PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

LINDERUDSLETTA 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

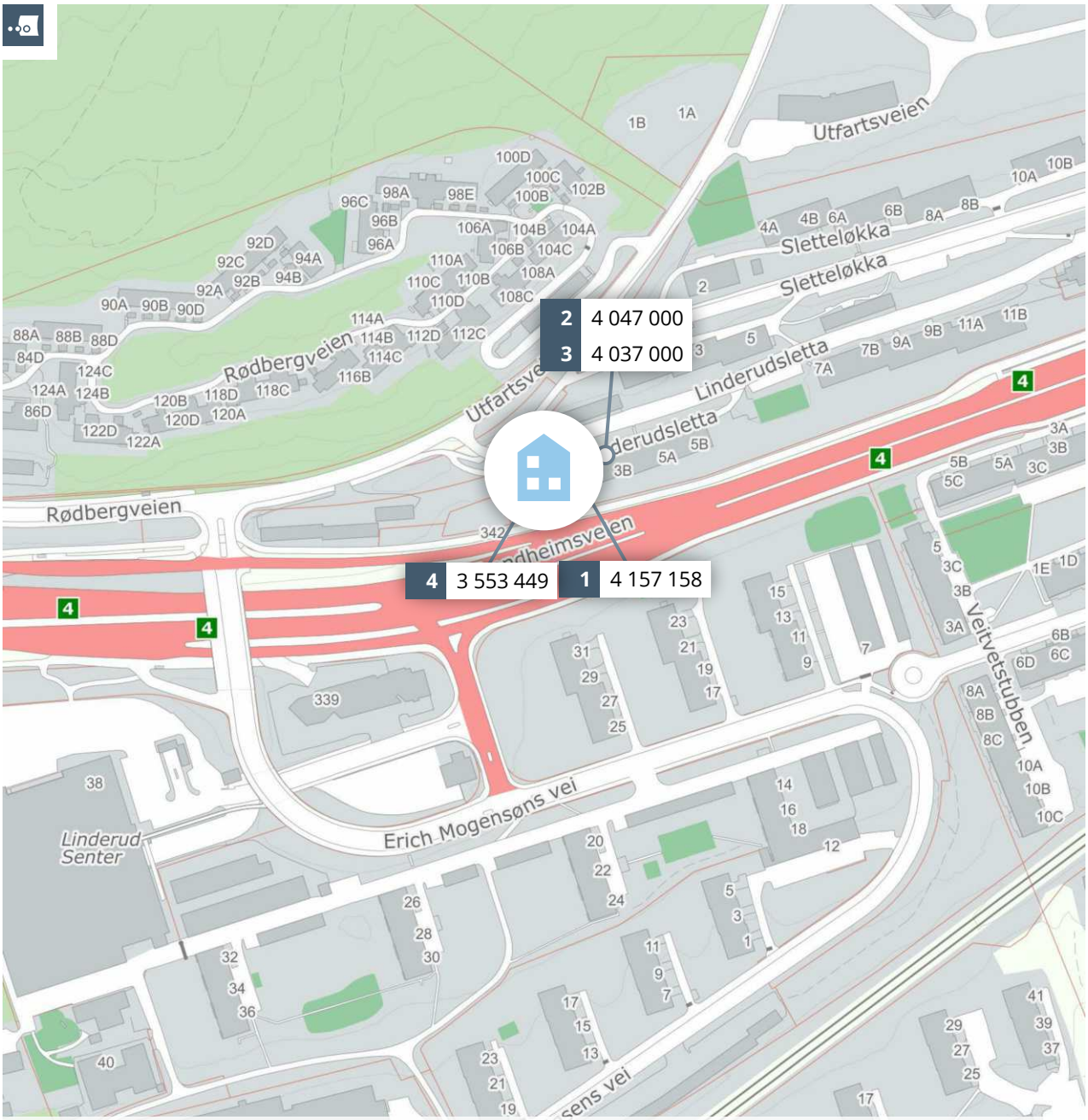
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LINDERUDSLETTA 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 04.12.2025

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: Helene Vågen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Linderudsletta 1, 0593 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 89 BNR 11 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SLETTELØKKA

Verdivurdert til

4 000 000

36 790	4 036 790	76 226
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	6 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	4 458
Formue	17 410
Soverom	1
Etasje	8

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Linderudsletta 3 A 61 m² 1958 1. etg 2 sov				07.10.2024	3 850 000	**4 110 000**	47 158	4 157 158	**68 150**
2	Linderudsletta 3 B 60 m² 1957 3. etg 2 sov				30.11.2024	4 050 000	**4 000 000**	47 000	4 047 000	**67 450**
3	Linderudsletta 3 B 59 m² 1957 2. etg 2 sov				20.08.2024	3 990 000	**3 990 000**	47 000	4 037 000	**68 424**
4	Linderudsletta 1 53 m² 1957 7. etg 1 sov				29.10.2024	3 650 000	**3 510 000**	43 449	3 553 449	**67 046**

Linderudsletta 1 - praktisk 2-roms leilighet med god planløsning. Leiligheten ligger i 8. etasje og har en balkong på 4 kvm med fin utsikt.

Boligen består av et separat kjøkken, en romslig stue og et stort soverom med eget garderobeskap. Entréen har god plass til oppbevaring.

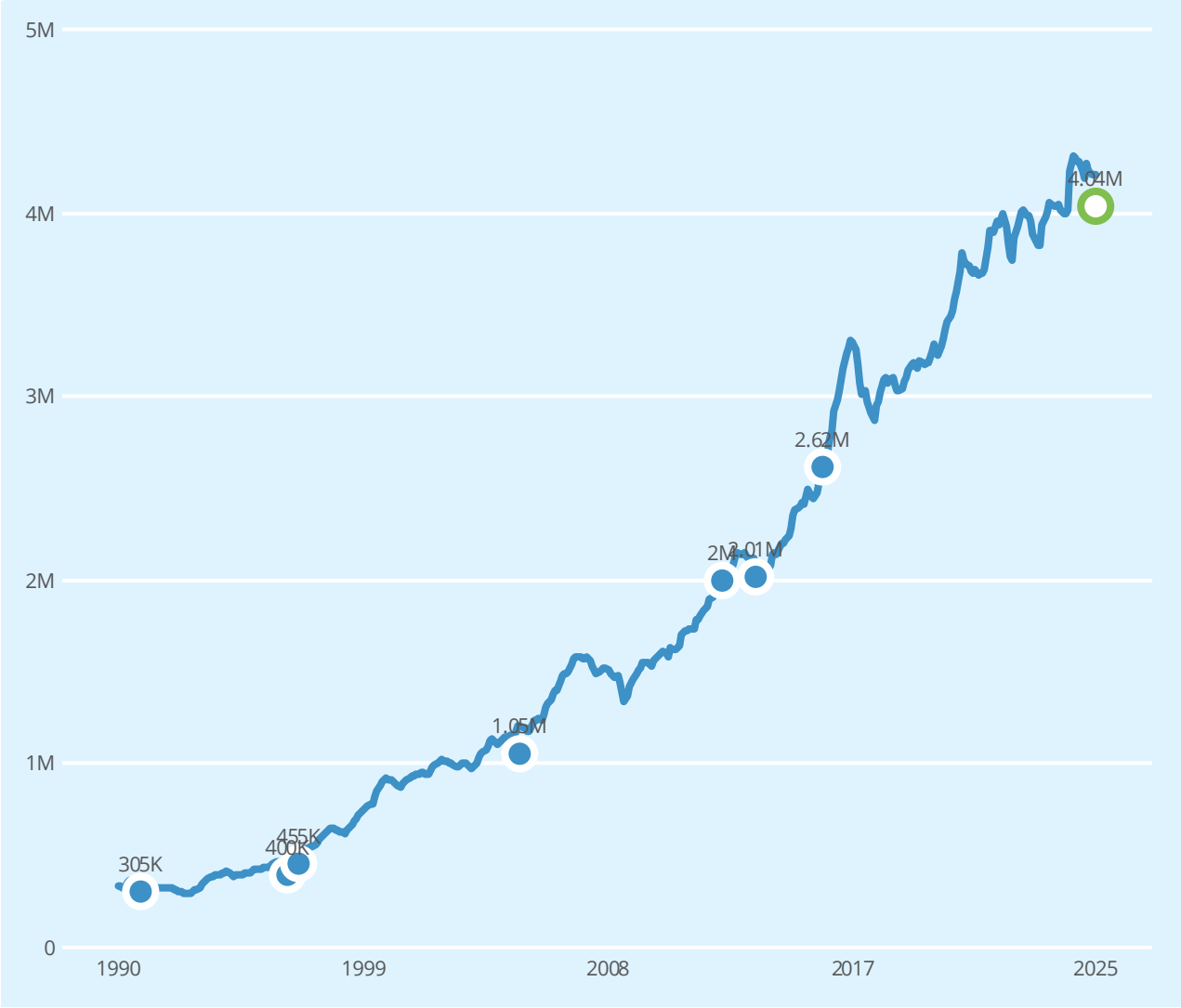
Badet er flislagt og har opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Alt fremstår som funksjonelt og ryddig, med gode muligheter for effektiv utnyttelse av plassen.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.02.2016	23.02.2016	14.03.2016	2 250 000	2 540 000	79 483	2 619 483
02.09.2013	10.09.2013	02.10.2013	1 890 000	1 920 000	94 790	2 014 790
12.06.2012	19.06.2012	11.09.2012	1 690 000	1 900 000	98 100	1 998 100
31.08.2004		03.03.2005	1 080 000	1 050 000	-	1 050 000
21.03.1997		21.03.1997	-	455 000	-	455 000
21.10.1996		21.10.1996	-	400 000	-	400 000
11.07.1991		11.07.1991	-	305 000	-	305 000

Leiligheter til salgs i SLETTELØKKA grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3 880 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Leiligheter solgt i SLETTELØKKA grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

4.2M
4 025 000 Salgspris i snitt
3 792 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.4M
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 7% over prisantydning

Analyse m²-priser

83 744 Bjerke bydel i snitt siste 3 mnd

76 226 Linderudsletta 1 Totalpris 4 040 000

65 320 SLETTELØKKA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Linderudsletta 1 , 0593 OSLO

OSLO kommune

gnr. 89, bnr. 11, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26159 **Eiendomsverdi ref nr:** QD8371

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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

Lars Erik Haga Kåsin

leh@taksator.no

970 45 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 8.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Bjerke.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via panelovner.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 3,2 m².
Flislagt dekke.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.

Flislagt baderom fra 2007, i følge tidligere salgsoppgave.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med skyvedør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra 2007, i følge tidligere salgsoppgave.
Innredning med profilerte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer to boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

2-roms leilighet i 8.etasje med balkong:

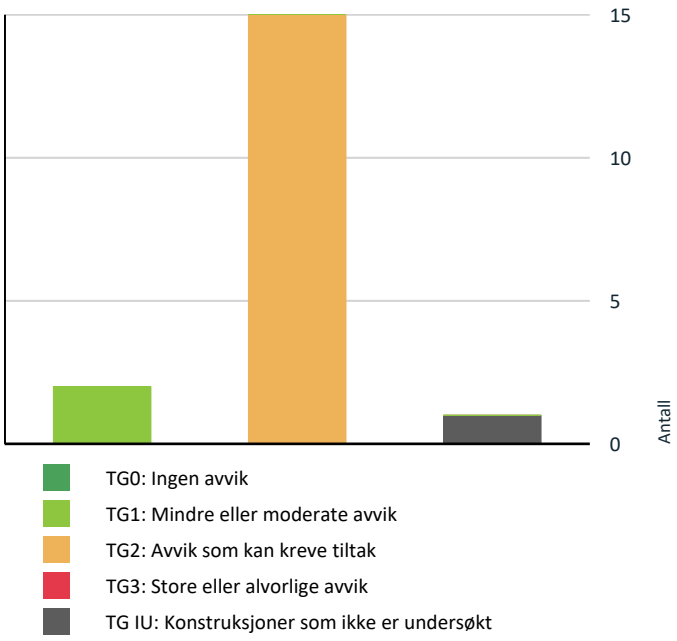
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er oversendt godkjente, byggemeldte tegninger av megler.

De originale byggemeldte tegningene fremstår som svært utydelige og vanskelig å lese/tolke, blant annet som følge av lav kvalitet, mangelfull tekstgjengivelse og fravær av tydelig rombenevnelse.
Konsekvens:
Undertegnede kan derfor ikke fullt ut verifisere om det er samsvar mellom rommenes faktiske bruk og hva det opprinnelig er søkt om/godkjent som.
Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle avvik mellom faktisk bruk og offentlig godkjente forhold.
Dette kan f.eks. være at rom som opprinnelig er byggemeldt som bod,- benyttes som oppholdsrom, noe som ville utløst en bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 8.etasje med balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 8. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 8. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 8.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1957

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass.

___

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

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1982.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør er over 20 år gammel og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.
Døren har høy slitasje, og det er registrert ødelagt tegningslist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Alder og slitasje gir redusert tetthet og funksjon, og ødelagt tetningslist kan medføre trekk og økt varmetap.

Tiltak:
Det anbefales å skifte tetningslist. Videre bør det påregnes utskiftning av døren på sikt basert på alder og tilstand.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 3,2 m².

Flislagt dekke.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom i fliser, samt riss i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Bom i fliser og riss i fuger gir redusert sammenheng i overflaten, og kan føre til at vann trenger ned og gir økt belastning på underliggende konstruksjon over tid. Fliser kan også knekke ved høy belastning.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen.
Ved forverring bør fliser og fuger utbedres for å opprettholde en mest mulig tett overflate.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.

Ellers 3-stavs parkett.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater, malt strie og tapet.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater og panel.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

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

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 11 mm over en lengde på 2 meter.

Soverom:
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.
Største målbare avvik ble målt til ca. 10 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører.

———

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsdør har svelleskader i bunn, og det er hull i dør til soverom

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Svelleskader i bunn av baderomsdør indikerer fuktpåvirkning og kan føre til videre nedbrytning og redusert funksjon. Hull i dør gir redusert overflatekvalitet og kan påvirke bruk og skjerming.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller skifte skadet dør.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2007, i følge tidligere salgsoppgave.

___

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Baderommet er i behov av fornyelse da det nærmer seg (om et år) å ha overskredet sin forventede levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

____

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.

Tilstandsrapport

– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Panel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Det er registrer bom i enkelte fliser.

2) Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet.

3) Generelt noe hakk i fliser, samt generelt ufamessig hjørner.

4) Det er påvist riss i fuger/overganger mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Samlede forhold gir en svekket og ujevn overflate i våtsonen, med flere punkter hvor fukt lettere kan trenge inn over tid. Bom i fliser og riss i fuger kan utvikle seg videre, og hull etter innfestinger gir usikkerhet knyttet til tetthet. Forholdene øker samlet sett risikoen for fuktpåvirkning i underliggende sjikt.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen. Åpninger og riss bør tettes, og hull etter innfestinger bør kontrolleres og forsegles. Ved tegn til forverring bør skadde fliser og fuger utbedres lokalt for å opprettholde en mest mulig tett overflate.

Tilstandsrapport

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 11 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) 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)

2) Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav.

3) Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

4) Det er slitte flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1 & 2)
Konsekvens:
Kombinasjonen av utilstrekkelig fall mot sluk og manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann blir stående i deler av gulvet og/eller ledes ut av baderommet ved normal bruk eller lekkasje. Dette øker belastningen på overflater og fuger, og gir økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved en evt lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lokalfall i dusjsonen og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel i henhold til gjeldende TEK. Tiltak vil normalt innebære ombygging av falloppbygging og lokal tilpasning ved terskel.

——

3)
Konsekvens:
Bomlyd i gulvfliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Isolert sett medfører dette normalt ikke akutt risiko.

Tiltak:
Omfanget bør følges opp over tid og vurderes i sammenheng med eventuelle sprekker i fliser og fuger. Dersom utvikling observeres, kan lokal utbedring være aktuelt.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.

——

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

1) Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

2) Det er på befaringstidspunktet ikke kjent om, hvordan, eller i hvilken grad det er benyttet godkjente mansjetter i tilknytning til rør- og gjennomføringer i våtsoner. Dette lar seg normalt ikke verifisere uten fremlagt dokumentasjon, ettersom utførelsen er skjult bak overflaten.

3) Det er registrert at vannskapet er montert i våtsone, uten korrekt forsegling (tetthet).

4) Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Tiltak:
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

Bruk av dusjkabinett vil kunne redusere risikoen for fuktskader frem til baderommet moderniseres.

——

2)
Konsekvens:
Når det ikke foreligger dokumentasjon på bruk av mansjetter eller tilsvarende tetting ved rør- og gjennomføringer i våtsoner, lar utførelsen seg ikke verifisere. Det innebærer en viss usikkerhet knyttet til tettesjiktets oppbygning og funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon som bekrefter løsningen.
Dersom dette ikke kan fremskaffes, kan nærmere undersøkelser vurderes ved fremtidig vedlikehold eller ombygging,

——

3)
Konsekvens:
Manglende tetthet rundt vannskap i våtsone gir økt risiko for at vann trenger ut i konstruksjonen ved lekkasje. Dette kan føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling i omkringliggende bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales å etablere korrekt og tett forsegling rundt vannskapet, slik at eventuell lekkasje ledes kontrollert og ikke trenger ut i konstruksjonen.
Arbeidet bør utføres med egnede tettesystemer tilpasset våtsone, og tilslutninger mot vegg og gjennomføringer må sikres

——

4)
Konsekvens:
Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygning og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.

Tilstandsrapport



8. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med skyvedør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

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

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

2) Det er registrert svellemerker og krakkelering på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Når det ikke finnes en løsning som synliggjør lekkasje fra en innebygget sisterne, kan en eventuell lekkasje bli liggende skjult over tid. Ved en eventuell lekkasje kan dette kan gi fuktbelastning på vegg- og gulvkonstruksjoner rundt sisternen uten at det oppdages tidlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som gjør lekkasje synlig, for eksempel via dreneringsåpning eller tilsvarende løsning i henhold til gjeldende TEK

——

2)
Tiltak:
Det anbefales utskifting av servant, eventuelt nærmere vurdering av om overflateskaden påvirker funksjon.

Konsekvens:
Krakkelering i servant kan føre til svekket overflate og økt risiko for fuktinntrengning i materialet.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil på vegg.

Tilstandsrapport

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.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt. Dette øker risikoen for kondens over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.

8. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg/naboleilighet (soner som ikke er egnet for hullborring).

Det dusjes også i dusjkabinett, noe som minsker påkjenning på vegger/gulv - som igjen reduserer risikoen for vanninntrengelse mot konstruksjonen.

Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet.
Ingen unormale verdier ble registrert.
Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2007, i følge tidligere salgsoppgave.
Innredning med profilerte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men er av eldre dato og har synlig slitasje på fronter og skrog. Avflassing på folie.
Det er sprekk i platetopp.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder og overflatepreget bruksslitasje. Bruksfunksjonen er ikke nedsatt, og eventuelle tiltak bør vurderes ut fra kjøpers egne ønsker og estetiske preferanser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Innredningen vurderes som fullt funksjonell.
Eventuelle avvik påvirker i hovedsak det visuelle uttrykket, og har ikke betydning for bruk eller teknisk funksjon.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd av funksjonelle hensyn. Eventuelle utbedringer kan vurderes ut fra kjøpers estetiske preferanser og forventninger til overflatekvalitet, for eksempel som del av oppgradering eller oppussing.
Platetopp bør byttes.



8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

___

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige, interne vannførende rør i kobber og rør-i-rør
Fordelerskap er montert på bad.

___

Tilstandsrapport

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert. Felles rørføringer kan være i dårligere forfatning enn internt i leiligheten.

___

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberrør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak:
Det anbefales økt oppfølging av avløpsanlegget, herunder jevnlig kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting av avløpsledningene vurderes.

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Eventuelle svikt kan medføre vannskader og luktproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

___

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

____

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

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

____

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.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

____

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Tilstandsrapport

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

   Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
   EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

   Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende

dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

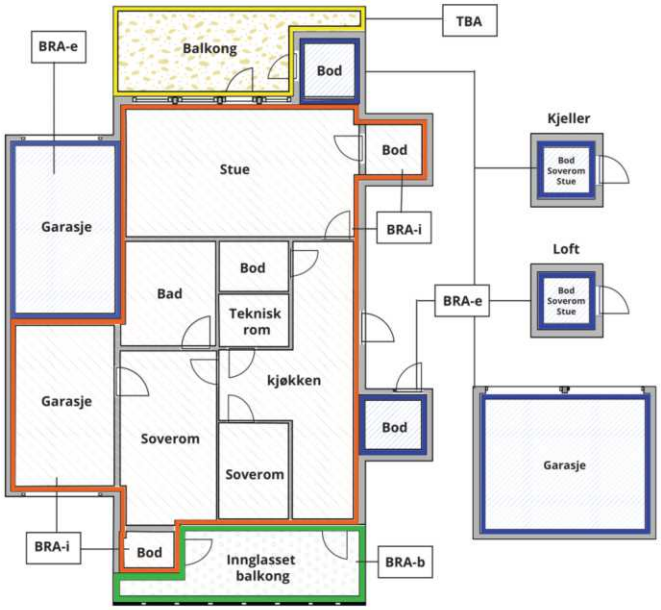
Hva er måleverdig areal?

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 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

2-roms leilighet i 8.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. Etasje	53			53	3
Kjeller (bod)		3		3	
Loft (bod)		3		3	
SUM	**53**	**6**			**3**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
8. Etasje	Entré, soverom, stue, kjøkken, bad		
Kjeller (bod)		Bod	
Loft (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 3,2 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

___

Eier har påvist en stk bod i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 3,4 m².

Loft:
Loftboden er målt til ca 2,9 m².

___

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er oversendt godkjente, byggemeldte tegninger av megler.

De originale byggemeldte tegningene fremstår som svært utydelige og vanskelig å lese/tolke, blant annet som følge av lav kvalitet, mangelfull tekstgjengivelse og fravær av tydelig rombenevnelse.
Konsekvens:
Undertegnede kan derfor ikke fullt ut verifisere om det er samsvar mellom rommenes faktiske bruk og hva det opprinnelig er søkt om/godkjent som.
Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle avvik mellom faktisk bruk og offentlig godkjente forhold.
Dette kan f.eks. være at rom som opprinnelig er byggemeldt som bod,- benyttes som oppholdsrom, noe som ville utløst en bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Sevgyuzel B Yusein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	11		22	55800 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Linderudsletta 1

Hjemmelshaver

Yusein Sevgyuzel Birdzhanova

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

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 sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle blokker.
Bygning oppført i 1957 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Bygningens yttervegger er forblendet med teglstein.
Taket er tilnærmet flatt og tekket med takpapp eller membran, men taket er ikke besiktiget.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
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 ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

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/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens 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.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260234

Selger 1 navn
Sevgyuzel Yusein

Gateadresse
Linderudsletta 1

Poststed	Postnr
OSLO	0593

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 2

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: 92260234

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har til tider sett små maur på kjøkkenet, men ikke sett det den siste tiden. Har hjulpet å holde det rent. Også bad.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260234

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

Beskrivelse: Ja, jeg har fått beskjed. De skal bytte rørene i bygningen, men det blir maks 5000 kr per leilighet i felleskostnader."

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, de skal bytte bærebjelkene og har varslet en liten økning i fellesgjeld per enhet. Maks 5000,-.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: De har har hatt maur men det har vært en skadedyrbekjemper innom og ikke hørt noe om det siden. Dette var i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260234

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: 92260234

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sevgyuzel yusein	4beabc2a406d8348963f0aedce4afd8a475001bb	14.05.2026 10:41:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260234

- 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

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Maria Therese Tviberg
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: maria.tviberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260234 . Vår ref.: 1404-1-022 Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sletteløkka Boligsameie
Organisasjonsnr:	971428899
Seksjonseier:	Saidova, Sevgyuzel
Medeier:	Yusein, Zhyulvet Nedzhib
Leilighetsnummer:	022
Adresse:	Linderudsletta 1, 0593 OSLO
Seksjonsnummer:	22
Gnr.	89
Bnr.	11

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207455954
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,39%
Restsaldo	21 295 659,00
Innfrielsesdato:	30.12.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

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

Ingen avtale om avdragsfrihet

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 777,35,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	839,00	
Felleskostnader	3 938,35	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	229,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 784,-
Annen formue:	12 815,-
Gjeld:	36 376,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207455954
Restsaldo:	34 969,18
Kapitalkostnader:	601,08

Ingen avtale om avdragsfrihet

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

Ingen avtale om avdragsfrihet

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 34 969,18,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1404
SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ismail Amrani er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 440 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 440 000

Sak 7

Sameie økonomi og framtidsprosjekter

Forslag fremmet av:
Alan Mehdi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Vinduer og balkongdør

Forslag fremmet av:
Kadir Aydogdu

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vinduene mine er veldig gamle og veldig dårlige

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Bytte vinduer

Sak 9

Maling av oppgang

Forslag fremmet av:
Fatime Idrizi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Veggene i oppgangen ser veldig slitt ut.

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

Forslag til vedtak
Maling av oppgang

Sak 10

Maling av oppgangene

Forslag fremmet av:
Raju Sitaula

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgangene ser ikke pene ut og trenger ny maling

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak
Oppgangene males

Sak 11

Beredskap

Forslag fremmet av:
Eirun Arntzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppbevaring av vann og hermetikk i de enkelte blokker.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

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

Forslag fremmet av:
Zoran Lukic

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

1. Fullstendig kartlegging av asbest i 554 leiligheter.

2. Juridisk ansvar for lekkasjer ved 2200 nye koblingspunkter.

3. Dekning av beboernes strømkostnader ved bruk av industritørkere.

4. Sertifisering av branntetting etter hulltaking i etasjeskillere.

5. Dokumentasjon på prosjektforsikring ved eventuell konkurs hos entreprenør.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Benker utenfor blokker

Forslag fremmet av:
Eirun Arntzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Plassere enkle benker utenfor blokkene der det er mulig.

Sak 14

Utplassering av avfallsconteiner

Forslag fremmet av:
Eirun Arntzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Kommunikasjon styret/ beboere

Forslag fremmet av:
Eirun Arntzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

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

Sak 16

Utskifting av vinduer og balkongdører

Forslag fremmet av:
Raju Sitaula

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

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

Sak 17

Informasjon om husregler på norsk og engelsk til alle beboere

Forslag fremmet av:
Hanne-Marte Klepp

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

Sak 18

Endring av parkeringsregler eller tildelingssystem til beboere

Forslag fremmet av:
Alan Mehdi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak
Gjestparkingsmulighet mellom kl. 08-17

Sak 19

Utredelse og mulighet for salg av sameiets leilighet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 20

Revidering av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret reviderer husordensreglene.

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

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

Forslag til vedtak
Husordensreglene endres iht. sakens beskrivelse.

Sak 21

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteens innstilling er:

Ismail Amrani som styreleder

Ane Stamenic og Dusan Dislioski som styremedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Ismail Ismail Amrani

  Kjent fra forrige periode. Stiller som styreleder.

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

- Ajmal Mubbashar

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

- Alaa Mehdi

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

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

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

- Ana Stamenic

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

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

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

- Dusan Dislioski

  Kjent fra forrige periode. Stiller som styremedlem.

- Raju Sitaula

  Kjent fra forrige periode. Stiller som styremedlem.

- Wiktoria Pedersen

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

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid omfatter også:

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

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

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

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sletteløkka Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 15. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971428899, KLIENTNR. 1404

RESULTATREGNSKAP

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

SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971428899, KLIENTNR. 1404

BALANSE

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

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

Oslo, 09.04.2026
Styret i Sletteløkka Boligsameie

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

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
VASKERI

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

NOTE 4
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 5
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 6
STYREHONORAR

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

NOTE 7
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
LEILIGHETER

Leiligheter	940 000
SUM LEILIGHETER	**940 000**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

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

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

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

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

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 62
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

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

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 440 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 440 000

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

7. Sameie økonomi og framtidsprosjekter

Fremmet av: Alan Mehdi

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret publiserer kvartalsvis regnskapet på Vibbo

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Vinduer og balkongdør

Fremmet av: Kadir Aydogdu

Vinduene mine er veldig gamle og veldig dårlige

Styrets innstilling

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

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

9. Maling av oppgang

Fremmet av: Fatime Idrizi

Veggene i oppgangen ser veldig slitt ut.

Styrets innstilling

Styret foreslår å utsette dette til rørprosjektet er ferdig.

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

10. Maling av oppgangene

Fremmet av: Raju Sitaula

Oppgangene ser ikke pene ut og trenger ny maling

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

11. Beredskap

Fremmet av: Eirun Arntzen

Oppbevaring av vann og hermetikk i de enkelte blokker.

Styrets innstilling

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

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

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

Fremmet av: Zoran Lukic

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

1. Fullstendig kartlegging av asbest i 554 leiligheter.

2. Juridisk ansvar for lekkasjer ved 2200 nye koblingspunkter.

3. Dekning av beboernes strømkostnader ved bruk av industritørkere.

4. Sertifisering av branntetting etter hulltaking i etasjeskillere.

5. Dokumentasjon på prosjektforsikring ved eventuell konkurs hos entreprenør.

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

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

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

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

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

13. Benker utenfor blokker

Fremmet av: Eirun Arntzen

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

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

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

14. Utplassering av avfallsconteiner

Fremmet av: Eirun Arntzen

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

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

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

15. Kommunikasjon styret/ beboere

Fremmet av: Eirun Arntzen

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

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

16. Utskifting av vinduer og balkongdører

Fremmet av: Raju Sitaula

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

Fremmet av: Hanne-Marte Klepp

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

18. Endring av parkeringsregler eller tildelingssystem til beboere

Fremmet av: Alan Mehdi

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

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

19. Utredelse og mulighet for salg av sameiets leilighet

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

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

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

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

20. Revidering av husordensregler

Styret reviderer husordensreglene.

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

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

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

21. Valg av revisor

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

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

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

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

22. Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteens innstilling er:

Ismail Amrani som styreleder

Ane Stamenic og Dusan Dislioski som styremedlemmer.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ismail Ismail Amrani

Følgende stilte til valg:
Ismail Ismail Amrani

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Dusan Dislioski
Wiktoria Pedersen

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

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Alan Mehdi

Følgende stilte til valg:
Alan Mehdi

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Nora Bouzakraft
Amalie Skaiå Larsen

Følgende stilte til valg:
Nora Bouzakraft
Amalie Skaiå Larsen

VEDTEKTER
for
SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

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

§ 1
NAVN OG FORMÅL

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

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

§ 2
SAMEIERMØTE

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

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

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

Ordinært sameiermøte skal behandle/godkjenne:

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

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

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

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

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

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler.

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

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

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

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

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

- Fastsetting av endring av vedtektene.

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

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

§ 3
STYRET

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

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

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

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

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

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

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

§ 4
DISPOSISJON OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 5
SAMEIERBRØK

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

§ 6-1
SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§6-2
SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

§ 7
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 8
SKADER / FORSIKRING

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

§ 9
FELLESUTGIFTER

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

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

§ 10
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

§ 11
VAKTMESTERLEILIGHETER

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

§ 12
BODER

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

§ 13
TVISTER

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

§ 14
FORSIKRING

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

§ 15
SANKSJONER/MISLIGHOLD

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

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

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

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

****

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

Seksjonseier:_____Seksjonsnummer:_____

Adresse:_____ Etasje:_____

Seksjonseiers privatadresse:_____

Seksjonseiers telefon/mobil:_____

Seksjonseiers epostadresse:_____

Seksjonen leies ut fra/ til dato:_____

Seksjonen leies ut fra dato:_____

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

Navn:	Telefonnummer:

_____
Dato og underskrift seksjonseier

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

Styret@sletteokka.no

HUSORDENSREGLER FOR SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

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

1. GENERELLE REGLER

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

2. SJENANSE, BRÅK

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

3. BALKONGER

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

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

4. VANN

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

5. VINDUER

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

6. FEIL, SKADE ELLER MANGLER

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

7. LUKT

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

8. DYR

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

9. SKADEDYR

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

10. SØPPEL

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

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

11. FELLESAREALER

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

12. LEK

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

13. PARKERING

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

14. VASKERIER

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

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

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

15. KLAGER

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

16. POSTKASSER

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

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

A P P R O B A S J O N.

Jnr. 2302/54/RT/AaK.

Ang. gnr. 88, bnr. 258, blokk 1-2-3.

Anmelder: Ark. Christian Astrup, Torget 5, Oslo.

Eier: A/L. Slettaløkka Borettslag, v/h.r.adv. Søren Prebensen, Kirkegt. 15, Oslo.

Arbeidets art: Boligblokk.

Byggemelding med vedlagte 14 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges. Byplankontorets påtegning av 16/6-1954, som er vedhertet situasjonsplanen, må overholdes. Brannvesenets, sivilforsvarets og helserådets pålegg må følges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 3/7-17/7- og 3/11-1954. Loftsplan, takplan og beplantningsplan må innsendes. Det gis dispensasjon fra bygningslovens § 87. 2 angående gesimser i tre for blokk 2 og 3. Byggemelding på fellesvaskeriet må innsendes snarest for å få klarlagt kapasiteten. I henhold til helsrådets pålegg må korrigerte planer innsendes. Ved evt. krigstilstand må bodene i tilfluktsrommet skaffes rom annet sted. Regler for lysforhold i trapper vedlegges. Gulvene mellom leilighetene skal isoleres i overensstemmelse med byggeforskriftenes kap. 5. Vinduer over 2. etasje må kunne pusses på en farefri måte kfr. byggeforskriftenes kap. 32 p. 1, redegjørelse må innsendes.

Forøvrig vises til nedenfor nevnte punkter: 1,2,3,4,7,8,9,10,11,12 og 13.

Før byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse foreligge (rød seddel), kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling og
6. tinglyst erklæring være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
10. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 11. november 1954.

Harald Wildhagen

Rolf Tønsager.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

4B ARKITEKTER AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

04 NOV. 2005
Dato:

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

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

FERDIGATTEST - LINDERUDSLETTA 1

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Tore L. Berntzen
Fagerliveien 24
0587 OSLO

Dato: 18.06.2013

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

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

FERDIGATTEST - LINDERUDSLETTA 1 - 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

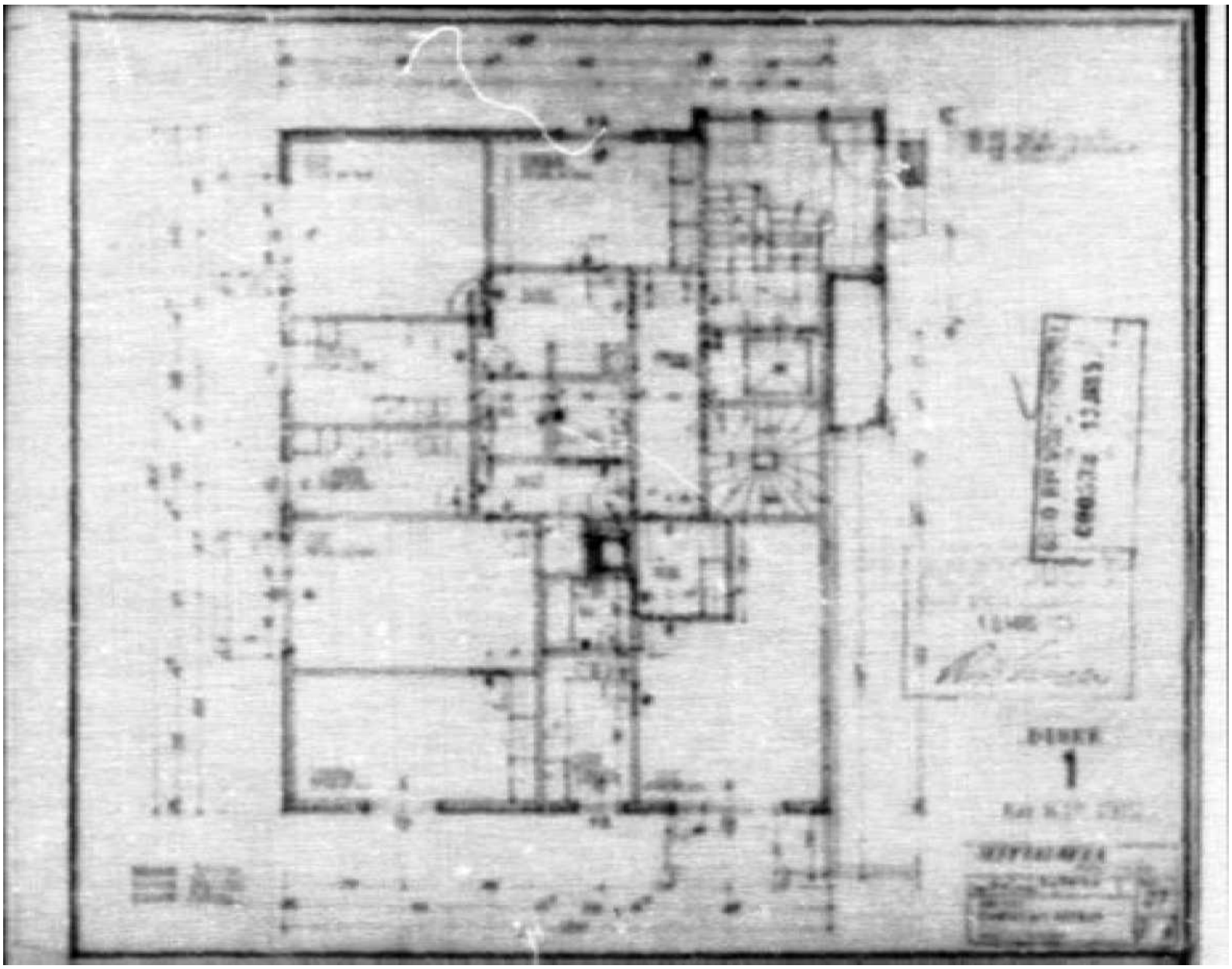
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

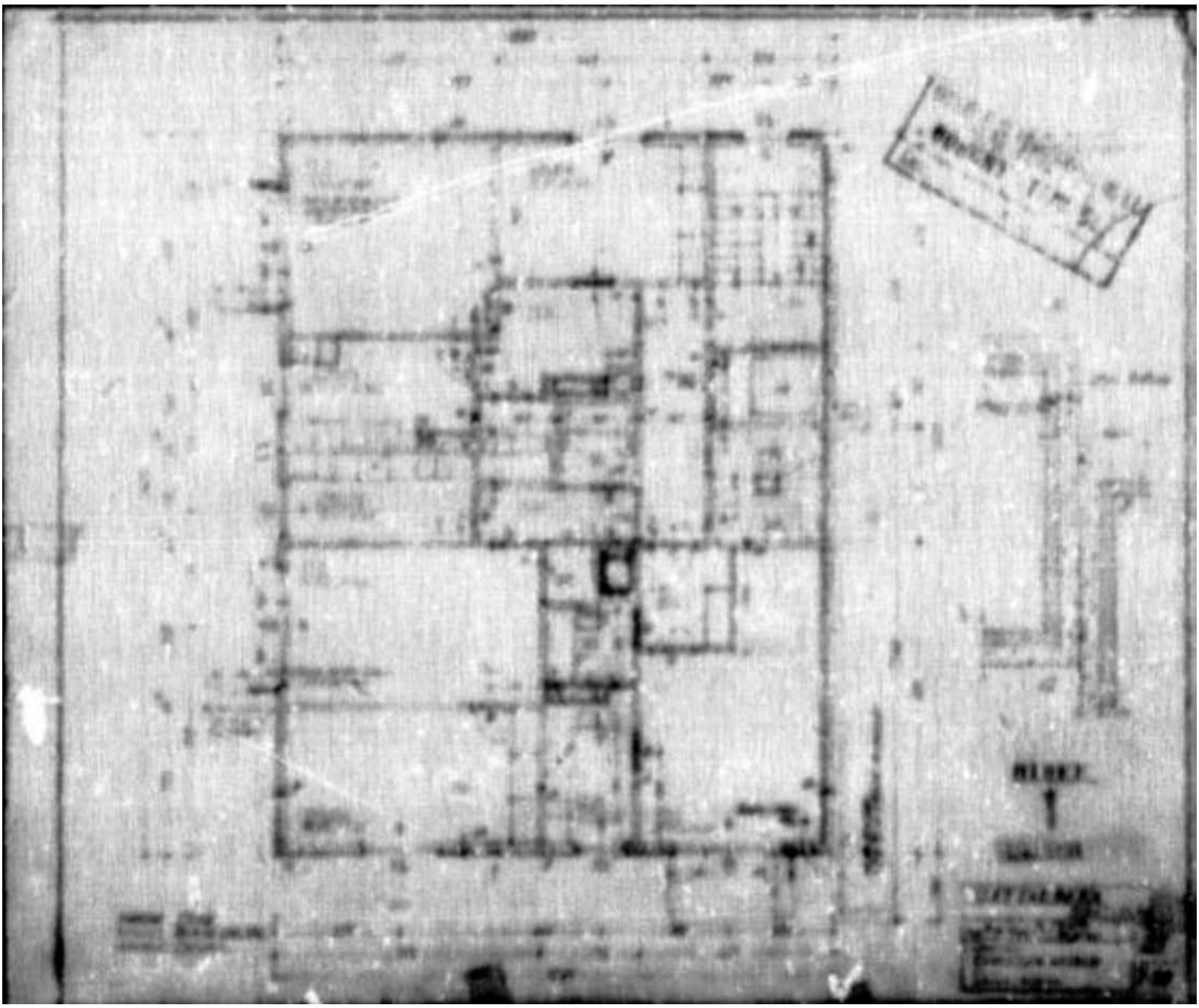
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

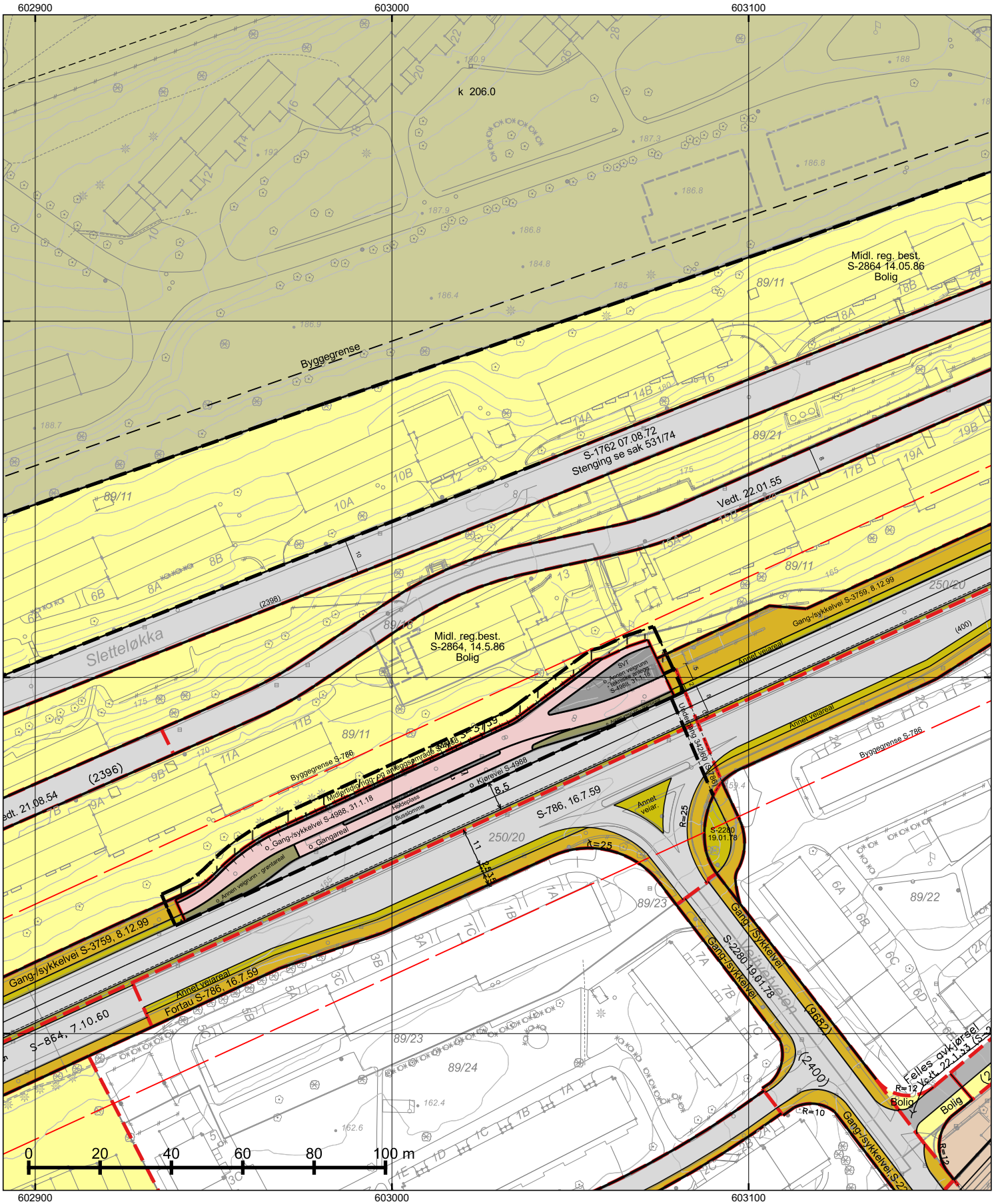
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.06.2013 av:

Sali Younis - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til
Sletteløkka Boligsameie, Linderudsletta 10 A, 0597 OSLO







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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

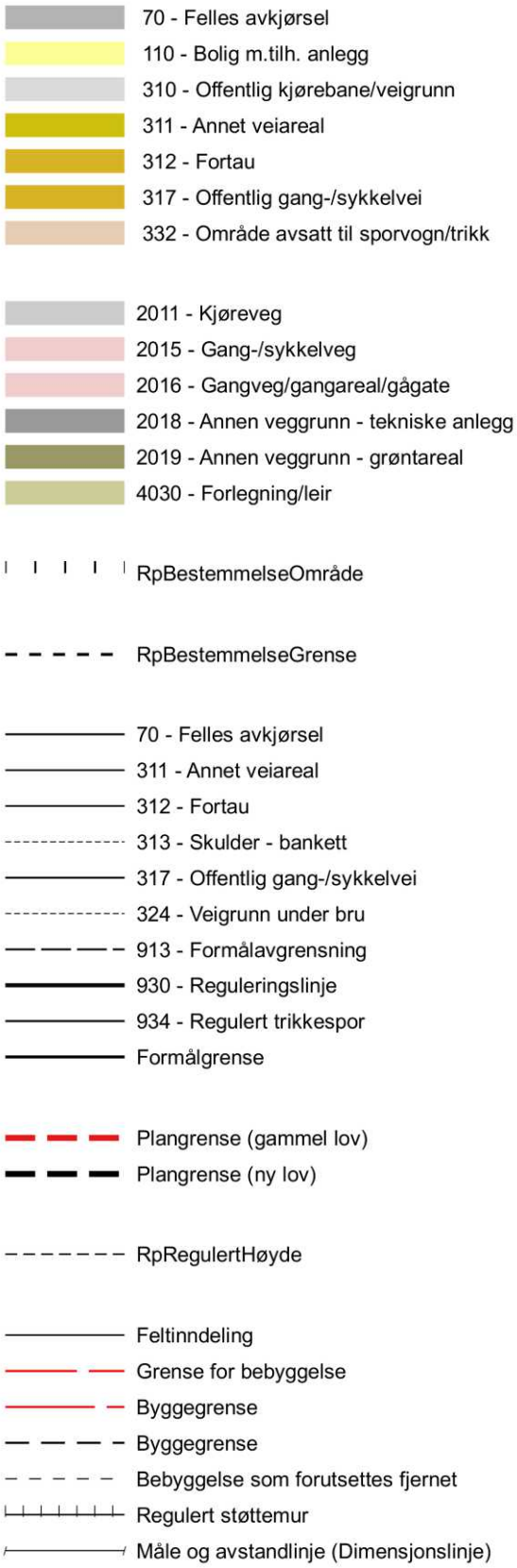
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

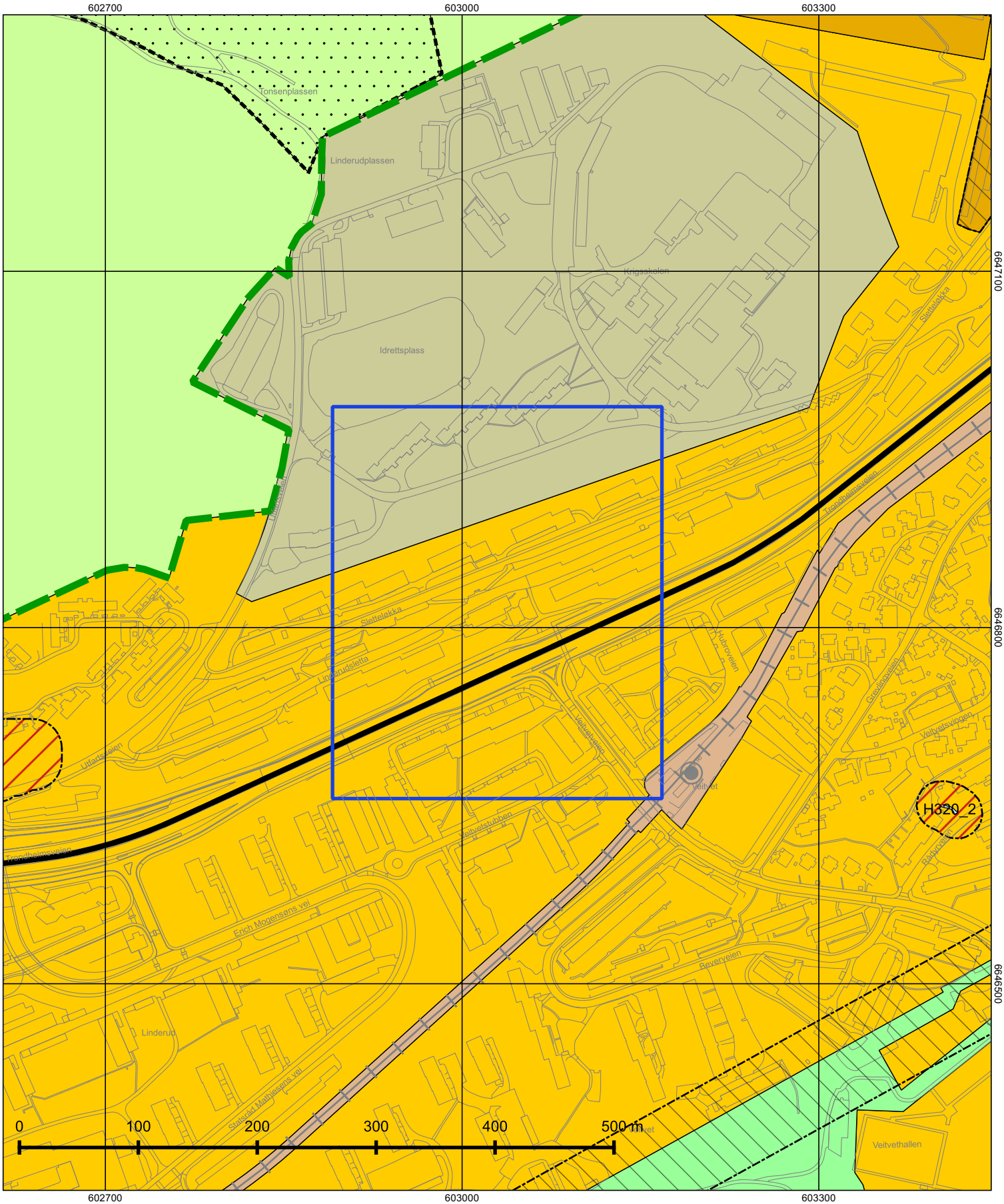
PlottID/Best.nr: 157161/ 86531928
Deres ref.:
Adresse: Linderudsletta 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 89/11

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157161/86531928
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maria Therese Tviberg
LINDERUDSLETTA 1

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531928
9177297

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.89 BNR. 11

Vi viser til bestilling av 20260504 for LINDERUDSLETTA 1.

GNR. 89 BNR. 11

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.02.1954.

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

55830 m²

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

Målestokk= 1: 5000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

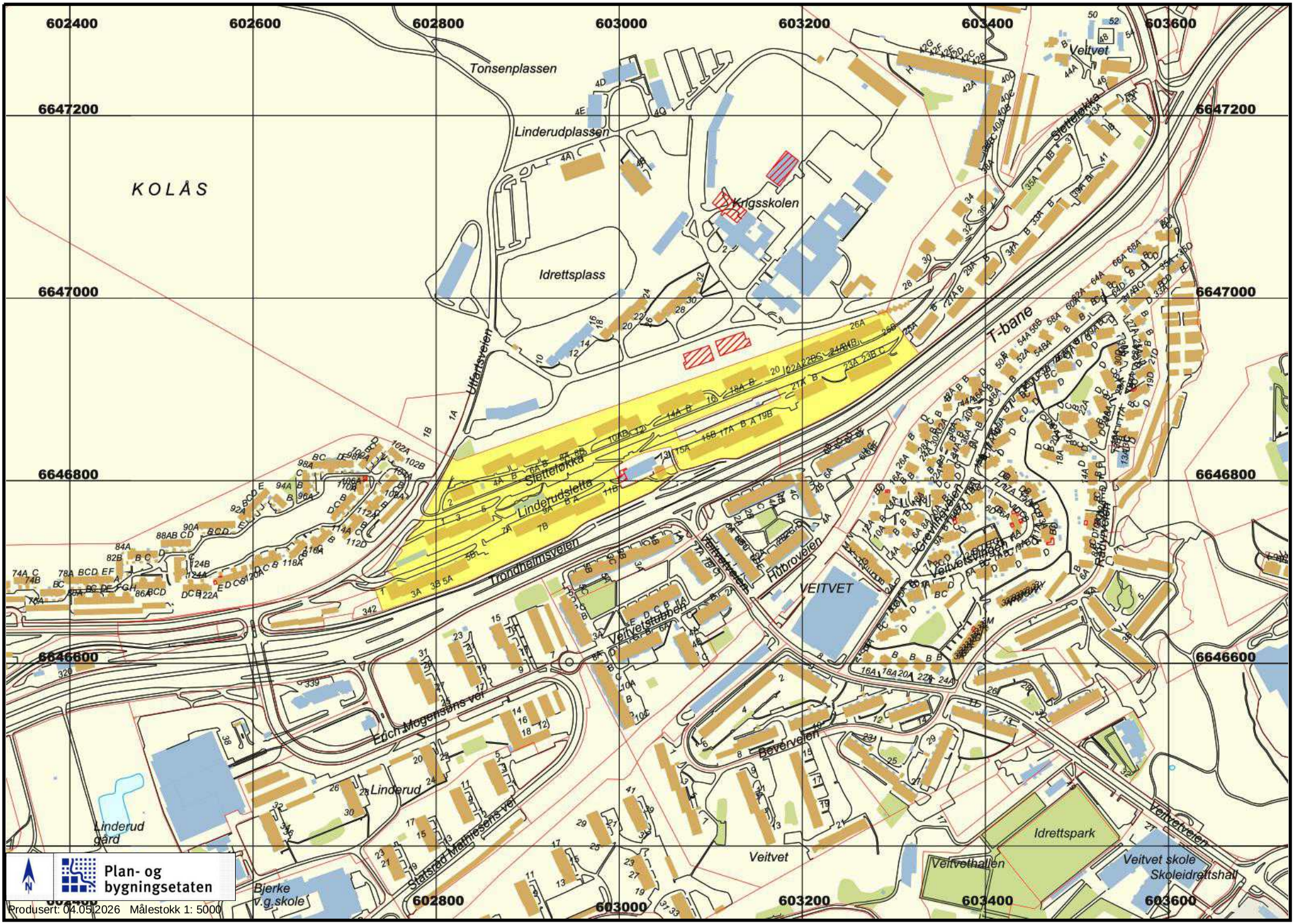
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

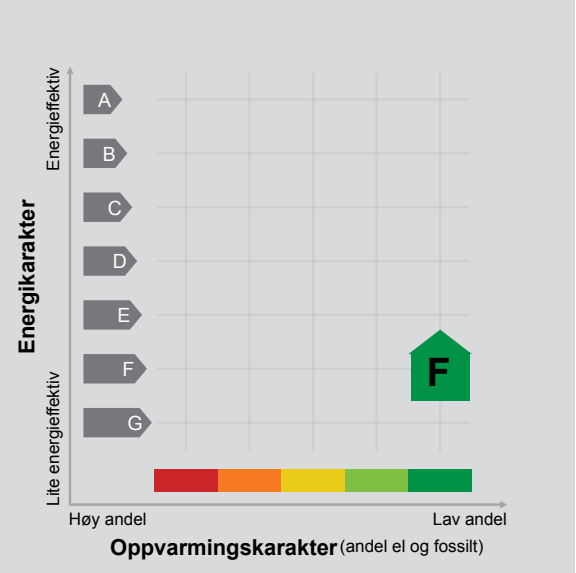
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


602400
602600
602800
603000
603200
603400
603600
6647200
6647000
6646800
6646600
KOLÅS
Tonsenplassen
Linderudplassen
Idrettsplass
Krigsskolen
Veitvet
Stettenhka
T-bane
Utfartsveien
Slettelokka
Linderudsletta
Trondheimsveien
Veitvetveien
Hubroveien
VEITVET
Veitvetstubben
Bevervolden
Bevervolden
Veitvetstubben
Erich Mogensens vei
Linderud
Linderud gård
Statsråd Mathiesens vei
Bjerke v.g.skole
Veitvet
Veitvethallen
Idrettspark
Veitvet skole
Skoleidrettshall
Veitvetveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.05.2026 Målestokk 1: 5000

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0593
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80221258
Merkenummer	Energiattest-2025-225284
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Linderudsletta 1, 0593 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 11, Snr. 22, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260234

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Maria Therese Tviberg

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 926 45 009

E-post: maria.tviberg@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.
