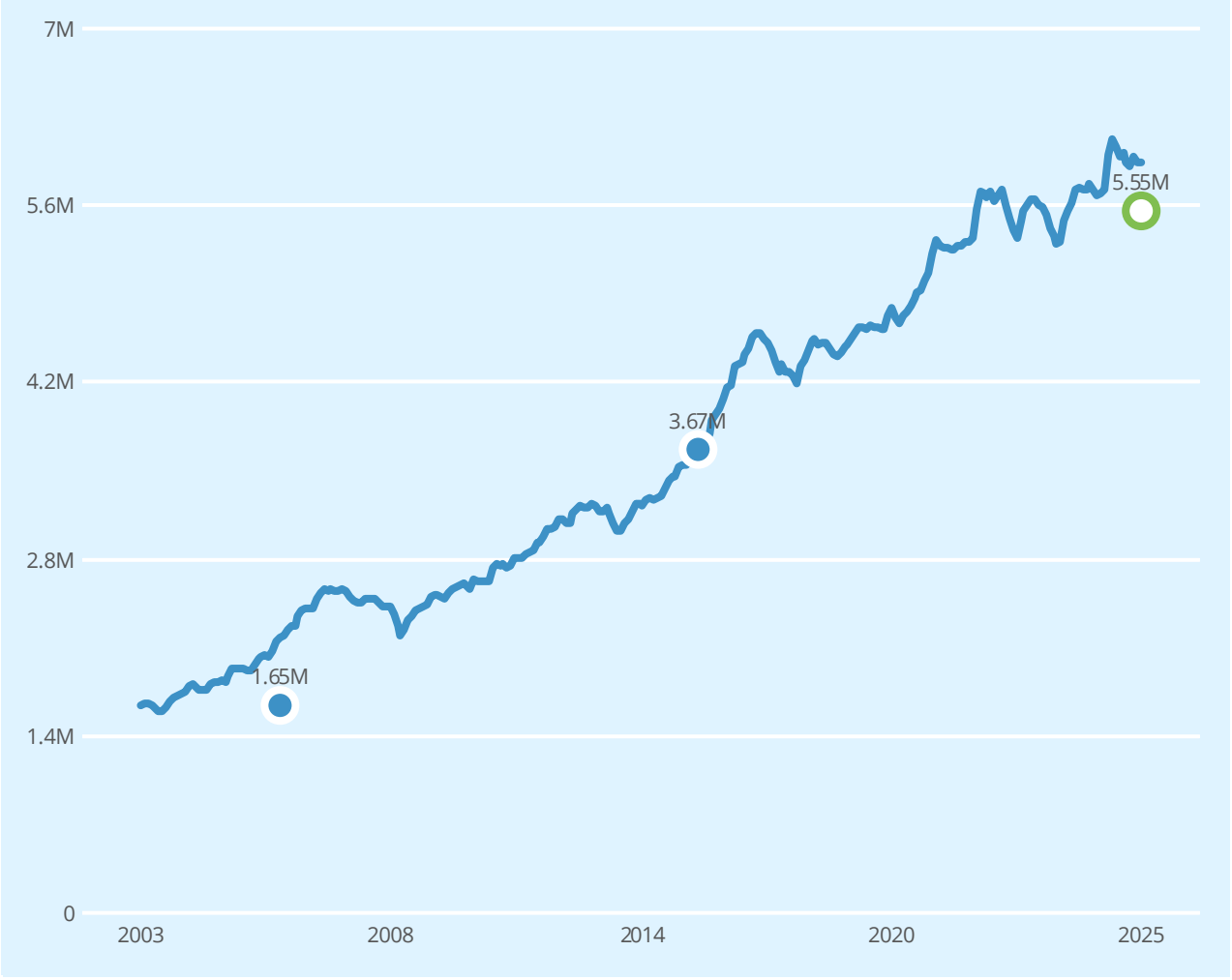
Har du behov for finansiering, trenger verdivurdering (e-takst) eller ønsker tilbud på våre meglertjenester, kan du ta kontakt med Daniel Bigom på tlf 45 66 79 79 for en uforpliktende samtale.

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 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4
5 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.06.2024	17.06.2024	17.06.2024	-	2 075 784	-	2 075 784	6
30.09.2015	30.09.2015	02.10.2015	-	3 300 000	373 000	3 673 000	
01.03.2006	01.03.2006		-	1 530 000	117 516	1 647 516	

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

Leiligheter til salgs i Gransdalen grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

77
dager

Leiligheter solgt i Gransdalen grunnkrets siste 9 mnd

18
leiligheter solgt

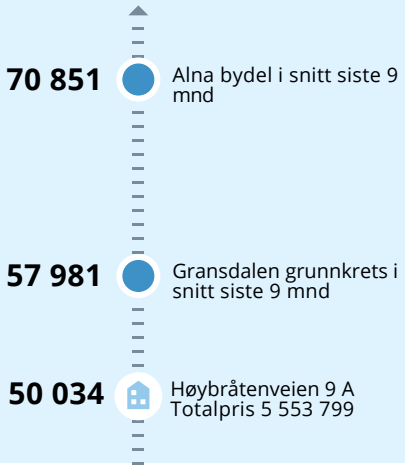


Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Andelsleilighet over to etasjer
Høybråtenveien 9 A, 1055 OSLO
OSLO kommune
gnr. 106, bnr. 236
Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 03.10.2025 **Rapportdato:** 09.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25394 **Referansenummer:** GL1279

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet over to etasjer med gjennomgående god standard.
Leiligheten har i hovedsak parkettgulv og malte flater.

Elektrisk oppvarming.
Felles mekanisk ventilasjon.
Felles varmt forbruksvann.

1.etasje:
Flislagt baderom opplyst å være modernisert i 2022 i regi av borettslaget.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører, plastsluk i sone og dusjutstyr.
Fordelerskap på vegg over toalettet.

Underetasje:
Flislagt baderom opplyst å være modernisert i 2022 i regi av borettslaget.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lintegrert belysning på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører, plastsluk i sone og dusjutstyr.

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2015.
Kjøkkenet er fra IKEA og holder en gjennomgående god standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Finert benkeplate med sponkjerne og nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Flis på vegg over benkeplatene.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Utgang fra stuen i undetetasjen til sydvestvendt terrasse og hage.

Det medfølger 2 kjellerboder og parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg med el-bil lader.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Andelsleilighet over to etasjer

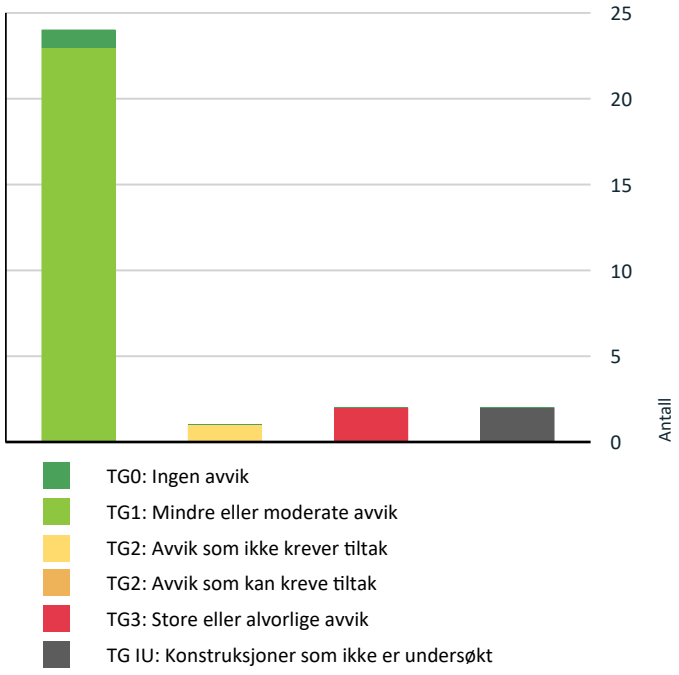
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot de byggemeldte og godkjente tegninger. Følgende avviker:
1. etasje: Tegninger viser at adkomst til soverommet (nærmest nabo), var via rom godkjent som bod. Arealet er tillagt soverommet.
Underetasje: Tegninger viser at adkomst til bad, var via rom også her godkjent som bod. Arealet er tillagt bad. Tegningene viser også et rom avsatt som grovkjøkken, mellom trappeløp og kjøkken, som er fjernet, samt en mer åpen løsning mellom kjøkken og stue.

Endringen av bruken av bodene er søknadspliktig da disse er tatt i bruk til varig opphold (soverom og bad) uten at det foreligger bruksendring.
Grunnet dagens innredning og bruk av rommet er det medtatt som BRA-i i arealoppstillingen.

Sammendrag av boligens tilstand

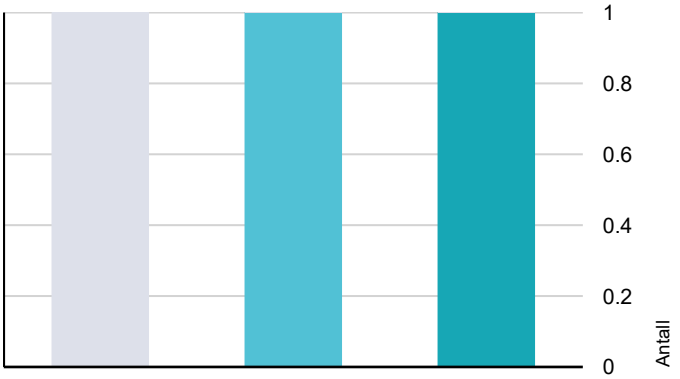
Fordeling av tilstandsgrader



- 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/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet over to etasjer

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET OVER TO ETASJER



Byggeår
1977

Kommentar
Brukstillatelse ble gitt 10.6.1977.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellige type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringen.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justeringer med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2011.

Ingen unormale avvik registrert.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellige type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringen.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justeringer med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det utgang til en sydvestvendt uteplass. Uteplassen består av platting med tilgang til hage.
Platting med impregnert trevirke.
Skillevegger i trekonstruksjoner på endene.
På yttervegg er det montert motorisert markise og terrassevarmer.

Tilstandsrapport

Det er også stikkontakt og vannkran på veggen.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong.
Støpt såle i betong.
Yttervegger kledd med plater.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Innvendig fall til innvendige nedløp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Boligblokk oppført i 1977 etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på begge bad.
1-stavs parkett i entré og stue/kjøkken.
3-stavs parkett på alle soverom.

Gulvvarme på begge bad.

Vegger:
Flissatte vegger på begge bad.
Ellers malte panelplater og/eller malt tapet.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Tilstandsrapport

Downlights på begge bad.

Takhøyden ble målt til ca. 2,42 m i 1. etasje og 2,36 m i underetasjen.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik på overflatene utover normal og forventet bruksslitasje. Noe hakk og riper i parkettgulvene.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

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

Ved nivellering av gulv ble det målt en høydeforskjell på 32 mm i entré i 1. etasje og 35 mm på stue/kjøkken i underetasjen.
Gulvavvik over 30 mm er relativt normalt for bygningens alder og byggemåte, selv om det ikke tilfredsstiller kravene i forskriften.

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.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger som bygningssakkyndig kjenner til eller blitt opplyst om. Radonmålinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radoneksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Tilstandsrapport

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

———

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Leiligheten har oppholdsrom (stue/kjøkken) og baderom i underetasjen. Kun hjørnet ved baderommet ligger under bakkenivå, mens øvrige deler av etasjen ligger fritt. Vegger og gulv er kontrollert visuelt og med fuktindikator uten registrerte forhøyede verdier. Det ble ikke observert riss, sprekker eller fuktskjolder på overflater. Det er ventilasjon og normal luftutveksling i rommene.

Hulltaking er ikke gjennomført da konstruksjonen kun i begrenset grad ligger mot terreng, og risikoen for fuktskade vurderes som lav. Videre inngår yttervegger og grunnmur mot terreng som en del av byggets felleskonstruksjon, slik at hulltaking ikke er praktisk mulig uten samtykke fra borettslaget. Fuktkontroll er derfor utført med egnet måleverktøy fra tilgjengelige flater.

Det er ikke registrert forhold som indikerer fuktskader eller avvik i rom under terreng. Konstruksjonen vurderes som normalt utsatt for alder og plassering, men uten observerte symptomer på skader. Videre overvåking anbefales som en del av normalt vedlikehold.

TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp med parkett i inntrinn mellom etasjene.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler kun rekkverk i nedre del av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav i forskriften.
Det er unaturlig å har rekkverk i dette tilfellet men avstander over 50cm skal sikres med rekkverk iht. gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Fabrikklakkerte dører i profilert utførelse.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Garderobeskap med profilerte fronter.

Soverom 1:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Soverom 2:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Soverom 3:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Stue/kjøkken:
Det er etablert en bod under trappeløpet i underetasjen. Boden har følgelig lav takhøyde.

Ingen avvik registrert ut over normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er opplyst å være modernisert i 2022 i regi av borettslaget.
Rehabiliteringen ble utført av Sans Bygg AS og Trygg VVS AS, og det foreligger ferdigattest på tiltaket datert 17.03.2022.

Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt, men dette er normalt noe borettslaget har tilgang til.

Badet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Tilstandsrapport

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 40 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører, plastsluk i sone og dusjutstyr.
Fordelerskap på vegg over toalettet.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil på vegg til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

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

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Det er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderommet er opplyst å være modernisert i 2022 i regi av borettslaget.
Rehabiliteringen ble utført av Sans Bygg AS og Trygg VVS AS, og det foreligger ferdigattest på tiltaket datert 04.04.2024.

Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt, men dette er normalt noe borettslaget har tilgang til.

Badet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Tilstandsrapport

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

UNDERETASJE > BAD

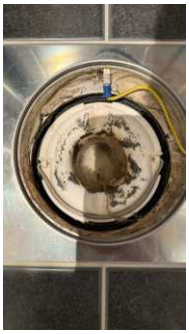
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lintegrert belysning på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører, plastsluk i sone og dusjutstyr.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil på vegg til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

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

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Det er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2015.
Kjøkkenet er fra IKEA og holder en gjennomgående god standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Finert benkeplate med sponkjerne og nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Flis på vegg over benkeplatene.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Tilstandsrapport

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det påpekes noe slitt benkeplate.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via byggets felles ventilasjonsanlegg. Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter over kokesonen. Bak ventilatoren er det ventil på vegg som er tilknyttet felles mekanisk avtrekk. Ventilatorens deksel er ført opp til himling og forbi den mekaniske avtrekksventilen.

Lovligheten og den tekniske løsningen for ventilasjonssystemet er ikke vurdert i denne rapporten. Dekselets plassering kan redusere luftutvekslingen fra den opprinnelige avtrekksventilen.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres eller skiftes regelmessig for å unngå oppsamling av fett og risiko for brannfare.

Dersom man ønsker å endre eller koble kjøkkenventilatoren til felles avtrekk, bør dette avklares med borettslaget og eventuelt fagperson for å sikre at tiltaket er i tråd med gjeldende krav.
Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Endring av løsningen kan gi endret tilstandsgrad.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegget i boligen er i all hovedsak fra da badene ble oppusset i 2022.
Eier opplyser og har fremvist fakturaer på at det ble gjort rørleggerarbeid på kjøkken i 2015 av Rørleggervakta AS. Beskrivelser fra fakturaer:
- Nytt røropplegg på til kjøkkenbenk. Demontert gamle rør på kjøkken til kjøkken og bad. Satt av fordelere i bod under trapp synlig. Lagt rør i rør til kjøkker kum, utekran og gamle rør gjennom tak fra bad. Plugget rør til kjøkken. Satt vann på resten og testet.
- Koble kjøkken. Koblet til IKEA armatur som kunde hadde montert selv. Koblet til vann til utekran og satt av stoppekran. Koblet til avløp. Kunde står ansvarlig og kobler oppvaskmaskin selv. Testet vann og avløp. OK.

Vannførende rør i plast som er lagt rør-i-rør på både kjøkken og begge bad.
Forkrommende kobberrør i dusjsonen på begge på bad.

Tilstandsrapport

Rørstokk er plassert i fordelerskap på begge bad.
Fordelerskapene har overløp med avrenning til badene (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Stoppekran er lokalisert i bod.

Varmt forbruksvann fra felles bereder.

———

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

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.









TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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.

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
40 AMP hovedsikring med 14 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

———

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5." Det anbefales at det foretas el-takst på anlegget / eller at elektriker kontaktes for kontroll, da takstmannen ikke har spesialkunnskap på dette området.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2015: Godt bygg AS. Beskrivelse: Arbeid i under etg. kjøkken samt stue. Det ble trukket om til nye stikk med jord i stue og kjøkken samt komfyrvakt kjøleskap ventilator og stekeovn. Samsvarserklæring og risikovurdering er datert 30.11.2015 og 21.03.2017 og er fremvist.

   2022: Trygg Elektro AS utførte elektriske arbeider ifm. oppussing av badene.

4. 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

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

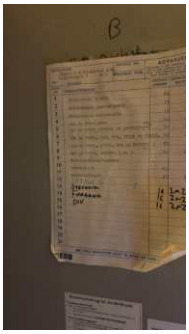
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
    Nei







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.

Røykvarslere er installert i boligen.

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom. Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3- 7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig
diameter på minimum 10 mm. Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk. Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

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

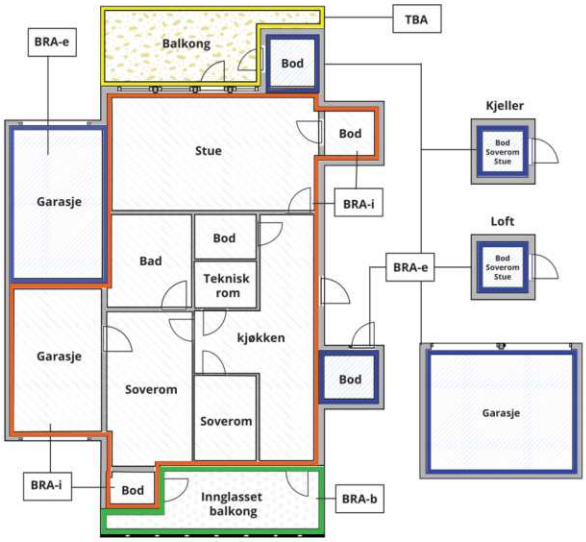
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet over to etasjer

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	48			48	
Underetasje	63	9		72	29
SUM	**111**	**9**			**29**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, bad, 3 soverom		
Underetasje	Stue/kjøkken, bad	Eksterne boder	

Kommentar

1. etasje: gang, bad og 3 soverom.
Underetasje: stue/kjøkken og bad.

Utgang fra stue/kjøkken til sydvestvendt terrasse målt til ca. 29m².

Det er etablert en bod med lav takhøyde under trappeløpet i underetasjen.

Underetasje/kjeller:
Boligen disponerer to eksterne boder målt til 6,3 og 3,1 m². Bodene er merket med nr. 1014.
Det er adkomst til bodene via felles trappegang og disse ligger i felles bodområde i bakkant av leilighetene.

Garasjeplass:
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Parkeringsplassen er målt til 21 m². Plassen er merket med nr. 1014.
Det er montert ladeboks på plassen.

Himlingshøyde:
Takhøyden ble målt til ca. 2,42 m i 1. etasje og 2,36 m i underetasjen.

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot de byggemeldte og godkjente tegninger. Følgende avviker:
1. etasje: Tegninger viser at adkomst til soverommet (nærmest nabo), var via rom godkjent som bod. Arealet er tillagt soverommet.
Underetasje: Tegninger viser at adkomst til bad, var via rom også her godkjent som bod. Arealet er tillagt bad. Tegningene viser også et rom avsatt som grovkjøkken, mellom trappeløp og kjøkken, som er fjernet, samt en mer åpen løsning mellom kjøkken og stue.

Endringen av bruken av bodene er søknadspliktig da disse er tatt i bruk til varig opphold (soverom og bad) uten at det foreligger bruksendring.
Grunnet dagens innredning og bruk av rommet er det medtatt som BRA-i i arealoppstillingen.

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: Store deler av leiligheten er pusset opp i 2015.
Nye bad i regi av borettslaget i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet over to etasjer	111	0

Kommentar

Andelsleilighet over to etasjer	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Terje Osen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	106	236		0	9196.9 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Høybråtenveien 9 A

Hjemmelshaver
Slåttevangen Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0103.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1014/SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG	951555827	1014	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Osen Terje

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Høybråten, bydel Alna i Oslo.
Området består hovedsakelig av lavblokker og småhusbebyggelse med eneboliger og tomannsboliger og rekkehus, og oppleves som rolig, barnevennlig og godt tilrettelagt for familier.
Eiendommen har en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet med kort vei til både servicetilbud, skole, barnehage og offentlig kommunikasjon. Det er gangavstand til Høybråten stasjon med togforbindelse på linje L1 mot både Oslo sentrum og Lillestrøm. Bussforbindelser finnes også i nærområdet, med hyppige avganger mot øvrige deler av Groruddalen og sentrum.
I nærområdet finnes Høybråten skole (1.–7. trinn) og flere barnehager. Videregående skoler og ungdomsskoler ligger innenfor kort avstand. Området har gode fritidstilbud med idrettsanlegg, lekeplasser og turmuligheter i grønne omgivelser. Det er også kort vei til større turområder og marka med fine rekreasjonsmuligheter året rundt.
Dagligvareforretninger og lokale servicetilbud finnes i nærområdet, mens større handelstilbud ligger i Stovner senter, Triaden på Lørenskog og Strømmen Storsenter. Området har gode veiforbindelser med enkel adkomst til både Trondheimsveien (E6) og Østre Aker vei, som gir rask forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.
Terrenget i området er småkupert og bebyggelsen ligger relativt høyt og fritt, med gode solforhold og utsyn. Området er kjent for et stabilt bomiljø, grønne omgivelser og kort vei til kollektivtransport og servicetilbud.

Om tomten

Felles eiet tomt på 9196,9 m² i følge Norges Eiendommer.

Tomten til Slåttevangen borettslag er en felles eiendom som omfatter boligmassen og felles uteareales, adkomstarealer og fellesterreng innenfor borettslagets grenser.
Den er organisert som en felles eiendom, og andelseierne har bruksrett til sine leiligheter samt adgang til felles uteareales iht. vedtekter.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, asfalterte gangveier og oppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokk- og eneboligbebyggelse.

Boligblokk oppført i 1977 i betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse på blokken 10.06.1977 og ferdigattest 31.10.1980.

Slåttevangen borettslag består av 251 andeler.
Portalen Vibbo blir benyttet for informasjonsdeling og kommunikasjon: https://vibbo.no/slattevangen/om
Borettslaget har et lokale, Storstua, for utleie.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til styre samt årsmelding.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	85132432			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Andelseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2025	
2	10.10.2025	Lagt inn nye oversiktbilder.

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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/GL1279

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 Atrium

Oppdragsnr.
27250180

Selger 1 navn
Terje Osen

Gateadresse
Høybråtenveien 9A

Poststed	Postnr
OSLO	1055

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 0

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250180

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrehabilitering av begge badene i regi av borettslaget
Arbeid utført av	Sans Bygg AS og Trygg VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrehabilitering av begge badene i regi av borettslaget

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget hadde totalansvar for prosjektet og de har byggemeldt dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med totalrehabiliteringen (i regi av borettslaget) av bad ble det lagt opp nytt vann og avløpsrør
Arbeid utført av	Sans Bygg AS og Trygg VVS AS

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

Beskrivelse	I ytterveggen under vindu på kjøkkenet så kan det virke som det er en kuldebro. innimellom kan det føles som kulden slår inn i kjøkkenskapet i hjørnet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjevheter i gulv

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2015 Godt Bygg AS - Arbeid i under etg. kjøkken samt stue. Det ble trukket om til nye stikk med jord i stue og kjøkken samt komfyrvakt kjøleskap ventilator og stekeovn. Samsvarserklæring og risikovurdering er datert 30.11.2015 og 21.03.2017 2022 Trygg Elektro AS utførte elektriske arbeider i forbindelse med oppussing av badene.
Arbeid utført av	Godt Bygg AS / Trygg Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250180

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er montert ladeboks på parkeringsplassen. Borettslaget har valgt å sette bort denne infrastrukturen til Aneo hvor man tegner et abonnement.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Våren 2016 ble terrassen renovert i egenregi

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

Beskrivelse: 1. etasje: Her er en opprinnelig bod fjernet i den ene soverommet, og arealet lagt til soverommet Underetasjen bad: Her er en bod fjernet og lagt til badearealet Underetasje kjøkken: her er et vaskerom fjernet og lagt til kjøkkenarealet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250180

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250180

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: 27250180

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Osen	66e539cb287abd4e6e20 911c782d1dee6d9b7077	09.10.2025 14:29:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250180

- 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

Høybråtenveien 9A

Nabolaget Gransdalen/Vestre Haugen - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Furuset skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	17 min 1.3 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	18 min 1.6 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	8 min 0.5 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	20 min 1.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	11 min 5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	11 min 6.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Høystakkveien Linje 64	3 min 0.3 km
Haugenstua stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Furuset Linje 2	13 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13.4 km
Oslo Gardermoen	32 min

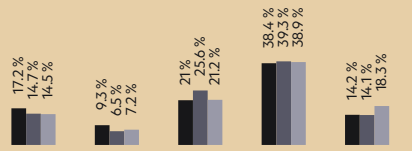
BARNEHAGER

Gransletta barnehage (1-5 år) 86 barn	5 min 0.3 km
Christiania Barnehave Høybråten (1-... 53 barn	4 min 0.3 km
Haugenstien barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Furuset	11 min
Kiwi Haugenstua	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gransdalen/Vestre Haugen	1 640	660
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Kvalitet på skolene
Bra 57/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Haugen skole	4 min
Haugenstuvn./Hesjevn. balløkke	7 min
Actic Furuset Senter	11 min
Mudo Furuset	13 min

«Her er det grønt og fint for barna å leke. Bilfri vei til Haugenstua stasjon hvor toget til Oslo S tar 13 minutter. Mange barnehager i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

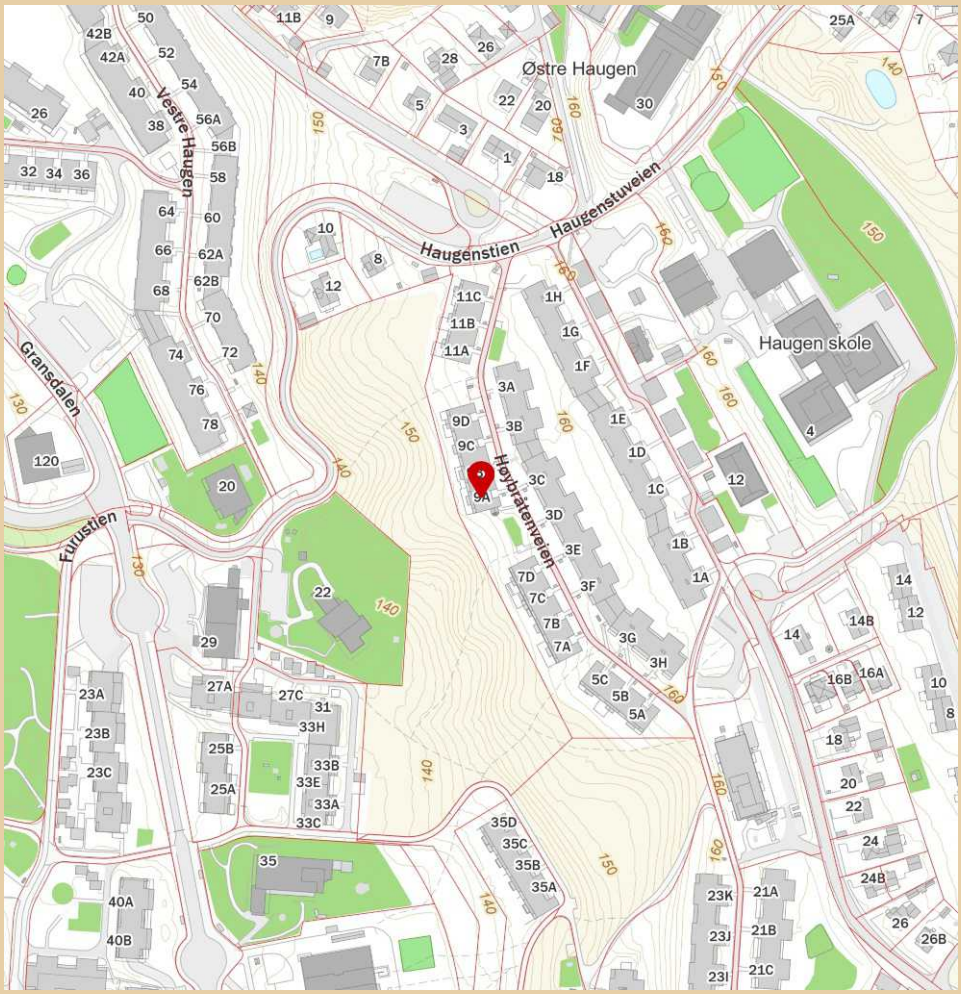
Trafikk
Lite trafikk 83/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 451
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SLÅTTEVANGEN 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:

3. april 2025 kl. 18:00, Storstua, Høybråtenveien 1 E/F..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utskifting av 2 låsebommer
8. Utskifting av søppelskur til nedgravde søppelbrønner.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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 Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024 endelig.pdf
2. 0451 Slåttevangen Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 320 000,-.

Sak 7

Utskifting av 2 låsebommer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har over tid registrert økt kjøring, samt gjennomkjøring i borettslaget. Dette er uheldig spesielt med tanke på barnas sikkerhet. Grunnen til denne kjøring har i stor grad årsak i at det er mange som har nøkkel til bommene og at det kan brukes tang til å åpne disse bommene. Det at vi har disse to låste bommene er nettopp for å unngå denne problemstillingen, men så lenge disse lett åpnes fungerer ikke disse låsebommene etter sin hensikt. Styret ønsker derfor å skite ut disse låsebommene med betalingsbommer. Det vil i prinsippet bli annerledes enn i dag, men ved at det blir betaling for å åpne bommen vil det bli mindre attraktivt å kjøre inn. Pris for å kjøre inn eller ut gjennom disse bommene foreslås satt til NOK 50. Det vil for beboere fortsatt være mulig å kjøre inn og ut av borettslaget gjennom bommen ved 1A.

Styrets innstilling
Styret ønsker tilslutning til å skifte ut disse to bommene med to betalingsbommer.

Forslag til vedtak
Styret ber om tilslutning til å skifte ut disse to bommene med to betalingsbommer.

Sak 8

Utskifting av søppelskur til nedgravde søppelbrønner.

Forslag fremmet av:
Atle Nilsen, Høybråtenveien 3A

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Da dette vil være et kostbart prosjekt som vil medføre økte felleskostnader uten at dette gir en bedre søppelløsning for borettslaget. Å bruke så mye penger som kun har estetisk betydning ikke er forsvarlig bruk av midler. Styret er enig i at søppelskurene ser slitne ut, men styret ønsker å foreta oppgradering av disse som er mye billigere, samt bedre disse søppelskurene estetiske. En annen utfordring er at det er vanskelig å plassere brønner mellom 3-er blokken og rekkehusene og det i beste fall kan settes opp 2 søppelplatformer. Dette vil medføre at det blir relativt langt å gå for å kaste søppel, spesielt for eldre, bevegelseshemmede og nedsatt funksjonsevne.. Langs 1-er blokken vil det antagelig bli kun en stasjon som igjen vil føre til langt å gå for noen oppganger for å kaste søppel. I 1-er rekken bruker man søppelsjakt som er enkelt og lettvint for beboerne.

Styret anbefaler forsamlingen å stemme mot forsalget.

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

- For Utskifting av søppelskur til nedgravde søppelbrønner.
- Mot Utskifting av søppelskur til nedgravde søppelbrønner.

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

1. Jeg foreslår at generalforsamlingen vedtar at Slåttevangen borettslag skifter ut de eksisterende søppelskurene med nedgravde søppelbrønner.

2. Styret ser etter andre billigere løsninger.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Roland Stephan Georg Lindenbeck

  Kandidaten har erfaring fra styremedlem den siste perioden, og gjennom dette tilegnet seg god erfaring i styrearbeide.
- Veronica Simble

  Det er et ønske om god fordeling mellom kjønnene i styresammensetningen, og det går en kvinne ut, derfor er det et ønske om å få inn en ny.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hakan Kaplan
- Mike Andre Moen Andersen

Sak 10

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:

- Åge Sveen

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

- Huseyin Oguz

STYRETS ARBEID 2024

Årsberetningen skal gjenspeile arbeid og hendelser gjennom inneværende periode. Det sittende styrets viktigste oppgave er forsvarlig økonomisk drift og forvaltning av borettslaget. Gjennom kontinuerlig vedlikehold og oppgradering av både ute- og inne-/arealer, sikrer vi kvalitet og verdi på bygningsmasse og eiendommen totalt sett. Generalforsamlingen er stedet hvor demokratiet utøves i Slåttevangen Borettslag. Andelseierne er lagets øverste myndighet, og generalforsamlingen er derfor borettslagets øverste besluttende organ. De vedtak som generalforsamlingen treffer, plikter styret å følge.
I denne perioden har styret gjennomført ordinære styremøter ca. en gang i måneden, unntatt i juli. Styremøtene starter klokken 18:45, samme dag kl. 18:00 – 18:30 er det mulig for beboere å treffe det styremedlemmet som har styrevakt for eventuelle spørsmål, kjøp av vaskepolletter, ventiler og andre forhold i borettslaget.. Styrearbeidet blir rutinemessig gjennomført etter de pålagte lover og forskrifter som gjelder for borettslag. Alle driftssaker, samt andre innkomne skriftlige saker, blir behandlet på førstkommende styremøte etter mottatt sak.

MØTER, SAKER I PERIODEN

a	Antall styremøter	10
b	Antall saker behandlet	75
c	Beboermøter	0

Hjemmeside: www.vibbo.no/slattevangen

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

VÅR ØKONOMISKE SITUASJON

Styret arbeider kontinuerlig med borettslagets økonomi. Målet er å få mest mulig vedlikehold ut av felles-kostnadene. Borettslagets økonomi er slik at større vedlikehold er avhengig av låneopptak for å kunne gjennomføres. Husleiene i borettslaget er på nivå med tilsvarende borettslag i vårt nærområde. Styret vurderer situasjonen slik at en må regne med en økning i husleien for å møte økning i løpende utgifter. I 2024 har strømutgiftene fortsatt ligget på et høyt nivå, men strømstøtten har bidratt godt.
Renteutgiftene fortsatt høy og utgjør den største enkeltkostnad for borettslaget. Rentenivået gjennom 2024 har vært 5,45%.
Styret anser borettslagets økonomi som tilfredsstillende.

INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Styret har som mål å få bedre og mer oppdatert informasjon ut til alle beboere. Man ønsker samtidig å begrense bruken av rundskriv, som både er en kostbar og lite miljøbevisst måte å distribuere informasjon på. Den plattformen som vil bli brukt framover, er Vibbo. Dette er en plattform som er utviklet av OBOS til bruk for borettslagene. Forskjellen mellom denne og en ordinær hjemmeside, er at den kun er tilgjengelig for beboere og medboere i borettslaget. Styret er oppmerksom på at det er beboere som ikke har digitale muligheter. Disse forsøker vi etter beste evne å informere på andre måter. De som har mulighet til å motta informasjon digitalt, men har stengt for muligheten eller ikke har åpnet for dette, kan ikke forvente at informasjon gis på andre måter.

Styret oppfordrer beboere til å registrere seg på Vibbo og godta digital kommunikasjon slik at informasjon til den enkelte beboer blir enklere å formidle.

Brev til styret kan sendes via e-post til: slattevangen@styrerommet.no eller sendes til styret i vanlig brev. Postkasse finnes foran Styrerommet som ligger mellom 3F og 3G.

Det er viktig at beboere oppdaterer OBOS sine registre med riktig mobilnummer og e-post adresser da det er disse registrene som brukes. Dette gjøres ved å ta kontakt med forvaltningsavdelingen til OBOS.

Klager som beboere ønsker behandlet, må gjøres skriftlig ved å bruke skjema som ligger på Vibbo. Klager via mobil eller muntlig vil ikke bli behandlet. Klager behandles på første styremøte etter mottatt klage.

Styret har kontor i Styrerommet i Høybråtenveien 3F-3G med kontortid 1 gang i måneden mellom kl. 18:00 og kl. 18:30. Tidspunktene er distribuert via oppslag i oppgang og på Vibbo. Styret har telefonnummer 48 39 48 40, og e-post slattevangen@styrerommet.no.

VEDLIKEHOLD / UTSKIFTINGER OG FRAMTIDSPLANER

Det utføres løpende vedlikehold og utbedringer når styret vurderer dette som nødvendig. Dette kan medføre at kostnader til vedlikehold blir høyere enn budsjett.

Det er foretatt utskiftinger av belysningen i oppgangene i rekkehusene.

I 2025 er det nødvendig å foreta utskiftinger av mange av cembrit-platene på gavel-veggene på blokkene og en del plater på rekkehusene. Bakgrunnen for dette er at platene har sprukket.

VENTILASJON



Slik skal ventilasjonsventilene se ut, både på bad og kjøkken.

Det blir jobbet kontinuerlig med gjennomgang av ventilasjonsanleggene, også med rensing av kanaler og vifter. På Vibbo ligger en veiledning og forklaring på hvordan ventilasjonssystemet virker, samt hva man må ta hensyn til, og hvorfor. Ved å følge disse rådene, bidrar hver enkelt av oss til et bedre inneklima. I forbindelse med kontroll av ventilasjonsanleggene oppdages det stadig flere forhold i strid med våre husordensregler. Det mest alvorlige er at det foretas fast tilkobling til ventilasjonsanlegget dvs. ventil fjernes og kjøkkenvifte koples direkte til ventilåpning, noe som ødelegger balansen i anlegget, og gjør at anlegget mister nødvendig effekt. Dette vil være til irritasjon for naboene med uønsket matlukt. Beboere legger også kjøkkeninnredning helt opp til taket slik at ventil dekkes, her må beboer sørge for at nødvendige tiltak blir gjort. Når slike forhold blir oppdaget, vil beboer umiddelbart bli pålagt å tilbakestille eller gjøre nødvendige endringer slik at ventilasjonen igjen fungerer som den skal.

Husk: Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter eller andre vifter til ventilasjonen. Det er brannfarlig og ødelegger ventilasjonen i andre leiligheter. Alle ventiler over vinduene skal alltid stå åpne for å sikre god ventilasjon i leiligheten.

FORSIKRINGSSELSKAP

Borettslaget har forsikringsavtale med **Protector Forsikring.** Polisenummer finnes på https://vibbo.no/slattevangen/tema/forsikring Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr inne i leilighetene.

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

Husk at du må gi skriftlig beskjed, (bruk helst e-post), til borettslagets mailadresse dersom du har en skade. Se fremgangsmåte på borettslagets hjemmesider. Egenandelen er for tiden NOK 12.000. Den kan endres av selskapet uten forutgående varsel.

Styret ber om tilbud på forsikring med jevne mellomrom. Styret foretok en runde med tilbudsforespørsler på forsikring høsten 2024 noe som gjorde at vi reduserte forventet premie på NOK 940.000 fra Gjensidige til NOK 794.000 fra Protector Forsikring.

GARASJEANLEGG

Begge garasjeanleggene har overvåkningsanlegg. Dette er ikke et fullverdig overvåkningsanlegg. Dette er til å oppdage ulovlig opphold i garasjene. Styret kan ikke ta ut informasjon fra anlegget. Det er det kun Securitas som kan gjøre og ved behov overleveres til politiet.
Husk straks å melde eventuelt hærverk, tyveri og skader til styret slik at mulig videoopptak av hendelsen kan oversendes politiet.
Ellers følges retningslinjer fra Datatilsynet når det gjelder oppbevaring av data. Overvåkningskameraene hjelper oss i å finne ut hvem som kjører på garasjeporter eller gjør seg skyldige i andre ting som medfører erstatningsansvar. Kjører du på porten, må det straks meldes til styret, per telefon eller på e-post til slattevangen@styrerommet.no.
Styret bemerker at overvåkningen ikke dekker alle områder i garasjeanleggene, noe som kan medføre at det ikke i alle tilfeller er mulig å avklare hvem som har utført skader eller hærverk på biler.
Egen parkeringsplass kan leies ut til beboere i Slåttevangen borettslag, og styret skal informeres om hvem som leier.

EL-BIL LADING

Det ble i 2019 inngått avtale med Aneo AS (tidligere Ohmia AS) om installering av anlegg for lading av el-biler. Avtalen innebærer at Aneo AS (tidligere Ohmia AS) står for installering og drift av anlegget. Denne avtalen gjør at det ikke påløper utgifter for borettslaget. Den enkelte beboer må inngå en avtale direkte med Aneo AS for tilkobling av anlegget. Anlegget ble ferdigstilt i 2020.
Ladebokser og tilkoblingsavtale bestilles gjennom https://vibbo.no/slattevangen/tema/el-bil-lading

UTEOMRÅDER

Styret prøver å utvikle uteområdene slik at de kan fremstå hyggelige, åpne, lyse, ryddige og pene. Beboere bes også om å bidra til at dette er mulig.

HMS – INTERNKONTROLL

Styret har vedtatt en plan for brannvern som følger: Kontroll av alle brannslukningsapparater i løpet 2024. Det vil da bli kontroll av eksisterende apparat og hvis nødvendig, bli skiftet. De ble sist skiftet i 2013. Hvert år i begynnelsen av desember er det en offisiell «Røykvarslerdag». Da bør alle beboere sjekke at batterier på røykvarslere fungerer. Styret vurderer løpende tiltak rundt brannvarsling i fellesarealene.

Nye røykvarslere ble delt ut til alle boenheter i 2019. Dette er styret pålagt å gjøre hvert 10. år.

Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter ble fastsatt i 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet, altså borettslaget, skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover til dette er:

- Lov om elektriske anlegg, og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Interkontrollen innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med HMS å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og lekeplassutstyr.
Lekeplassene følges opp med jevnlig kontroll av apparater og underlag. Dette utføres løpende av Vaktmestersentralen. Styret jobber med planer for fornyelse av lekeplassene og andre deler av uteområdene.

Det er alt for mye bilkjøring i borettslaget. Flere har skaffet seg urettmessig tilgang til nøkkel for bommene, noe som fører til økt gjennomkjøring. Kjøring og parkering i borettslagets interne veier kan være med på å begrense nødvendig kjøring for bevegelseshemmede, bidra til økt risiko for påkjøring og redusert trygghet for beboerne. Utrykningskjøretøy kan også bli forhindret, og dermed svekke reaksjonstiden til øyeblikkelig hjelp. Styret ser på unødvendig kjøring i borettslaget som et betydelig problem som det må iverksettes tiltak for å redusere.

VASKEBYRÅ

Borettslaget har rammeavtale med Renholdsbyrået AS til trappevasken i de oppganger hvor beboere i hver enkelt oppgang som har vedtatt dette ved avstemming i den enkelte oppgang. Det arrangeres oppgangsmøte som får det avgjørende ordet for effektuering før styret gjør sitt formelle vedtak. Prisen er for tiden kr. 100,-/mnd. per leilighet. I tillegg blir nedgangene til garasjeanleggene rengjort en gang i måneden.

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Styret foretar regelmessig gjennomgang og vurderinger av borettslagets vedtekter og husordensregler med henblikk på endringer og tilpasninger som skal ivareta beboeres rettigheter og plikter på en god måte, og som tilpasses den tiden vi lever i. Eventuelle forslag til endringer legges fram for generalforsamlingen for godkjennelse.

VELFERDSAKTIVITETER

Velferdsaktiviteter er et område styret ønsker å ta tak i, da det per i dag ikke er godt nok. Det er et ønske om å løse dette på en måte som gjør at beboere kan finne sammen i aktiviteter for å skape et bedre felleskap, forståelse for ulikheter og bygge et fellesskap til glede og hygge for beboere i borettslaget.

KNUSEBILTJENESTE

Styret har gjennomført tre knusebiltjenester i perioden. Knusebiltjenestene foregår om kvelden ved at beboerne selv kaster på bilen det de vil kvitte seg med. På denne måten involveres beboerne på en aktiv måte, og vi unngår at «farlig avfall» blir kastet. Styret opplever at beboerne setter pris på dette tilbudet, men utfordringen er at beboere ikke forholder seg til de regler som gjelder. Dette gjør at styret vil vurder avvikling av tjenesten.

UTLEIE AV LOKALER

Borettslagets Storstue ligger i 1-blokka, mellom 1E og 1F, og er et lokale som kan leies av beboerne i Slåttevangen borettslag til forskjellige arrangementer. Det er ikke et festlokale, men kan betegnes som et selskapslokale, med plass til å dekke for 30 - 40 personer. Storstua fremstår som et godt alternativ for beboerne ved ulike sammenkomster. Utleieprisen er NOK 800,- + depositum. Informasjon finnes på https://vibbo.no/slattevangen/tema/storstua-2. Under punktet «Reservering av Storstua» ligger det en kalender med oversikt over når lokalet er ledig. Reservering skjer ved å gå inn på kalenderen og fylle ut slik det er beskrevet.

I 2024 var Storstua utleid 24 ganger.

VAKTMESTERTJENESTER OG KOSTNADER

Borettslaget er tilknyttet Sameiet Furuset Vaktmestersentral som skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Vaktmestersentralen har kontor i Gransdalen 29, og kan treffes på telefon 98 69 52 84. Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjeder. Kontortiden er mellom kl. 07:00 og kl. 15:00 på virkedager. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.
Styret er godt tilfreds med tjenestene Furuset Vaktmestersentral gjør for borettslaget.

Den økonomiske situasjonen i FVS har blitt kritisk etter at Valhall borettslag meldt seg ut av FVS. Dette har ført til at sameierne i desember 2024 vedtok å avvikle vaktmestersentralen. Prosessen er satt i gang og det ligger an til at det blir en virksomhetsoverdragelse i løpet av våren 2025. Dette vil medføre at det blir et nytt selskap vil overta vaktmestertjenesten i borettslaget. De ansatte som ønsker det vil få jobb hos nytt vaktmesterselskap, dette gjør at vi i det store og hele får beholde vår vaktmester. Styret vil gi mer informasjon når det foreligger.

KOLLEKTIVAVTALE FOR TV OG INTENETT

Slåttevangen Borettslag avtale med Telia. Denne avtalen utløper 01.02.2026. Avtalen gir beboere mulighet til å velge mellom følgende:

1. TV og internett: TV & Strømming - 50 poeng + Internett 100 Mbps.
2. Trådløst bredbåndsmodem og en Telia box med opptak er inkludert.
3. Kun internett: Internett 750 Mbps. Trådløst bredbåndsmodem er inkludert.
4. Kun TV: TV & Strømming - 110 poeng. En ekstra Telia box med opptak er inkludert.

De av beboerne som har valgt å oppgradere bredbåndshastigheten sin, vil med den nye avtalen få raskere bredbånd til lik eller lavere pris enn det de har i dag. Dersom de ønsker en lavere eller høyere hastighet, kan de selv endre dette på telia.no/min-side eller ved å ringe 21 90 60 50.
Dessverre har noen beboere avstått fra denne oppgraderingen ved ikke å slippe til representanter fra Telia til å gjøre nødvendig arbeid.
Beboere som ikke har byttet til nytt utstyr må selv ta kontakt med Telia for å få dette gjort.

Disse beboere må selv ta kontakt med kundesenteret på tlf. 92405050, og bestille en installasjon som bekostes av beboer selv.
Hvis en beboer ikke har oppgradert antennekontakten og dette viser seg å skape støy i nettet for resterende beboere, kan man måtte gjøre endringer som gjør at beboeren ikke lenger vil ha tilgang til internett. Beboeren vil bli informert om dette direkte.
Om det kun er et problemer for beboeren selv, vil det ikke gjøres noen endringer.

AVTALER

Borettslaget har avtaler med:

- P-Service AS for delvis parkeringskontroll,
- Telia AS, kollektivavtale for digital-TV og internett,
- Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap for bruk av ett av våre tak til formidling av signaler,
- Renholdsbyrået AS til vasking av enkeltoppganger (rammeavtale),
- Entelios AS for leveranse av strøm,
- Aneo AS elbil-lading. (eier av anlegget)

NØKLER OG SKILT

Nøkler bestilles og betales til styrevakten, med Vipps eller via betalingstjenesten Via OBOS, informasjon finnes på borettslagets hjemmeside: https://vibbo.no/slattevangen/tema/nokler-og-ventiler
Skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles ved henvendelse til Furuset
Vaktmestersentral, tlf. 98 69 52 84 eller e-post: marit@fvs.no
VASKERI

Fellesvaskeriet er i mellombygget mellom Høybråtenveien 3 F/G.
Polletter fås kjøpt hos styrevakten som holder åpen 1 gang i måneden, se åpningstider på vår hjemmeside. https://vibbo.no/slattevangen/tema/vaskeri. Styrerommet ligger i Høybråtenveien 3 F/G vis a vis vaskeriet. Styrevakten er åpen mellom 18:00 og 18:30.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha **minst én godkjent røykvarsler i hver etasje**, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn, og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Alle boenheter har fått utdelt en brannvarsler og et brannslukningsapparat. Dersom dette blir fjernet i forbindelse med salg av andelsleilighet, er det kjøpers ansvar å sørge for at dette utstyret ikke blir fjernet av selger. Dersom dette utstyret er fjernet, må ny beboer sørge for å skaffe nytt.

Styret har foretatt utskifting av alle brannslukningsapparater i 2024. Dette skal gjøres hvert 10-ende år.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS, avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.4 og 1.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes, vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.
Minimumsbeløpet for innbetaling er NOK 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

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

UTLEIE AV EGEN BOLIG (BRUKSOVERLATING)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS,

eller at utleier går inn https://vibbo.no/slattevangen/min-bolig og fyller ut nødvendig informasjon.
Utleie av egen bolig kan først skje etter at eier selv har bebodd leiligheten i minst 1 år.

Fra 1. januar 2020 ble det åpnet for at andelseiere kan leie ut i korte perioder, uten styrets godkjennelse. De nye reglene gir andelseiere i borettslag rett til å leie ut på døgn- og ukesbasis opptil 30 dager i året.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 59 90.

ENERGIMERKING

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.
OBOS har den 28.7.2014 energimerket hele borettslaget. Ved salg eller utleie av boliger kan OBOS kontaktes.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2022 - 2023	Rør- og våtromsrehabilitering	Hele borettslaget
2018	Maling av boligmassen Taktekking med slukskifte	Hele borettslaget Unntatt 1F, 1G, 1H
2018	Utskifting av beredere med varmepumper	Hele borettslaget
2015	Taktekking	Oppgang 1F,1G og 1H.
2011 - 2013	Fasaderehabilitering	Rehabilitering av fasade, etterisolering og utskifting av vinduer og balkongdører.
2008 - 2009	Riving og bygging av 7 nye uteboder	
2006	Ombygging, div. utskiftninger	Ombygging av ubenyttede fellesarealer til 3 stk. 3-roms leiligheter. Utskifting av lekeapparater og oppgradering av utearealet. Utskifting av ventilasjonsanlegget i garasjene.
2001	Maling og betongrehabilitering	Maling og utskifting av panel. Betongrehabilitering

Til generalforsamlingen i Slåttevangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slåttevangen 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, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 555 827, KUNDENR. 451

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.		**9 230 256**	**5 150 690**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		384 568	-28 508 638
Tillegg for nye langsiktige lån		0	35 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 420 305	-2 142 354
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-184 064	-274 010
Innsk. øremerk. bankkto		-2 283	-5 816
Reduksjon langsiktig fordring		68 556	68 556
Endring egenkapital i fellesanlegg		59 546	-58 171
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 093 982**	**4 079 566**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 136 274**	**9 230 256**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 378 775	10 438 362
Kortsiktig gjeld	-242 501	-1 208 105
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**7 136 274**	**9 230 256**

SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 555 827, KUNDENR. 451

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 648 947	4 278 520	4 486 776	4 643 292
Innkrevde felleskostnader	2	15 285 160	13 861 838	15 277 224	17 122 708
Antenneanlegg		53 973	52 399	50 000	50 000
Andre inntekter	3	45 506	345 073	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 033 587**	**18 537 831**	**19 839 000**	**21 841 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 398	-78 464	-74 105	-74 000
Styrehonorar	5	-320 000	-320 000	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-15 000	-15 000	-15 000	-16 000
Andre honorarer		0	-70 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-248 290	-235 795	-249 943	-262 000
Konsulenthonorar	7	-125 038	-12 520	-20 000	-20 000
Kontingenter		-50 200	-50 200	-50 200	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 353 376	-31 076 542	-655 000	-659 000
Forsikringer		-795 406	-895 449	-795 406	-954 000
Kommunale avgifter	9	-3 271 997	-2 821 496	-3 259 955	-3 557 847
Kostnader sameie	14	-1 321 051	-1 201 484	-1 300 000	-1 300 000
Energi/fyring		-1 402 491	-1 576 404	-1 500 000	-1 350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 614 613	-1 543 667	-1 613 822	-1 678 000
Andre driftskostnader	10	-512 479	-534 739	-542 500	-556 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 091 338**	**-40 431 760**	**-10 395 931**	**-10 796 847**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**8 942 248**	**-21 893 930**	**9 443 069**	**11 044 153**
Innbetalt andel fellesgjeld		184 064	274 010	0	0
DRIFTSRESULTAT		**9 126 312**	**-21 619 920**	**9 443 069**	**11 044 153**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	384 761	431 066	105 000	105 000
Finanskostnader	12	-9 126 506	-7 319 785	-8 903 000	-8 497 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 741 745**	**-6 888 719**	**-8 798 000**	**-8 392 000**
ÅRSRESULTAT		**384 568**	**-28 508 638**	**645 069**	**2 652 153**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-28 508 638		
Til annen egenkapital		384 568	0		

SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 555 827, KUNDENR. 451

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	54 974 034	54 974 034
Tomt		943 558	943 558
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	724 381	783 927
Aksjer og andeler	15	16 100	16 100
Langsiktige fordringer	16	635 356	648 142
SUM ANLEGGSMIDLER		**57 293 429**	**57 365 761**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	17	452 849	478 433
Driftskonto OBOS-banken		571 973	1 700 904
Skattetrekkskonto OBOS-banken		975	798
Sparekonto OBOS-banken		6 352 979	8 258 227
SUM OMLØPSMIDLER		**7 378 775**	**10 438 362**
SUM EIENDELER		**64 672 204**	**67 804 122**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 251 * 100		25 100	25 100
Annen egenkapital	18	-115 077 497	-115 462 065
SUM EGENKAPITAL		**-115 052 397**	**-115 436 965**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	166 353 692	168 958 061
Borettsinnskudd	20	13 021 100	13 021 100
Avsetning bomiljøtiltak	21	107 307	53 820
SUM LANGSIKTIG GJELD		**179 482 099**	**182 032 981**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		189 521	250 892
Skyldige offentlige avgifter	22	1 860	1 777
Påløpte renter		49 543	785 805
Påløpte avdrag		0	167 389
Annen kortsiktig gjeld	23	1 577	2 243
SUM KORTSIKTIG GJELD		**242 501**	**1 208 105**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**64 672 204**	**67 804 122**
Pantstillelse	24	211 517 900	211 517 900
Garantiansvar	14	963 768	1 021 856

Oslo, 25.02.2025
Styret i Slåttevangen Borettslag

Åge Sveen Roland S. Georg Lindenbeck Huseyin Oguz

Melissa Pedersen Parisa Shakari

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	14 433 480
Kabel-TV	602 400
Trappevask	242 400
Parkeringsleie	2 400
Garasjeleie	1 800
Ekstra kjellerbod	1 800
Eiendomsskatt	880
Kapitalkostnader på IN-lån	4 630 968
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	17 979
Overført til kapitalkostnader	-4 648 947
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 285 160**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	28 349
Diverse	7 054
Nøkler	945
Utleie	9 158
SUM ANDRE INNTEKTER	**45 506**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 690
Påløpte feriepenger	-1 577
Arbeidsgiveravgift	-47 131
SUM PERSONALKOSTNADER	**-61 398**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 320 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-22 672
Tilleggstjenester, OBOS	-16 158
Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten	-8 400
Norconsult	-77 809
SUM KONSULENTHONORAR	**-125 038**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-265 756
Drift/vedlikehold VVS	-106 220
Drift/vedlikehold elektro	-241 922
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-200 383
Drift/vedlikehold brannsikring	-267 033
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-105 161
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-134 901
Egenandel forsikring	-32 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 353 376**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	8 504
Vann- og avløpsavgift	-2 208 014
Renovasjonsavgift	-1 072 487
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 271 997**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-71 071
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 132
Verktøy og redskaper	-17 938
Telefon-/kontormaskiner	-3 594
Driftsmateriell	-14 468
Lyspærer og sikringer	-1 599
Vakthold	-33 778
Renhold ved firmaer	-230 016
Andre fremmede tjenester	-73 968
Kontor- og datarekvisita	-4 326
Trykksaker	-7 643
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 700
Andre kontorkostnader	-6 250
Telefon, annet	-11 735
Bank- og kortgebyr	-4 321
Velferdskostnader	-1 440
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-512 479**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 414
Renter av sparekonto i OBOS-banken	242 516
Kundeutbytte fra Gjensidige	96 269
Andre renteinntekter	37 562
SUM FINANSINNTEKTER	**384 761**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 247
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-639 243
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 298 665
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 160 071
Renter på leverandørgjeld	-280
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 126 506**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1979	52 000 000
Kostpris/bokført verdi 2000	2 974 034
SUM BYGNINGER	**54 974 034**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.106/bnr.235, 236, 240 & 242.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 13,05 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 963 768.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Gransdalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 134 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 16 100
Den samlede aksjekapital i Grandsalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Miljøbankkonto	115 408
Gransdalen 29 AS	519 948
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**635 356**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	23 339
Viderefakturerte fakturaer	15 360
Forskuddsbetalte kostnader	414 150
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**452 849**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-115 786 171
Egenkapital fra IN tidligere år	1 101 829
Egenkapital fra IN 2024	184 064
Reduksjon EK fra IN	-577 219
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-115 077 497**

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.

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: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 995 167	
Nedbetalt i år	564 453	
		-11 440 380
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2022	-100 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 000 000	
Nedbetalt i år	443 674	
		-94 556 326
OBOS-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 36 år.		
Opprinnelig 2011	-80 640 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 463 991	
Nedbetalt tidligere, IN	1 350 282	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	759 100	
Nedbetalt i år, IN	184 064	
		-59 882 563
OBOS-banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-1 856 700	
Nedbetalt tidligere	1 320 381	
Nedbetalt i år	61 896	
		-474 423
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-166 353 692**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1979	-12 930 500
Øket 2000	-47 700
Øket 1998	-42 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-13 021 100**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-107 307
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-107 307**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-975
Skyldig arbeidsgiveravgift	-885
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 860**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
Selskapsnummer: 451 **Selskapsnavn:** SLÅTTEVANGEN 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951555827
Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:00, Storstua, Høybråtenveien 1 E/F..

Antall stemmeberettigede som deltok: 46
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ola Nicolai Thelin er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **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 Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Astrid Lundstrøm ble valgt som protokollvitne**

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 til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 320 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Utskifting av 2 låsebommer

Styret har over tid registrert økt kjøring, samt gjennomkjøring i borettslaget. Dette er uheldig spesielt med tanke på barnas sikkerhet. Grunnen til denne kjøring har i stor grad årsak i at det er mange som har nøkkel til bommene og at det kan brukes tang til å åpne disse bommene. Det at vi har disse to låste bommene er nettopp for å unngå denne problemstillingen, men så lenge disse lett åpnes fungerer ikke disse låsebommene etter sin hensikt. Styret ønsker derfor å skifte ut disse låsebommene med betalingsbommer. Det vil i prinsippet ikke bli annerledes enn i dag, men at det blir betaling for å åpne bommen vil det bli mindre attraktivt å kjøre inn. Pris for å kjøre inn eller ut gjennom disse bommene foreslås satt til NOK 50. Det vil for beboere fortsatt være mulig å kjøre inn og ut av borettslaget uten å betale gjennom bommen ved 1A.

Styrets innstilling
Styret ønsker tilslutning til å skifte ut disse to bommene med to betalingsbommer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber om tilslutning til å skifte ut disse to bommene med to betalingsbommer.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Utskifting av søppelskur til nedgravde søppelbrønner.

Fremmet av: Atle Nilsen, Høybråtenveien 3A

De fleste borettslag har jo nedsenkede, også gamle borettslag gjør dette. Kan ikke skjønne at det er et større problem for oss og at vi har mere eldre enn andre.

Mange nabo-borettslag har satt ned slike. Det drar ned helhetsinntrykk å ha den løsningen vi har. kanskje det også er dyrere på grunn av mange stopp ved tømming. jeg vil tro at de fleste vil ha bort de stygge skurene.

Styrets innstilling
Da dette vil være et kostbart prosjekt som vil medføre økte felleskostnader uten at dette gir en bedre søppelløsning for borettslaget. Å bruke så mye penger som kun har estetisk betydning ikke er forsvarlig bruk av midler. Styret er enig i at søppelskurene ser slitne ut, men styret ønsker å foreta oppgradering av disse som er

mye billigere, samt bedre disse søppelskurene estetiske. En annen utfordring er at det er vanskelig å plassere brønner mellom 3-er blokken og rekkehusene og det i beste fall kan settes opp 2 søppelplatformer. Dette vil medføre at det blir relativt langt å gå for å kaste søppel, spesielt for eldre, bevegelseshemmede og nedsatt funksjonsevne.. Langs 1-er blokken vil det antagelig bli kun en stasjon som igjen vil føre til langt å gå for noen oppganger for å kaste søppel. I 1-er rekken bruker man søppelsjakt som er enkelt og lettvint for beboerne.

Styret anbefaler forsamlingen å stemme mot forslaget.

✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Jeg foreslår at generalforsamlingen vedtar at Slåttevangen borettslag skifter ut de eksisterende søppelskurene med nedgravde søppelbrønner.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styret ser etter andre billigere løsninger.

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Roland Stephan Georg Lindenbeck
Veronica Simble

Følgende stilte til valg:
Roland Stephan Georg Lindenbeck
Veronica Simble

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mike Andre Moen Andersen
Hakan Kaplan

Følgende stilte til valg:
Mike Andre Moen Andersen
Hakan Kaplan

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Nafisa Jafri

Følgende stilte til valg:
Nafisa Jafri

10. 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:
Åge Sveen

Følgende stilte til valg:
Åge Sveen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Huseyin Oguz

Følgende stilte til valg:
Huseyin Oguz

VEDTEKTER

for Slåttevangen Borettslag org nr 951555827.
vedtatt på generalforsamling den 10. mai 2006
Siste endring foretatt: 28.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Slåttevangen 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

(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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

(6) 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.

(7) 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) Dette kan likevel bare skje til personer:

(3) For spesialleiligheter med leierett etter andelene nr. 96 og 98 gjelder følgende særregler:

(4) Med forbehold om Kommunal- og Arbeidsdepartementets samtykke, settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

(5) Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo Kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredsstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

(6) Ved enhver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

(7) Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(8) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo og Akershus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende 2-2(1) 3. ledd, kan erverve andel i laget.

(9) Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt 2-2 (3).

(10) Bruksoverlating av spesialleiligheten, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare leies ut til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 2-2(1), 1. ledd. Oslo Kommune har forleierett til spesialleilighetene. Bestemmelsene i punkt 2-2(8) om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

(11) Innehaverne av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes punkt 3-1 til en vanlig, ikke spesial-innredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

(12) I den utstrekning bestemmelsene i denne paragrafen står i strid med andre paragrafer i vedtektene skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

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

(14) 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.

(15) 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.

(16) 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.

(17) 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.

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. 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.
(Jfr. Brl.loven §4.12)

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.

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 (Brl.loven §5)

(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 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.

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

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

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

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

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

(4) Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider
1. En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan inngå avtale om ladepunkt med borettslagets leverandør. Borettslaget har tilrettelagt for ladepunkter på alle parkeringsplasser i garasjeanleggene ved at det er inngått avtale med leverandør om etablering av infrastruktur for elbil lading.

2. Kostnader til etablering av ladeboks og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Ved etablering av ladepunkt etableres det også et abonnement for bruk av anlegget med samme leverandør. Abonnementet dekker strømforbruk avhengig av type abonnement.

3. En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold og reparasjoner, avgrenset av alle yttervegger, og inkl. arealer som hører under boligens bruksareal, herunder vindusglass og entredør. 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(5) Andelseieren har også ansvaret for 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.

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

(6) Vedlikeholdsplikten kan også omfatte utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

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

(2) 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 nødvendig utskifting av vinduer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

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 for andelseierens regning.

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.

(7) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(Eksempler: Trappevask, sikringsskap, målere eller lignende)

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk (fremleie) 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 én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer og av minst 2 og høyst 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 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.

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 minst to 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
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare én 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 generalforsamlingen ikke 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.

(8) 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 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 951555827 Andelsnr.: 14

Slåttevangen Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 30.09.2025 kl. 11.10

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1576410-1/200 17.06.2024 21:00	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG: NOK 2 075 784 OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør OSEN TERJE F.NR: 161273 38772 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2015/181717-1/201 02.10.2015	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 3 500 000 PANTHAVER : SPAREBANK 1 SMN ORG.NR: 937 901 003

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/418918-1/201 REGISTRERING AV
14.12.2006 BORETTSLAGSANDEL

ERKLÆRING FRA NY ANDELSEIER

Oslo, ... / ..... 20 ....

Til Slåttevangen Borettslag
Boks 6666, St. Olavs pl.
0129 OSLO

(Kan sendes på mail: styret@slattevangen.no)

Jeg/vi erklærer herved å ha lest borettslagets vedtekter og husordensregler og sier meg/oss kjent med innholdet i disse og konsekvensene ved ikke å følge disse.

Skjemaet må være borettslaget i hende **samtidig** med søknad om godkjennelse som andels-eier, da undertegnelse av denne erklæring er en forutsetning for godkjennelse.

Utdrag av viktige punkter er:
I Vedtektenes pkt. 4.3.3: Det er ikke tillatt å montere varmepumpe.

I Husordensreglenes pkt. 3.5: Det er ikke tillatt å montere elektrisk vifte direkte til avtrekkskanaler eller yttervegger.

I Husordensreglenes pkt. 16.3: Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

Andre viktige punkter: Styret godkjenner ikke utleie av boligen før andelseier har bodd i leiligheten i ett år, jfr. Vedtektenes pkt. 4.2 1.

Borettslagets vedtekter og Husordensreglene nedenfor er gjort tilgjengelig på borettslagets hjemmeside http://www.slattevangen.no. Her finnes også annen nyttig informasjon om felles funksjoner, samt for driften av borettslaget.

Jeg / vi flytter inn i leilighet nr. ..... i Høybråtenveien

Overtakelsestidspunkt: .....

Navn: .....
BRUK BLOKKBOKSTAVER

Navn: .....
BRUK BLOKKBOKSTAVER

Mail-adresse:

H U S O R D E N S R E G L E R
for
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 02.06.2021
og gjelder som en del av vedtektene

1 BRUK AV LEILIGHETEN

2 BRUK AV BALKONGER OG VINDUER

3 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER OG VENTILASJONSANLEGG

4 BYGNINGSMESSIGE SKADER

5 SKILTING

6 LÅSING AV DØRER - BRUK AV FELLESROM

7 FREMLEIE

8 DYREHOLD

9 VEDLIKEHOLD AV LEILIGHETEN

10 BRUK AV MOTORKJØRETØY OG PARKERING

11 AVFALL

12 VASKERIET

13 BRUK AV UTEOMRÅDENE

14 VASK AV TRAPPER OG GANGER

15 VAKTHOLD

16 KABELANLEGG FOR RADIO OG TV - PARABOLANTENNE

17 KONSEKVENSER AV BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

18 KONTAKT MELLOM BEBOERNE OG STYRET

19 BESTILLING AV SKILT TIL POSTKASSE OG RINGETABLÅ

1 BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere.

1.2 Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover kl. 22.00.

1.3 Boring og banking er kun tillatt i tiden fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på hverdager og kl. 10.00 til 18.00 på lørdager. Boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager. Ved større oppussing og vedlikeholdsprosjekter skal naboer informeres om arbeidets varighet.

1.4 Sang- og musikkøvelser er tillatt i tiden fra kl. 08.00 til 20.00 på hverdager, fra kl. 10.00 til 18.00 på lørdager, og fra kl. 13.00 til kl. 18.00 på søn- og helligdager.
Sang- og musikkundervisning kan kun foregå etter styrets tillatelse og etter samtykke fra de beboere som kan sjeneres.

1.5 Beboere skal unngå å lage unødvendig og urimelig støy utendørs. Med åpne vinduer og balkongdører er lydisolasjonen dårlig, og dette skal beboere ta hensyn til ved bruk av radio, TV og musikkanlegg.

1.6 Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren; dette for å unngå matlukt i trapperommet.

1.7 Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, f.eks. bleier, sanitetsbind, matrester e.l.

1.8 Våtrom (kjøkken, bad, vaskerom) skal brukes slik at unødig vannsøl unngås. Våtrom skal luftes ved mye damp, og avtrekkskanal skal stå åpen, slik at fuktskader unngås. Jfr. punkt 9.1.

2. BRUK AV BALKONGER OG VINDUER

2.1 Det er ikke tillatt å lufte, riste eller tørke tøy, tepper o.l. ut av vinduer eller på balkonger høyere enn balkongkantens høyde.

2.2 Det må ikke kastes avfall eller gjenstander ut av vinduer eller fra balkonger.

2.2 Grilling er tillatt på balkonger og i hager, men må ikke være til sjenanse for naboer. Det er kun tillatt med propan- eller elektrisk grill.
Kullgrill er tillatt på friarealene.

3. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER OG VENTILASJONSANLEGG

3.1 Større inn- eller utvendige bygningsmessige forandringer av leilighetene må godkjennes av styret før arbeidene settes i gang.

3.2 Det er ikke tillatt å forandre eller male utvendige dørkarmer, vinduer med karmer, betongblomsterkasser, vegger og tak på balkonger uten i samråd med styret. Maling skal foretas med fastsatt malingstype og farge.

3.3 Beboerne kan pusse opp fellesrom, f.eks. oppgang, på eget initiativ på dugnad, og for borettslagets regning. Styrets godkjennelse må foreligge før arbeidet settes i gang.

3.4 Det er ikke tillatt å lage hull i leilighetenes yttervegger eller andre bærevegger, jfr. punkt 3.1.

3.5 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er ikke tillatt.

3.6 Beboerne skal jevnlig, antydningsvis 3-4 ganger i året, rense avtrekksventilene for å sikre god effekt.

4. BYGNINGSMESSIGE SKADER

4.1 Skader i leilighet eller fellesarealer skal snarest meldes til styret.
Reparasjon av skader som borettslaget skal betale, kan kun bestilles av styret, med unntak nevnt i punkt 4.2.

4.2 Ved plutselige skader, f.eks. vannlekkasjer i leilighetene, skal beboerne selv engasjere f.eks. rørleggerfirma eller brannvesenet til å stanse videre skade, dersom ingen av styremedlemmene og heller ikke vaktmestersentralen er tilgjengelig.
(På borettslagets hjemmeside http://www.slattevangen.no finnes opplysninger om bruk av borettslagets rørleggerfirma ved krisetilfeller.)

4.3 Når skader på borettslagets eiendom oppstår ved forsett eller uaktsom adferd fra en bestemt beboer, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig for kostnadene ved reparasjon, eventuelt for borettslagets egenandel ved forsikringssak, jfr. punkt 17.2.

4.4 Betaling av egenandel i borettslag

Skade på andelseiers egen leilighet;

Borettslagslovens ansvarsfordeling etter § 5-12 og § 5-17 blir avgjørende for hvor kostnaden til egenandel skal plasseres.

Andelseierens vedlikeholdsansvar fremgår av borettslagslovens § 5-12. Dette omfatter blant annet alt utstyr og innvendige rør, ledninger og flater i leiligheten. At andelseieren har vedlikeholdsplikt, innebærer også at han/hun plikter å dekke alle kostnadene knyttet til vedlikeholdet. Dersom en skade oppstår inne i andelseiers leilighet, skal andelseier dekke egenandelen ved

bruk av bygningsforsikringen. Bestemmelsene om andelseiers erstatningsansvar i §§ 5-13 og 5-15 bygger på den såkalte «kontrollansvarsregelen». Dette er et ansvar som innebærer at andelseier hefter dersom skaden kan tilbakeføres til manglende vedlikehold som ligger innenfor hans kontroll. Det kreves ikke at andelseier har handlet uaktsomt. Når det gjelder ansvar for vedlikehold av egen oppvaskmaskin og rørledninger, følger det av borettslagsloven at dette hører inn under andelseiers vedlikeholdsansvar.

5. SKILTING

5.1 Beboere skal merke postkasse og ringepanel ved utgangsdør med navn på en tydelig og holdbar måte. Skilt til postkasse og ringepanel skal være av den typen styret fastsetter. Det tas et gebyr for at styret eller forretningsføreren bestiller postkasse- og ringeklokkeskilt.

6. LÅSING AV DØRER - BRUK AV FELLESROM

6.1 Ingen fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre beboere.

6.2 Inngangsdører og kjellerdører skal holdes låst.

6.3 Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjellere, vaskerier, garasjer eller tilfluktsrom.

6.4 Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander eller legge avfall i felles-rommene. Hensatte gjenstander vil bli fjernet uten varsel. Barnevogner, rullatorer og rullestoler kan stå på henvist område i inngangspartiene i blokkene, i rekkehusene er det kun tillatt etter godkjenning fra styret. Sykler kan bare plasseres på steder anvist av styre.

6.5 Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller, kjellerboder eller andre fellesarealer.

6.6 Kjellerboden(e) som hører til hver leilighet skal holdes låst, selv om boden er tom og ikke i bruk.

6.7 Ved leie av fellesrom skal beboerne følge fastsatte regler som deles ut når leie avtales.

6.8 Sjenerende opphold i trapperom er ikke tillatt.

6.9 Lufting eller risting av tøy i trapperom er ikke tillatt.

7. BRUKSOVERLATING (fremleie)

7.1 Dersom eieren har bebodd leiligheten i et år, kan bruksoverlating foretas for inntil 3 år. Søknad må på forhånd sendes styret.
Dersom bruksoverlater fyller alle kriterier for bruksoverlating anses meldingen til styret som en ren formalitet.

7.2 Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som øvrige beboere eller borettslaget måtte bli påført ved denne bruksoverlatingen.

7.3 Den som har fått overdratt bruksretten er å betrakte som like ansvarlig for å overholde husordensreglene som andelseieren, og har i denne sammenheng de samme plikter som andelseieren overfor borettslaget og andre beboere.

8. DYREHOLD

8.1 Hver andelseier har anledning til å holde én hund eller én katt.
Ved innflytting i borettslaget skal disse registreres.

8.2 På borettslagets område skal hund alltid føres i bånd.

8.3 Hund og katt bør luftes av en voksen person i husstanden. Dersom barn lufter dyr, skal de foresatte påse at barnet ikke leker eller erter opp dyret slik at det skremmer andre. Hund/katt som luftes på borettslagets område skal holdes under oppsikt av en voksen person, og holdes unna områder bestemt for barn, særlig sandkasser. Hund skal holdes fysisk i bånd. Katter skal til enhver tid holdes under betryggende kontroll og ikke under noen omstendighet slippes løs på borettslagets område.

8.4 Ekskrementer som dyret etterlater seg skal fjernes av eier eller den som lufter dyret. Kattesand og annet avfall fra dyr skal pakkes godt inn før det deponeres i henhold til gjeldende kildesorteringsrutiner.

8.5 Hund/katt må ikke være alene i leiligheten dersom dyret er til sjenanse for andre.

8.6 Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført skade som følge av dyrehold.

8.7 Ved gjentatt klage over en beboers dyrehold, kan styret nekte videre dyrehold.

9. VEDLIKEHOLD AV LEILIGHETEN

9.1 Det vises til Vedtektenes pkt. 5, Vedlikeholdsplikten, om eierens vedlikeholdsplikt, der det bl.a. heter:
«Den enkelte andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold og reparasjoner, avgrenset av alle yttervegger, og inkl. arealer som hører under boligens bruksareal, herunder vindusglass og entredør.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.» Jfr. Vedtektenes pkt. 5-1.

9.2 Beboerne skal holde brannslukkingsapparat og røykvarsler i stand, og bytte batteri i røykvarsler etter anvisning i beboerskriv. Brannslukkingsapparat og røykvarsler er innkjøpt av og tilhører borettslaget. Dersom brannslukkingsapparat eller røykvarsler mangler ved fraflytting vil pris for nye bli trukket i leilighetens salgssum.

10. BRUK AV MOTORKJØRETØY OG PARKERING

10.1 Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy på gangveiene og tilstøtende områder. Unntatt er frakt av store, tunge ting som møbler og transport av personer som ikke selv kan gå fra garasje eller parkeringsplass.

10.2 Overtredelse av reglene i punkt 10, herunder parkering på eller ved gangveier eller kjøring på gangveier uten gyldig grunn, medfører gebyr eller borttauing for motorkjøretøyeierens regning, i samsvar med skilting ved inngangene til borettslagets område.

10.3 Farlig bruk av motorkjøretøy vil normalt bli politianmeldt.

10.4 Ved lovlig kjøring på gangveiene, se punkt 10.1, gjelder følgende:
- det skal kun kjøres i gangfart
- motorkjøretøyet skal kjøres ut igjen så snart av- eller pålessing er gjort;
- bruk av horn og rusing av motor er ikke tillatt
- ved rygging skal en person, av hensyn til barnas sikkerhet, så sant mulig gå foran i ryggeretningen

10.5 Beboerne skal opplyse sine gjester om at bruk av motorkjøretøy ikke er tillatt på gangveier og tilstøtende områder, og likedan ved bestilling av drosje, håndtverksfirmaer, tilkjørt mat o.l.

10.6 Parkering av motorkjøretøy (biler, motorsykler, mopeder, tilhengere o.l.) skal kun skje på leilighetens parkeringsplass i garasjene. Parkering på andre leiligheters plass uten tillatelse fra plassens eier eller kjøretøy parkert i kjørebanen i parkeringsanleggene kan taues bort for kjøretøyeiers bekostning.

10.7 Kjøring i garasjene skal skje rolig, ikke over 15 km/t, uten unødig rusing, og med sterk aktsomhet for å unngå ulykker. Tomgangskjøring i garasjen er ikke tillatt.

10.8 Beboerne skal påse at garasjedørene, både bilporter og nedgangsdørene, holdes låst, for å unngå tyveri og hærverk. Feil på bilportene skal straks meldes til styret.

10.9 Det er ikke tillatt å leke i garasjene.

10.10 Reparasjonsarbeider av motorkjøretøy og bruk av brannfarlige væsker er strengt forbudt i garasjeanleggene, grunnet fare for brann.
Vask av motorkjøretøyer er ikke tillatt da det ikke er sluk og oljeavskillere i anleggene.

10.11 All form for lagring er forbudt med unntak av 4 stk. bildekk og takgrind/skiboks på egen parkeringsplass i garasjene. Andre gjenstander vil bli fjernet uten varsel for eiers regning og risiko. Lovlig plasserte gjenstander skal fjernes når oppslag om garasjefeiing forlanger dette.
Oppslag om garasjefeiing vil bli satt opp minst 1 uke før feiing finner sted.

10.12 Beboere som grunnet funksjonshemming har behov for å kjøre og/eller parkere på borettslagets område oftere enn det som er forutsatt foran, kan søke styret om spesiell tillatelse.

10.13 Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplass til andre enn borettslagets beboere. Utleier skal gi beskjed til styret umiddelbart med leiers navn og adresse.

10.14 Avskiltede motorkjøretøy som plasseres i garasjene skal forsynes med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn og adresse med leilighetsnummer. Avskiltede motorkjøretøy skal kontrolleres jevnlig av eier. I de tilfeller der det blir antydning til skrot eller avfall eller der kjøretøyet kan være til skade for andre, vil kjøretøyet bli borttauet for eiers regning og risiko. Kjøretøyet skal fjernes når det kommer oppslag om garasjefeiing.

11. AVFALL

11.1 Det er forbudt å kaste oljeavfall, giftige kjemikalier, brennbare ting eller løse flasker eller glasskår i nedkastluker og avfallsdunker.
Gjenstander av jern, store gjenstander av plast og andre harde materialer og hageavfall skal heller ikke kastes her, men hos gjenbruksstasjonen.

11.2 Alt avfall skal pakkes inn i plastposer eller papir. Glass, skarpe eller spisse gjenstander, blod og ekskrementer og annet som kan overføre smitte eller skade dem som behandler avfallet skal som et minimum pakkes inn i tykk avis/papp eller tilsvarende.

11.3 Nedkastluker og avfallsdunker er for husholdningsavfall.
Kildesortering er vedtatt i Oslo, og avfallet skal sorteres etter retningslinjene fra Renovasjonsetaten, jf. http://www.renovasjonsetaten.no

11.4 Papp og papir legges i containere som er plassert i hver ende av gangveiene i borettslaget, totalt 4 stk.

11.5 Kun glass-/metallemballasje kastes i egne containere som er plassert rett utenfor borettslaget (ved endene av 1-blokka)

11.6 Kun tekstiler/klær/sko – brukbare eller utslitte – pakkes inn i plastposer og legges i Containere merket «Tøyinnsamling». Disse er plassert ved siden av containere for glass-/metallemballasje, jf. pkt 11.5

11.7 Kun EL-avfall kan kastes hos el-forhandlere eller ved gjenbruksstasjonene.

11.8 Styret sørger for at det med jevne mellomrom gis anledning for andelseierne til å kaste større gjenstander og farlig avfall, f.eks. ved containere eller komprimatorbil. Forøvrig vises det til muligheten for å kaste avfall på Haraldrud Gjenbruksstasjon, Haraldrudveien 18, innkjøring fra Brobekkveien 87. Tjenesten er gratis.

12. VASKERI, mellombygget ved 3 F/3 G

12.1 Vaskeriet må kun brukes til følgende tider:

mandag - fredag	kl. 8.00 - 20.00
lørdag	kl. 8.00 - 14.00

Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på søn- og helligdager.

12.2 Oppslag om bruk av maskinene skal følges. Betaling for bruk skjer ved polletter som kjøpes på styrevakt, se punkt 18.3. Pollettprisen fastsettes av styret.

12.3 Alle som bruker vaskeriene skal tørke av maskinene og vaske gulvet med klut etter bruk.

12.4 Vasketid reserveres ved å henge opp hengelås **merket med leilighetsnummer** på tavlen i vaskeriet. Når den reserverte tiden er ute, skal tøy tas med slik at vaskemaskin og tørkerom er ledig til neste bruker. Hengelåsen skal fjernes etter bruk.

12.5 Fellesvaskeriet legges ned på sikt, dvs. når nåværende vaskemaskiner og tørketrommel ikke lenger fungerer.

13. BRUK AV UTEOMRÅDENE

13.1 Plener, planter og trær er felles eiendom, og vedlikehold bekostes av borettslaget. Alle skal bruke uteområdene med forsiktighet, og voksne bør opptre som gode eksempler for barn og ungdom.

13.2 Sykling og fotballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. Fotballspill er heller ikke tillatt på borettslagets gangveier.

13.3 Det er ikke tillatt å skjære grener eller topper av trær eller fjerne busker uten styrets godkjennelse.

13.4 Det er ikke tillatt å mate ville fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

13.5 Oppsetting av gjerder krever styrets godkjennelse.

14. VASK AV TRAPPER OG GANGER

14.1 Beboerne skal etter tur vaske gang og trapp i sin etasje hver uke, fortrinnsvis på fredag.

Alle beboerne vasker ytre inngangsparti og vinduer etter spesiell turnusliste.

14.2 Ved inngangsdørene til leilighetene må det ikke plasseres noe som hindrer fremkomst eller vask.

14.3 Når en beboer, til tross for henvendelse fra styret unnlater å vaske gangen, kan styret besørge gangen vasket for vedkommendes regning.

15. VAKTHOLD – SÆRSKILT OVERVÅKING

15.1 Begge garasjeanleggene har videoovervåking for å skjermes mot tyveri og hærverk. Forutsetningen for at video kan brukes som bevis i en sak, er at beboerne melder fra til styret snarest mulig etter at skade eller tyveri er skjedd. Videoen slettes automatisk etter 7 dager.
Styret står ikke ansvarlig for hærverk og tyveri i garasjeanlegget. Video-overvåkningen er kun et hjelpemiddel dersom noe skjer.

16. FELLESANLEGG FOR TV OG RADIO - PARABOLANTENNER

16.1 Feil ved antenneanlegget meldes til kabelselskapet, etter at man først har konstatert at feilen ikke skyldes beboerens eget apparat.

16.2 Det må bare benyttes originale tilkoblingskabler.

16.3 **Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.**
Beboere som har behov for å motta signaler for andre kanaler enn de som leveres av borettslagets leverandør av TV-signaler kan finne et stort utvalg av leverandører som leverer signaler via internett.

17. KONSEKVENSER AV BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

17.1 Vesentlig mislighold av husordensreglene kan medføre salgspålegg med tre måneders varsel, jfr. Vedtektenes pkt. 7 (7.1, 7.2 og 7.3) og husordensreglene.

17.2 Når brudd på husordensreglene medfører utgifter for borettslaget, vil borettslaget kreve at den beboer det gjelder eller dennes foresatte erstatter disse utgifter.

18 KONTAKT MELLOM BEBOERNE OG STYRET

18.1 Beboerskriv fra styret gjelder som et tillegg til husordensreglene. Alle nye ordninger o.l., som gir beboerne plikter eller rettigheter skal kunngjøres gjennom beboerskriv.

18.2 Beboere som ønsker å melde om skade, klage på noe eller noen, fremme forslag til tiltak e.l., skal gjøre dette skriftlig til styret, eller muntlig på styrevakt dersom man trenger hjelp til å utforme skriftlig henvendelse.

18.3 Styret skal holde styrevakt hver 4. uke på tirsdager fra kl. 18.00-18.30 i hovedsak for salg av polletter, nøkler og ventiler. I skoleferien holdes stengt. Styrevaktene kunngjøres på døra til styrerommet og på borettslagets nettside http://www.slattevangen.no

18.4 Styret skal behandle alle skriftlige henvendelser fra beboerne raskt, fortrinnsvis i første mulige styremøte. Beboer skal alltid ha skriftlig beskjed om resultatet av styrebehandlingen, så snart er saken er behandlet.

18.5 Styret skal sørge for at informasjon i saker som gjelder enkeltbeboere ikke kommer til uvedkommende.

18.6 Når en leilighet har fått overlatt bruksretten, skal styret rette skriftlige henvendelser til andelseier, som plikter å informere bruker og påse at styrets krav etterkommes.

18.7 Når en beboer klager på forhold ved en annen beboer, skal klagerens identitet holdes fortrolig.
Den som klager skal ikke få opplyst hva styret foretar seg overfor den det er klaget på.

18.8 Styret skal sørge for at nye beboere får den informasjon de trenger for å kunne benyttetilbudene i borettslaget og oppfylle de plikter som ligger på beboerne.

451 SLÅTTEVANGEN BRL.

NYE BEBOERE I VÅRT BORETTSLAG

Velkommen som ny beboer i vårt borettslag.

Generalforsamlingen i Slåttevangen borettslag har bestemt at det skal være godkjente navneskilt på alle postkasser og ringeklokker i ringetablå.

For å gjøre dette enkelt i en travel innflyttingsfase har styret etablert en ordning hvor ny beboer bestiller skiltene fra vår vaktmestersentral, se bestillingsinformasjon nedenfor.

Vår vaktmester vil da montere navneskilt på ringetablå til avtalt innflyttingsdato, og levere postkasseskilt i postkassa for egenmontering.
Innflytter (kjøper av leilighet) bestiller ringetablå og postkasseskilt direkte av Furuset Vaktmestersentral på e-post: vaktmester@fvs.no. Skriv leil.nr. og borettslag i emnefeltet

---

Navn i ringetablået og postkasseskilt er gratis.

MELDING OM NY BEBOER:

Selskap: 451 Slåttevangen borettslag

Leilighetsnummer _____

Adresse: Høybråtenveien _____

Overtagelsesdato _____

POSTKASSESKILT

Navn på personer: _____

RINGETABLÅ

Navn _____

Scannes inn og sendes til Furuset Vaktmester på mail: vaktmester@fvs.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII • 11 30 60

KR/LO

KOPI

Oslo, den 31.10.80

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Cnr.106,bnr.236 Blokk R 215,Høybråtenveien 9

Journalnr.
74/338

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
17.10.80

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Slåttevangen Borettslag v/OBOS,Hammersborg torg 1,Oslo 1

Byggemester
Ark.ene Klippgen-Holm-Halvorsen,Oscarsgt. 19,Oslo 3

Ansvarshavende
Ing. Bent Thune-Holm c/o Ragnar Evensen A/3,Tollbugt. 25,Oslo 1

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

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

For bygningssjefen

Kaare Regbo

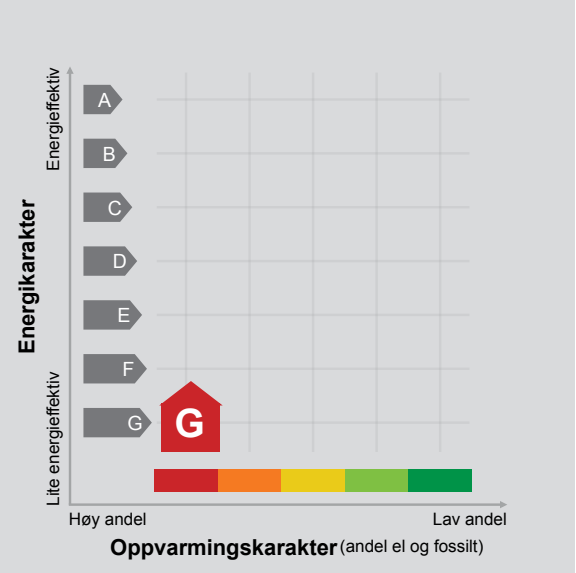
Kaare Regbo

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

SKJ. C15. 4000. ANSVORD. 281-2/74. –

ENERGIATTEST

Adresse	Høybråtenveien 9A
Postnummer	1055
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	236
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80734115
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-177281
Dato	07.10.2025



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.

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.04.2024
	202202220 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	HØYBRÅTENVEIEN 9 A-D	Eiendom:	106/236/0/0
Tiltakshaver:	SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Høybråtenveien 9 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av baderom, mottatt 13.02.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

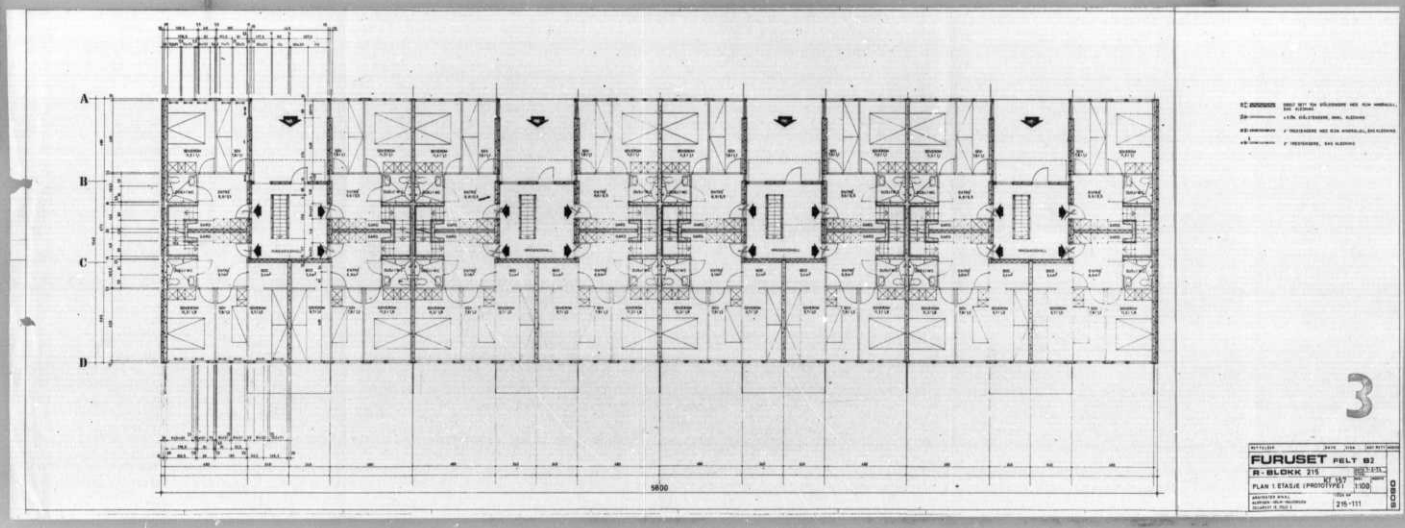
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG, c/o OBOS Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO



3

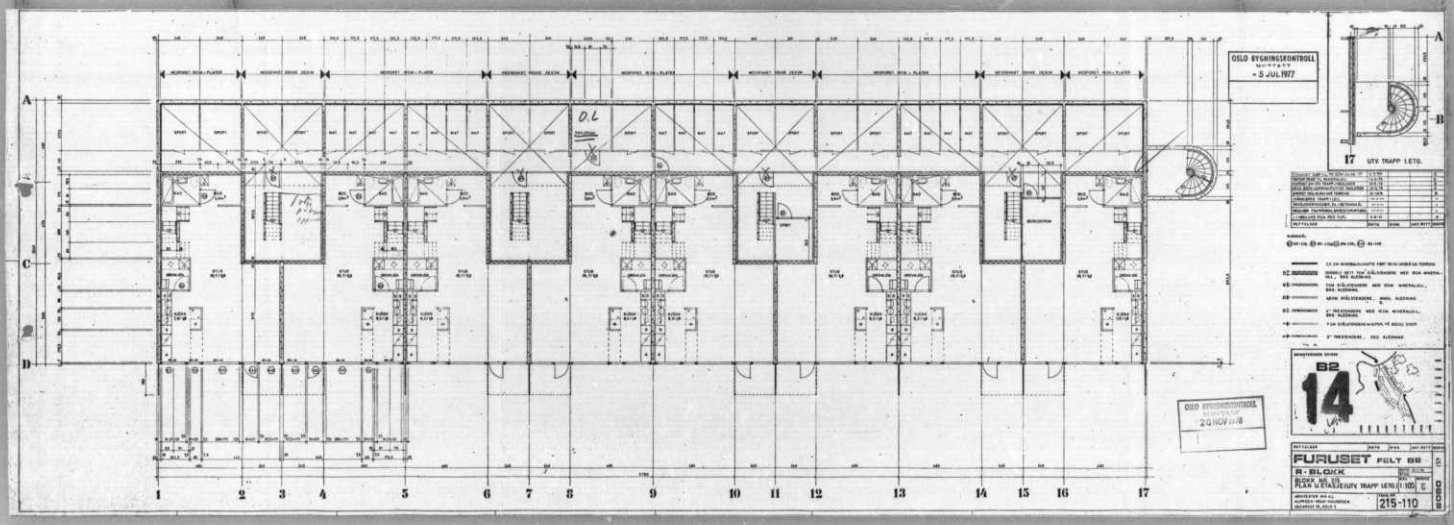
FURUSET PELT 82

A - BLOKK 215

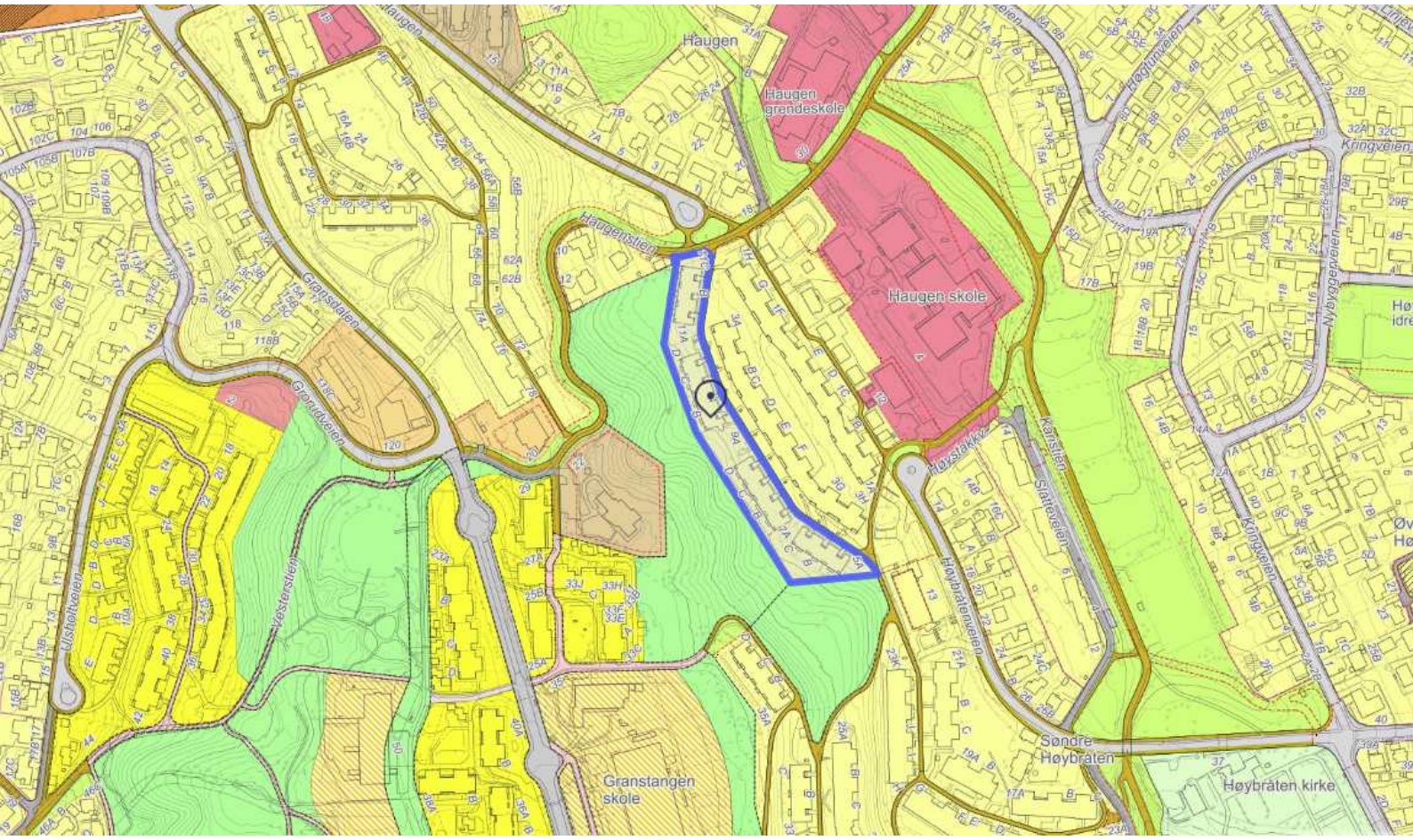
PLAN 1 ETASJE (PROTOTYPE)

215-111

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X


Haugen
Haugen grendeskole
Haugen skole
Haugenstien
Granstangen skole
Søndre Høybråten
Høybråten kirke
Høybråtenveien
Slåtteveien
Kringveien
Nybyggeveien
Høgfuruveien
Granstangveien
Grønnåsveien
Vestersletta
Ullsheiveien
Høystakkveien
Karlstien

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:
Høybråtenveien 9A, 1055 Oslo
Gnr. 106, Bnr. 236, andelsnr. 14 i SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250180

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@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.
