

Sletteløkka 16



Velkommen til

Slettebakken 16



Salgsoppgaven produsert 25. september 2025

Linderud/Sletteløkka

Lys og gjennomgående 2-roms selveier med sydvendt balkong. Moderniseringsbehov. A-konto oppvarming. Nær Lillomarka

Prisantydning	3 450 000,-
Fellesgjeld	38 868,-
Omkostninger	88 550,-
Totalpris	3 577 418,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 458,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1959

Ansvarlig megler	Christoffer Fraurud
Telefon	464 21 918
E-post	c.fraurud@nordvikbolig.no

Megler	Mari Wang
Telefon	482 18 767
E-post	m.wang@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Christoffer Fraurud hos Nordvik har gleden av å presentere en lys og romslig 2-roms leilighet med gjennomgående planløsning og hyggelig utsikt. Boligen ligger i byggets 2. etg og kombinerer en sentral, men skjermet beliggenhet. Her bor du kun med kort avstand fra dagligvarebutikker, grønne rekreasjonsområder og gode kollektivforbindelser. Boligen har moderniseringsbehov. Mulighet for å etablere et ekstra soverom ved å flytte kjøkken.

- Umiddelbar nærhet til Lillomarka
- Solrik, sydvendt balkong på 3 kvm.
- Romslig og fleksibel planløsning
- Felles vaskeri
- A-konto oppvarming
- Disponerer 1 loftsbod og 1 kjellerbod
- Ryddig og veldrevet sameie
- Mulighet for parkering med parkeringsoblat via sameie
- Kort vei til T-bane, buss, Veitvet/Linderud Senter

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	3 kvm

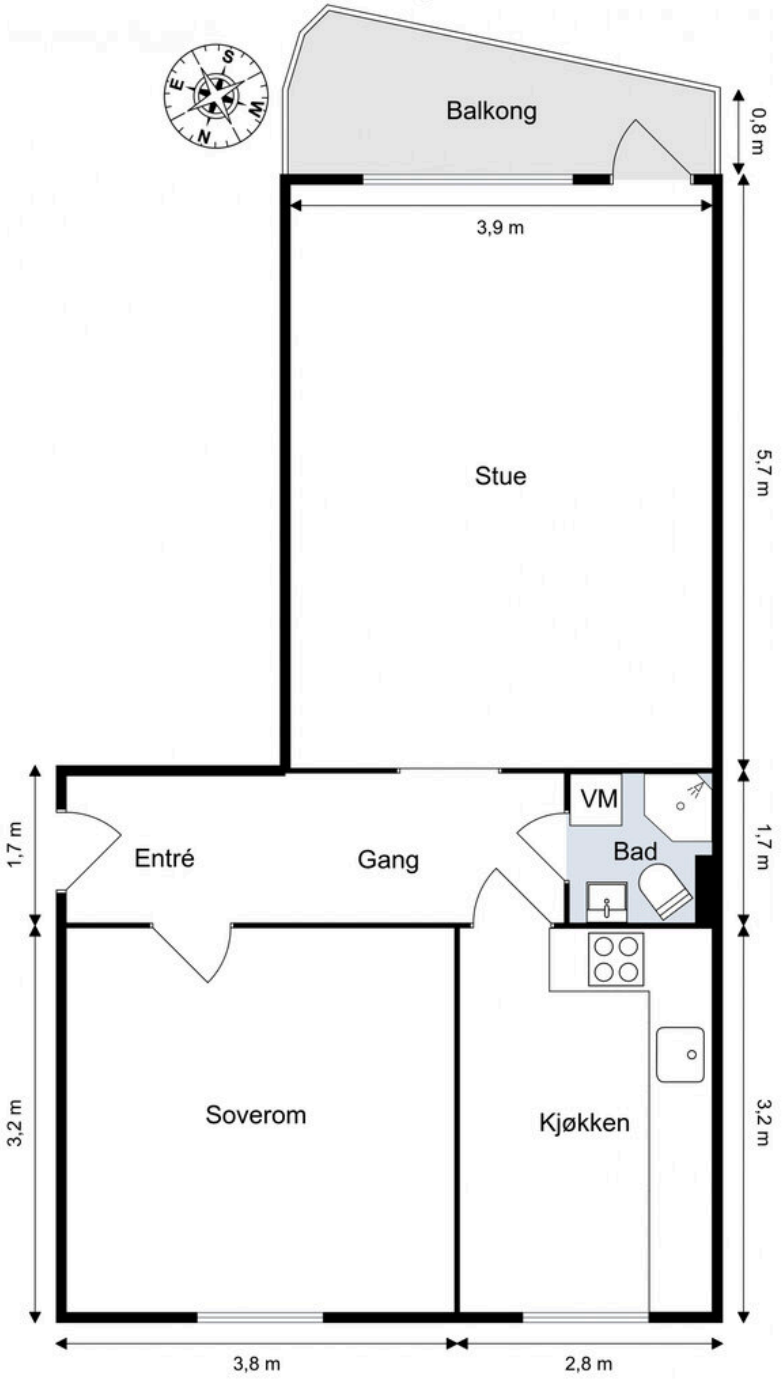
Beskrivelse

Areal
2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, soverom, kjøkken, bad, og stue
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Sletteløkka 16, 0597 OSLO

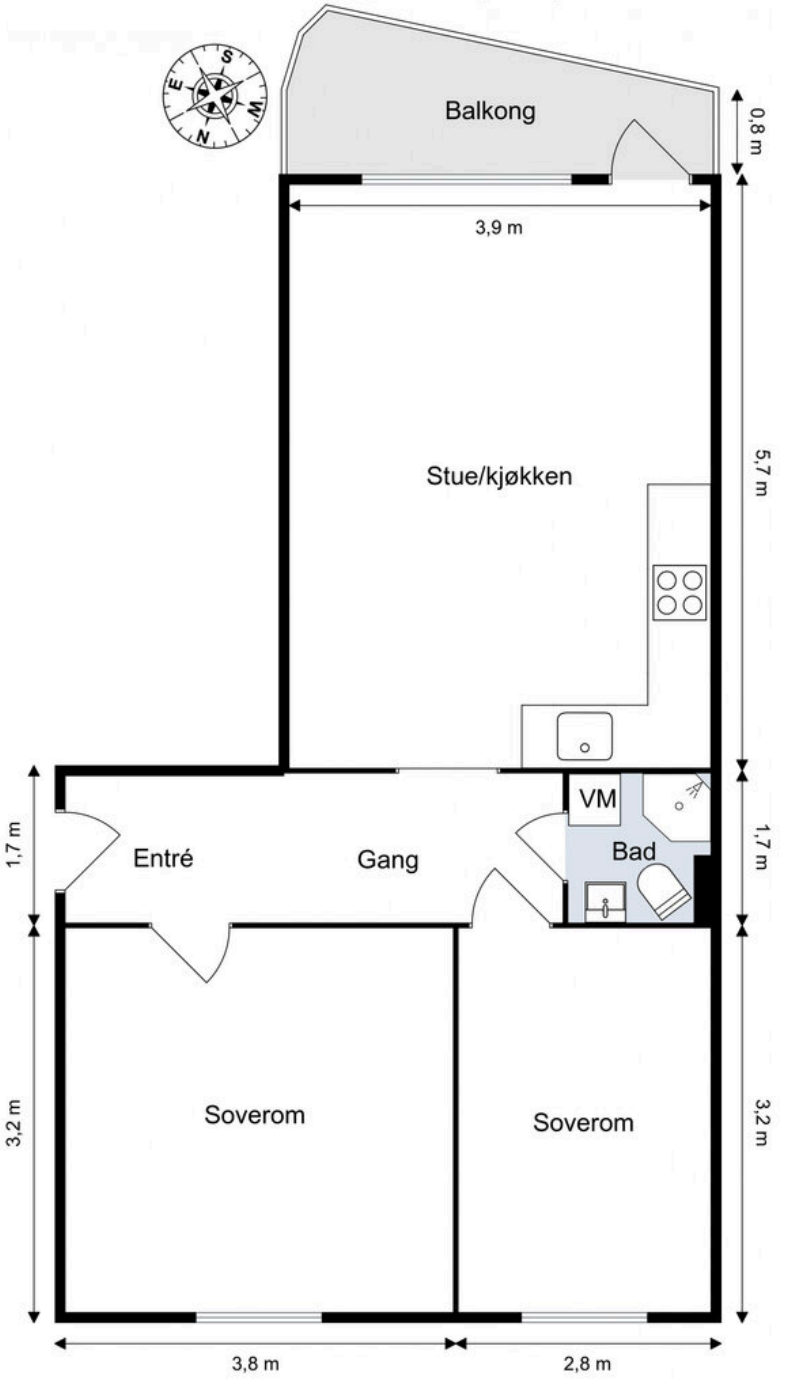
2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Sletteløkka 16, 0597 OSLO

Alternativ plantegning

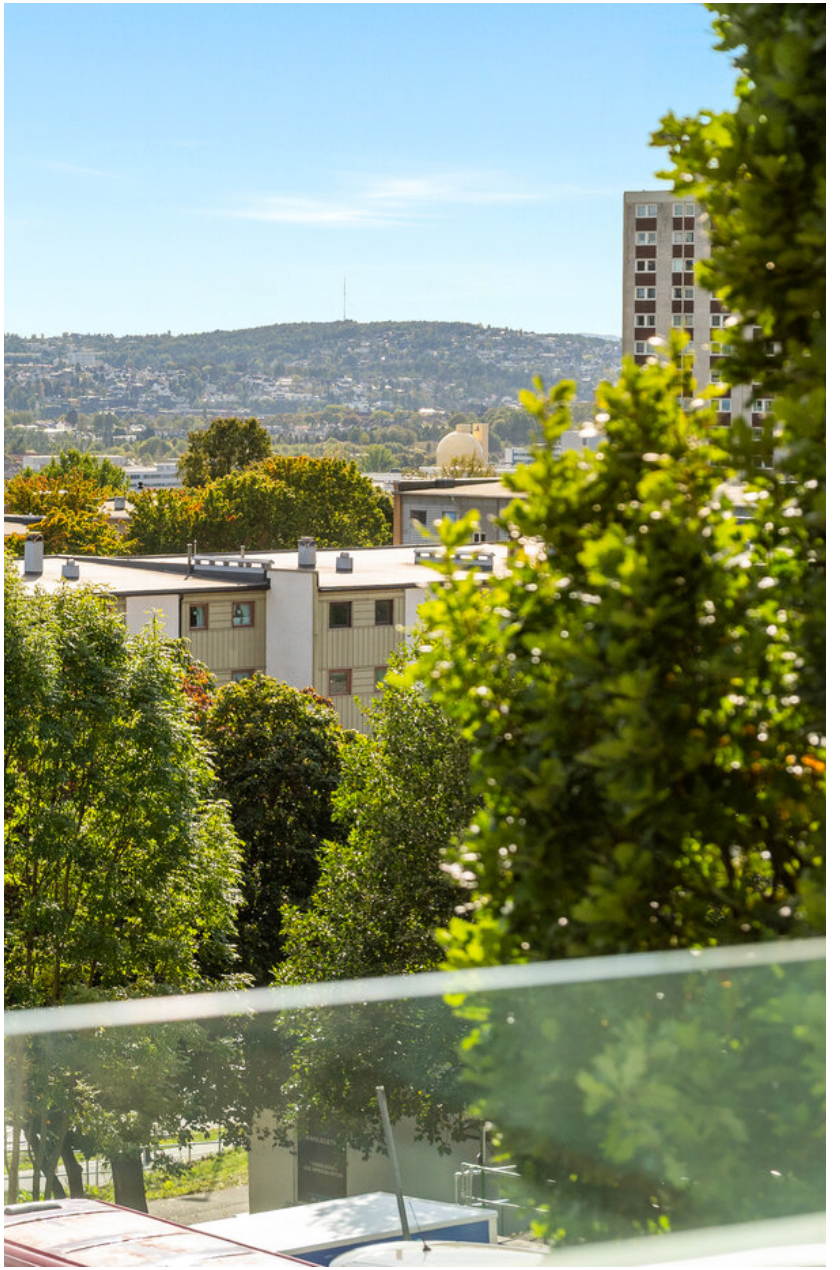


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

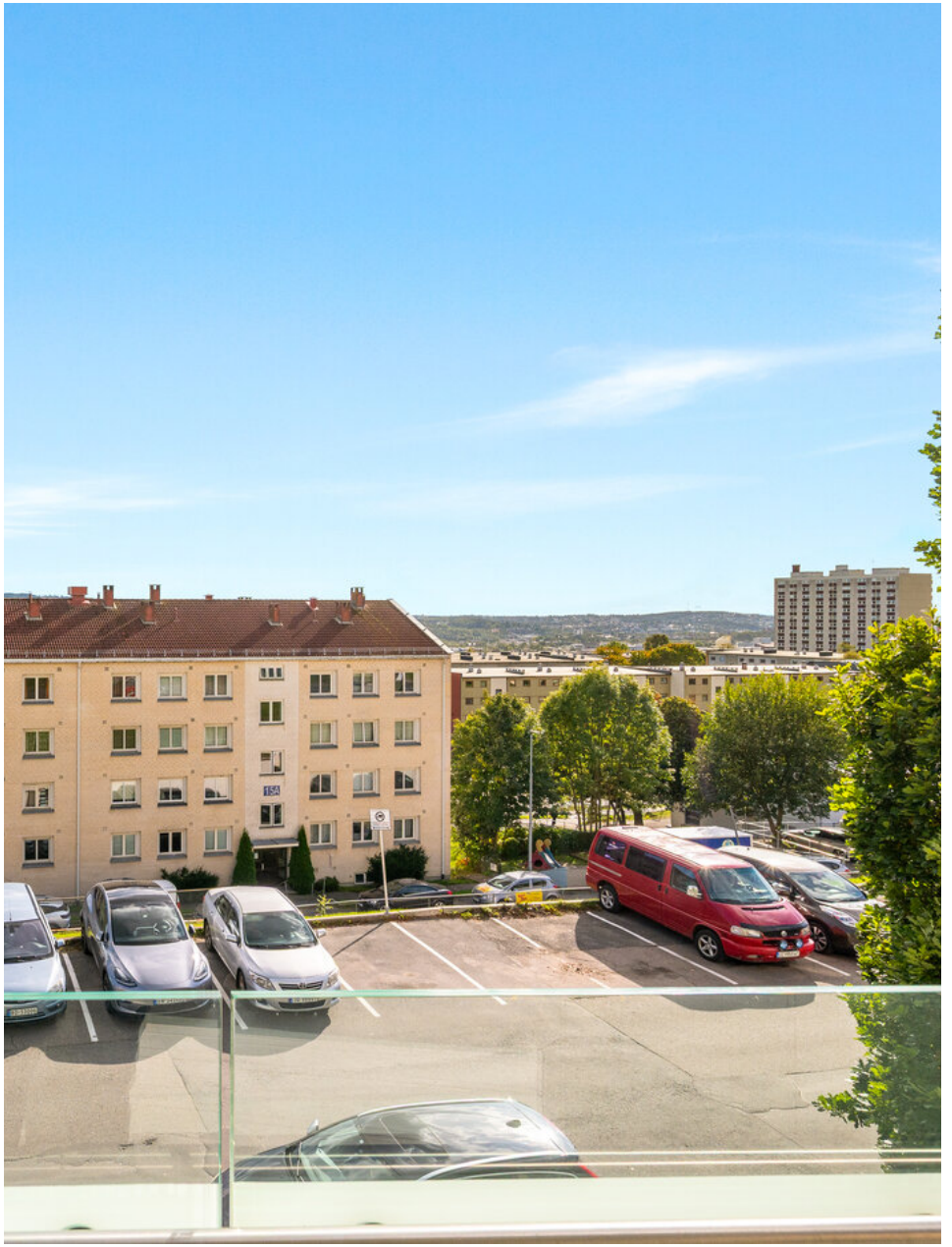
















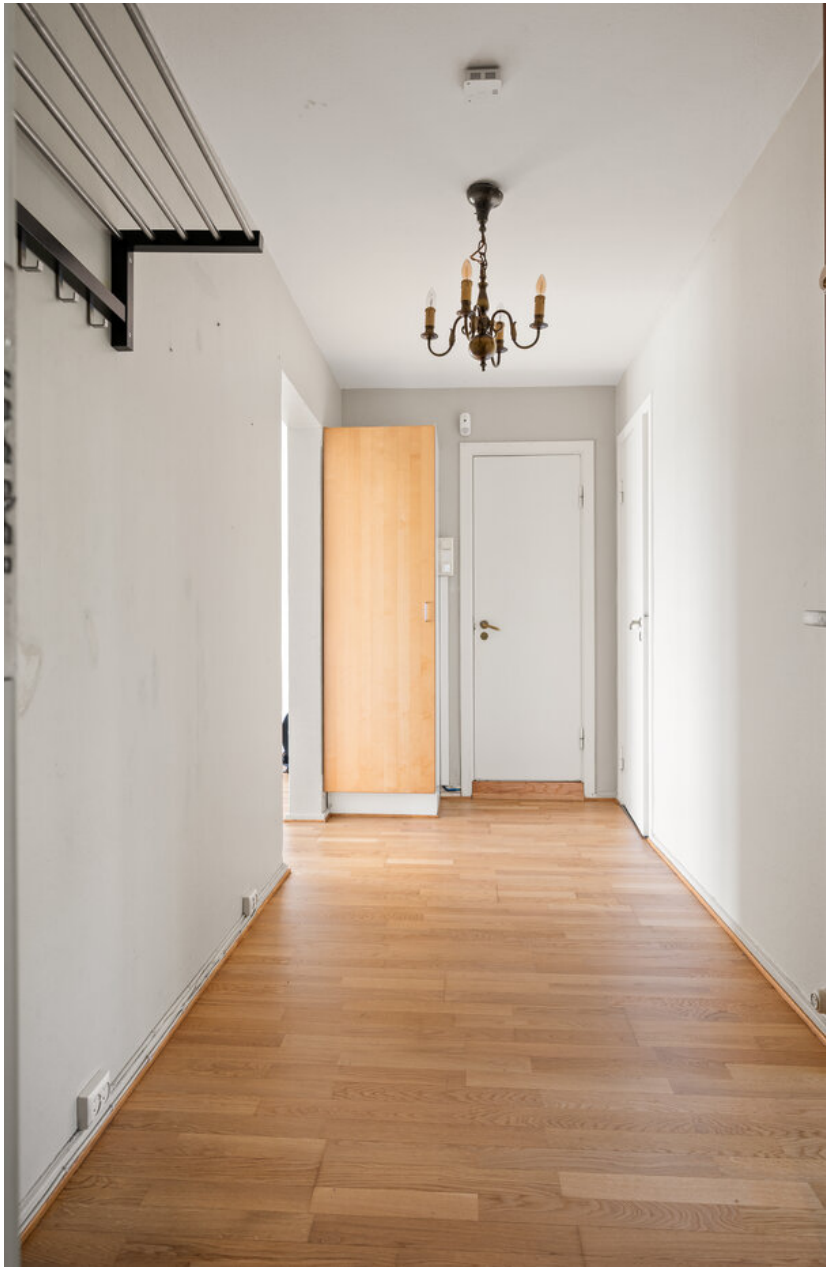
















Informasjon

Slettebakken 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0227/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sletteløkka 16, 0597 OSLO
Gnr 89, bnr 11, snr 429 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tore Westbye

Kjøpesum og omkostninger
3 450 000,- (Prisantydning)
38 868,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 488 868,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
87 200,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 577 418,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 590 118,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
Areal

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, soverom, kjøkken, bad, og stue
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 loftsbod på ca. 4 kvm.
- 1 kjellerbod på ca. 3 kvm.

Felles vaskeri.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Herfra er det direkte utgang til balkongen, som ytterligere forlenger oppholdsarealet. Rommet har en praktisk utforming med gode møbleringsmuligheter - plass til både en romslig sofagruppe med tilhørende møblement og et spisebord for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster.

Balkong:
Fra stuen kommer man ut på en solrik og sydvendt balkong på ca. 3 m^2. Her kan man nyte både morgenkaffen og lange sommerkvelder, godt skjermet og med plass til en liten sittegruppe og dekorativ beplantning. Balkongen har rekkverk i stål og glass som gir et moderne uttrykk og god utsikt. Det er montert elektrisk markise med tilhørende fjernkontroll.

Kjøkken:
Lyst og romslig kjøkken med praktisk planløsning og god skap- og benkeplass. Innredningen består av profilerte fronter i lyse farger, laminert benkeplate og fliser over arbeidsområdet. Det er opplegg for komfyr og oppvaskmaskin, samt kullfiltervifte montert over kokeplassen. Et stort vindu gir rikelig naturlig lys og utsyn mot fellesområdene, og det er plass til et mindre spisebord.

Bad:
Pent og funksjonelt bad med flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt himling. Badet ble oppgradert i 2020 ifm. en vannlekkasje fra nabo. Arbeidene utført av Recover AS. Rommet er innredet med toalett, servant med underskap, speilskap med integrert belysning og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

Soverom:
Romslig og behagelig soverom med god plass til dobbeltseng med nattbord. En stor, plassbygd skyvedørsgarderobe som strekker seg fra gulv til tak følger med,

og gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Entré:
Lys og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det rikelig plass til oppheng av ytterklær og sko, samt mulighet for kommode, skoskap eller garderobeskap etter behov. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangspartiet.

Parkering

Sletteløkka og Linderudsletta er offentlige veier, og parkering langs fortauene her reguleres av offentlige parkeringsbestemmelser og håndheves av trafikketaten. Sameiet har i tillegg en del private parkeringsplasser. Den enkelte sameier må kontakte vaktmester (tlf: 959 31 916) for å få parkeringstillatelse, og bare biler med en slik tillatelse har lov til å stå på sameiets parkeringsplasser. Noen av biloppstillingsplassene har lademuligheter.

Sameiets plasser er merket med skilt og finnes følgende steder:
- Tverrstilte plasser foran Sletteløkka 4 til Sletteløkka 8.
- Tverrstilte/skråstilte plasser foran Sletteløkka 14 til Sletteløkka 23.
- Tverrstilte plasser mellom Linderudsletta 5 og 7.
- Tverrstilte plasser vis á vis butikk i Linderudsletta 13.
- Tverrstilte plasser foran Linderudsletta 15.
- Tverrstilte plasser innerst i Linderudsletta ved snuplass.

Det finnes ett garasjelag på sameiets tomt, som driftes privat av eierne av garasjene. Sameiet har ingenting med utleie eller salg av disse.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Recover utførte rehabilitering av baderom i forbindelse med en vannlekkasje fra overliggende leilighet. Arbeidene ble utført som en del av forsikringssak den gang. Arbeider utført sommeren 2020.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av baderom utført av Recover i regi av IF Skadeforsikring NUF sommeren 2020.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei Det vet jeg ikke. Har dokumentasjon på de arbeidene som ble utført av Recover på vegne av IF Skadeforsikring NUF

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er under min eiertid utført oppgradering av fasade, samt etablering av nye balkonger. Husker ikke årstall.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Skiftet innhold i sikringsskap, etablert dobbel stikkontakt på balkong, tilkoblet elektrisk markise på balkong.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei. Det finnes ladepunkt for elbil på sameiets tomt.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Recover rehabiliterte baderom i forbindelse med en forsikringssak på vegne av IF Skadeforsikring NUF i 2020.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Vannlekkasje fra overliggende leilighet ca. 2020. Rehabilitert baderom gjennom Recover på vegne av IF Skadeforsikring NUF i 2020

Byggemåte

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med enkle glass.
Vindu - stue: Vindu med 2- lags press glass.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags press glass
- Det registreres noe værslitte karmer utvendig på balkongdøren. Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, overvåk balkongdøren jevnlig.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m^2. Rekkverk av stålkonstruksjoner og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 115 cm.
- Det var plassert mange planter på balkongen ved befaringen. Eventuelle skader eller mangler bak eller under disse har derfor ikke vært mulig å registrere.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Vinduer
Det registreres værslitte og oppsprukket trevirke på vinduene på soverommet og kjøkken. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder og nevnt avvik. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, tidspunktet for dette nærmer seg.

Overflater - gulv kjøkken
Belegget på kjøkkenet bærer preg av slitasje, og det er registrert stedvis oppreisning i skjøtene.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring på gulvoverflater må utbedres for å lukke avviket.

Innvendig dør - bad
Det registreres at innvendig dør til bad bærer preg av alder, smat enkelte sår i overflaten.
Konsekvens/tiltak: Innvendig dør må skiftes for å lukke avviket.

2. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. r.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

2. etasje - bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

2. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. etasje - bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

2. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder og bruksslitasje. Det er registrert avskallinger på overflater samt svellemerker flere steder på innredningen.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det gjøres utbedringer på kjøkkenet for å lukke avviket.

2. etasje - kjøkken - Avtrekk
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg
Det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
Radon
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

2. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger handelen:
- Oppvaskmaskin på kjøkkenet.
- Lampe på soverom.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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.

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha strømutgifter på ca. 300kr pr. mnd.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 458,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto oppvarming, bredbånd, kommunale avgifter, felles byggforsikring, kapitalkostnader av andel fellesgjeld, drift og generelt vedlikehold m.m.

Herav:
A konto oppvarming: 839,00
Felleskostnader: 3 619,81

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 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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Utover det som betales via fellesutgiftene til sameiet, må det forventes utgifter for strøm, innboforsikring m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 047 887,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 191 549,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia bredbånd. Selger opplyser om at i løpet av oktober vil bli montert fibernett i sameiet.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sletteløkka Boligsameie, orgnr. 971428899

Om sameiet

Sletteløkka Boligsameie med organisasjonsnummer: 971428899består av 555 seksjoner.
Obos er forretningsfører. Ernst & Young AS er revisor.

Årsmøte 2025:
- Felles oppgradering av bad/ventilasjon: Styret har allerede innhentet tilbud på utskifting av rør og kjøkken med opsjon for utskiftning av bad. Dette blir presentert på eget ekstra ordinært møte.
- Vinduer: Styret utreder iht. bytting av vinduer.
- Bakken / gressareal foran Linderudsletta 3 -5 krever oppgradering. Styret kontakter Gartner/profesjonell til å undersøke området og potensialet
- Leiligheter som leies ut til eksterne skal leies ut til markedspris, og styret skal iverksette dette snarest mulig. Styret utarbeider retningslinjer for utleie av vaktmesterleiligheten.
- Årsmøtet vedtar følgende endring i husordensreglene: Grilling på balkong er tillatt til kl 21.00 med elektrisk grill eller gassgrill, forutsatt av grillingen skjer på forsvarlig og hensynsfull måte. Grilling skal ikke medføre brannfare, ulempe eller sjenanse for naboer. Bruk av åpen flamme eller kullgrill er fortsatt ikke tillatt.

- Oppgradering av bad/rør/ventilasjon:
Oppgradering av bad/rør/ventilasjon bør på nytt vurderes. Det bør innhentes tilbud og vurderes hva det vil ha å si for påvirkning av eiendomsverdien og felleskostnadene per seksjon. Etter tilbud er vurdert og kommunisert bør det

gjennomføres et nytt møte der seksjonseiere stemmer for/mot oppgradering.
Vedtatt: Styret innhenter tilbud for en ny vurdering av felles oppgradering av bad/rør/ventilasjon.
Fra årsmøte 2025: Styret har allerede innhentet tilbud på utskifting av rør og kjøkken med opsjon for utskiftning av bad. Dette blir presentert på eget ekstra ordinært møte

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling med protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 38 868,-pr. 13.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207455954
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,60%
Restsaldo 23 293 006,00
Innfrielsesdato: 30.12.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Lånenummer: 98207455954
Restsaldo: 38 272,59
Kapitalkostnader: 611,18

Lån 2:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208041320
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,60%
Restsaldo 362 616,00
Innfrielsesdato: 30.11.2025
Type rente: Flytende rente
Restsaldo: 596,17
Kapitalkostnader: 151,20

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 17 542,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat 2024: 2 665 946,-
Regnskapet følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler

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.
Sameierne eier 2 boligseksjoner som disponeres av sameiets vaktmestere.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93733132

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 55 830 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med sittegrupper, lekeplass og grønne areal.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og veletablert område. Sentral beliggenhet med gangavstand til både Linderud og Veitvet senter. Linderud senter med ca. 60 forretninger og 20 tilbud innenfor helse og velvære og Veitvet senter med bl.a. dagligvareforretninger, apotek, lege, tannlege, bowling og Veitvet kultur- og nærmiljøsenter. Det er i tillegg en kort biltur til Alna- og Stovner senter, samt Storo storsenter.

Det er god offentlig kommunikasjon i området med både buss og t-bane rett ved boligen. Nærmeste t-bane stasjon ligger på Veitvet. Meget gode bussforbindelser i Trondheimsveien med bl.a. buss nr. 25, 31, 33, 380, 390, samt flybuss.

Området fremstår som barnevennlig med fine grøntarealer mellom bygningene. Det er flere barnehager i nærområdet på Linderud og Veitvet, samt gangavstand med gangvei gjennom boligområdet frem til både Rødtvet barneskole og Apalløkka ungdomsskole.

Det finnes et mangfold av fritidsaktiviteter i nærheten som bl.a. fotballbane på Linderud og Tonsenhagen, idrettshall på Apalløkka, idrettsanlegg på Veitvet,

Furuset forum med is- og håndballhall, svømmehall på Furuset og Kalbakken, Nordre Lindeberg besøksgård, stort ridesenter ved Alnaparken, golfbane på Rommen, samt mange andre lag og foreninger. Nærmeste treningssenter er Fitness24Seven på Veitvet og Sats på Linderud.

Området innbyr også til et rikt tur- og friluftsliv med flotte rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Lillomarka ligger i umiddelbar nærhet og kan friste med flotte tur- og sykkelstier, skiløyper og populære badevann som Svarttjern og Steinbruvann. I tillegg er det kun en kort spasertur til Alnaparken med fine turstier, samt bane for sandvolleyball og frisbee.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det foreligger approbasjon for boligblokken datert 29.12.1955.

Det foreligger byggetegninger fra approbasjon ble gitt i 1955, disse tegningene stemmer overens med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig etter midlertidig reguleringsbestemmelsene i S-2864, datert 14.05.1986. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plansaker i området:
- Årvollbassenget - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202452124 - Reguleringssak: Mottatt sak: 14.02.2024
Vann- og avløpsetaten foreslår å regulere Årvollbassenget til bebyggelse og anlegg – vannforsyningsanlegg (under terreng) og LNF – skogbruk, naturformål og friluftsformål, jf kommuneplanens arealdel 2025, hensynssone - nedslagsfelt drikkevann samt andre
sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen og båndlegging etter lov om kulturminner (på terreng).
Hensikten med planforslaget er å sikre eksisterende og planlagt vannforsyningsanlegg mellom Oset vannbehandlingsanlegg og Groruddalen. Det planlegges å etablere en ny tunnel med forbikoblingsmulighet forbi eksisterende vannbasseng. I tillegg foreslås det å regulere sikringssoner på terreng over eksisterende anlegg. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

- Sletteløkka 38 - 42 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202459293 - Reguleringssak. Mottatt sak: 27.08.2024
Kolås AS ønsker å omregulere deler av Sletteløkka 38-42, til boligformål. Arealet er

i dag hovedsakelig uregulert og dels regulert til bolig. Det er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig bebyggelse og i VPOR (veiledende plan for offentlig rom) for Rødtvet avsatt til boligblokker og rekkehus samt friområde. De ønsker å legge til rette for boligblokker og rekkehus, med tilhørende fellesarealer og utearealer, parkering under terreng, aktivitetsområde, blågrønne strukturer, og forbindelser. Det planlegges for ca 100 boenheter, og inntil 4 boligetasjer over terreng.

- Trondheimsveien 375 med flere - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202553831 - Reguleringssak. Mottatt sak: 30.04.2025
Statsbygg ønsker å tilrettelegge for et nytt og moderne kvinnefengsel i området der Bredtveit fengsel og forvaringsanstalt er plassert i dag. Nytt fengselsanlegg vil få en økning på ca. 10 plasser fra dagens 45 plasser. I tillegg vurderes det å plassere 20 overgangsboliger, som i dag er lokalisert sør for planområdet. Det nye anlegget vil få noe større utstrekning enn dagens anlegg mot nord. Fredet fengselsbebyggelse skal bevares.

- Statsråd Mathiesens vei 25 med flere - Bestilling av oppstartsmøte - Utvidelse av Bjerke videregående skole
Saksnummer: 202555539 - Reguleringssak. Mottatt sak: 21.06.2025
Oslobygg KF foreslår å utvide Bjerke videregående skole med et nytt tilbygg i nordvest på dagens parkeringsplass. Forslaget følger opp Skolebehovsplan 2022-2031 som sier at skolen skal utredes for utvidelse med 200-300 elever. Etaten anbefaler den foreslåtte plasseringen. Etaten forutsetter at det sikres uteareal på minimum 6 m2 per elev med høy kvalitet, og anbefaler at tilbygget tilpasses den eksisterende asymmetriske bebyggelsen.

Pågående byggesaker:
- Linderudsletta 1-13 - Etablering av utendørs møteplasser og områder for aktivitet - Sletteløkka
Saksnummer: 202554151 - Byggesak. Mottatt sak: 11.05.2025
- Linderudsletta 13 - Oppføring av drivhus som tilbygg
Saksnummer: 202311179 - Byggesak. Mottatt sak: 12.07.2023. Status: Igangsettingstillatelse gitt
- Utfartsveien 2 - nytt tilbygg til eksisterende messebygg - Linderud Leir
Saksnummer: 2025/04567 - Byggesak: Mottatt sak: 08.09.202

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/89/11/429:
23.11.1954 - Dokumentnr: 15398 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 88 bnr 258
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1955 - Dokumentnr: 767 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 88 bnr 258
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1955 - Dokumentnr: 6074 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 88 bnr 258
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1955 - Dokumentnr: 7539 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Riktig dokumentnummer er ifølge manuell grunnbok og pantebokskopi : 7539/1955
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1955 - Dokumentnr: 12032 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1955 - Dokumentnr: 15842 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra gnr 88 bnr 258
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1956 - Dokumentnr: 8157 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 88 bnr 258
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1957 - Dokumentnr: 152 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 88 bnr 238
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1957 - Dokumentnr: 1500 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1957 - Dokumentnr: 7354 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1957 - Dokumentnr: 7370 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra gnr 88 bnr 238
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1957 - Dokumentnr: 12881 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1959 - Dokumentnr: 2912 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1962 - Dokumentnr: 15553 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1964 - Dokumentnr: 3261 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1979 - Dokumentnr: 7081 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1983 - Dokumentnr: 42500 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER NOK 200.000
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1984 - Dokumentnr: 1211 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1983 - Dokumentnr: 42500 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 429
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/37600
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 554 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 583,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 301,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. september 2025

Ansvarlig megler

Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46421918

Megler

Mari Wang, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 48218767

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Slettebakken 16

Sletteløkka 16

Nabolaget Sletteløkka - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Veitvet skole (1-10 kl.)	623 elever, 34 klasser	13 min 1.1 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	538 elever, 26 klasser	17 min 1.2 km
Linderud skole (1-10 kl.)	395 elever, 29 klasser	16 min 1.4 km
Rødtvet skole (1-7 kl.)	446 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Bjerke videregående skole	464 elever	14 min 1.2 km
Kuben videregående skole		8 min

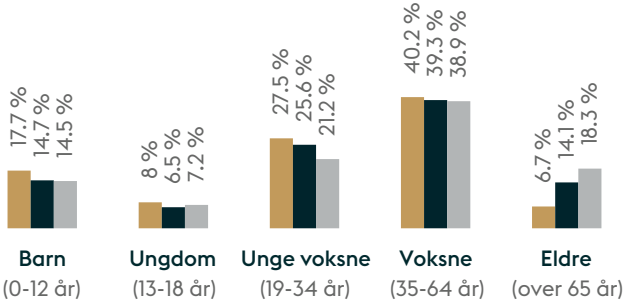
Offentlig transport

Veitvet på Trondheimsveien	Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.4 km
Veitvet	Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	5 min 3.7 km
Nyland stasjon	Linje L1	7 min 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.4 km

Barnehager

Bever'n barnehage (3-5 år)	20 barn	10 min 0.8 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år)	72 barn	11 min 0.9 km
Kolåsbakken barnehage (1-5 år)	74 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sletteløkka	2 328	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Sletteløkka kunstgressbane	4 min
Askelia ballbane	5 min
Fitness24Seven Veitvet	7 min
SATS Linderud	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Sletteløkka 16 , 0597 OSLO
OSLO kommune
gnr. 89, bnr. 11, snr. 429

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 15.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1302 **Referansenummer:** VT3795

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sletteløkka 16 , 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 11
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1959. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 1984 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2020
Rehabilitering av bad:
- Recover utførte oppussing av baderom i forbindelse med vannlekkasje fra overliggende leilighet. Arbeidene ble gjennomført som en del av en forsikringssak.

Elektriske arbeider:
- Utskifting av innhold i sikringsskap.
- Etablert dobbel stikkontakt på balkong.
- Tilkobling av elektrisk markise på balkong.

Opplysninger er hentet fra Egenerklæring.

Selveierleilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 115 cm.

- Det var plassert mange planter på balkongen ved befaringen. Eventuelle skader eller mangler bak eller under disse har derfor ikke vært mulig å registrere.

Boligblokk bygget i 1959. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med 3-stavs parkett og belegg på kjøkkenet. Takhøyden ble målt i entré til: 2, 45 m.

- Det registreres at gulvoverflater i boligen har enkelte bruksmerker, samt mindre merker på vegger enkelte steder. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser at recover utførte rehabilitering av baderom i forbindelse med en vannlekkasje fra overliggende leilighet. Arbeidene ble utført som en del av forsikringssak den gang. Arbeider utført sommeren 2020.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

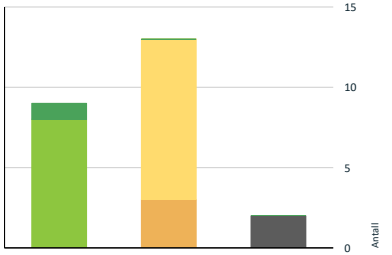
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sletteløkka 16 , 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 11
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. 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. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - gulv kjøkken** Gå til side
- **Innvendig > Innvendig dør - bad** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side

Sletteløkka 16 , 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 11
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1959

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres værslitte og oppsprukket trevirke på vinduene på soverommet og kjøkken. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder og nevnt avvik. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, tidspunktet for dette nærmer seg.

TG 1 Vindu - stue

Vindu med 2- lags press glass.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags press glass

- Det registreres noe værslitte karmer utvendig på balkongdøren. Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, overvåk balkongdøren jevnlig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 115 cm.

- Det var plassert mange planter på balkongen ved befaringen. Eventuelle skader eller mangler bak eller under disse har derfor ikke vært mulig å registrere

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1959. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Tilstandsrapport

INNVENDIG

Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med 3-stavs parkett og belegg på kjøkkenet. Takhøyden ble målt i entré til: 2, 45 m.

- Det registreres at gulvoverflater i boligen har enkelte bruksmerker, samt mindre merker på vegger enkelte steder. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

Overflater - gulv kjøkken

Gulv med belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belegget på kjøkkenet bærer preg av slitasje, og det er registrert stedvis oppreisning i skjøtene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring på gulvoverflater må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Innvendige dører

Glatte innerdører.

Innvendig dør - bad

Glatt innerdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres at innvendig dør til bad bærer preg av alder, smat enkelte sår i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innvendig dør må skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

Sletteløkka 16 , 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 11
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser at recover utførte rehabilitering av baderom i forbindelse med en vannlekkasje fra overliggende leilighet. Arbeidene ble utført som en del av forsikringssak den gang. Arbeider utført sommeren 2020.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malt betong. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. r

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder og bruksslitasje. Det er registrert avskallinger på overflater samt svellemerker flere steder på innredningen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at det gjøres utbedringer på kjøkkenet for å lukke avviket.

Sletteløkka 16 , 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 11
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Sletteløkka 16 , 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 11
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

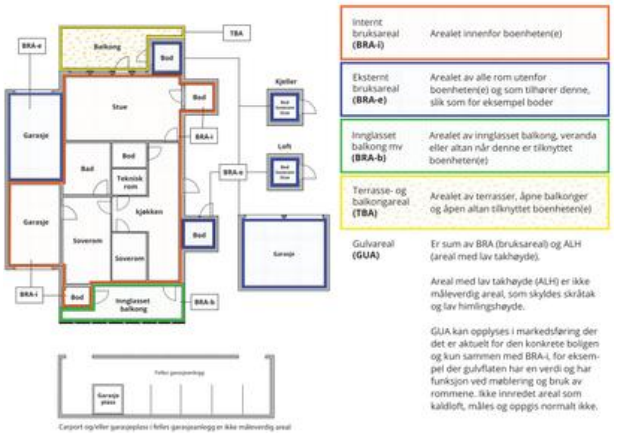
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sletteløkka 16 , 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 11
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		4		4		4	8
2. etasje	54			54	3		54
Kjeller		3		3			3
SUM	**54**	**7**			**3**	**4**	**65**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
2. etasje	Entré, soverom, kjøkken, bad, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 8 m².
- En kjellerbod på ca. 3 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Tore Westbye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	11		429	55830.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sletteløkka 16, 0597 OSLO

Hjemmelshaver
Westbye Tore

Boligselskap
Sletteløkka Boligsameie

Eierandel
59 / 37600

Forretningsfører
OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Organisasjonsnummer: 934 261 585

Organisasjonsnr
971428899

Felles formue
Kr. 17 542 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 42 606 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	93733132			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.09.2025		Fremvist		Nei

Sletteløkka 16 , 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 11
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sletteløkka 16 , 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 11
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sletteløkka 16 , 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 11
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VT3795

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. aug. 2025

Oppdragsnummer
21-0227/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sletteløkka 16, 0597 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Tore Westbye

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. mai 1984

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76496501
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Recover utførte rehabilitering av baderom i forbindelse med en vannlekkasje fra overliggende leilighet. Arbeidene ble utført som en del av forsikringssak den gang. Arbeider utført sommeren 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av baderom utført av Recover i regi av IF Skadeforsikring NUF sommeren 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Det vet jeg ikke. Har dokumentasjon på de arbeidene som ble utført av Recover på vegne av IF Skadeforsikring NUF

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er under min eiertid utført oppgradering av fasade, samt etablering av nye balkonger. Husker ikke årstall.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Skiftet innhold i sikringsskap, etablert dobbel stikkontakt på balkong, tilkoblet elektrisk markise på balkong.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det finnes ladepunkt for elbil på sameiets tomt.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Recover rehabiliterte baderom i forbindelse med en forsikringssak på vegne av IF Skadeforsikring NUF i 2020.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Vannlekkasje fra overliggende leilighet ca. 2020. Rehabilitert baderom gjennom Recover på vegne av IF Skadeforsikring NUF i 2020.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salget. Befaring utført 19. august 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

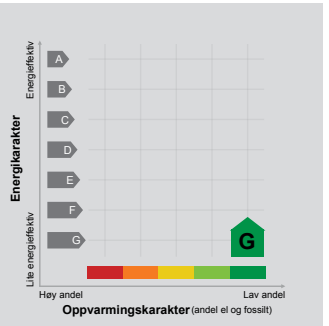
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0227/25

ENERGIATTEST

Adresse	Sletteløkka 16
Postnummer	0597
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	429
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80761120
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-155174
Dato	14.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0227/25 . Vår ref.: 1404-1-429 Dato: 13.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sletteløkka Boligsameie
Organisasjonsnr:	971428899
Seksjonseier:	Westbye, Tore
Medeier:	
Leilighetsnummer:	429
Adresse:	Sletteløkka 16, 0597 OSLO
Seksjonsnummer:	429
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, konta

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207455954
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,60%
Restsaldo	23 293 006,00
Innfrielsesdato:	30.12.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208041320
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,60%
Restsaldo	362 616,00
Innfrielsesdato:	30.11.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 458,81,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	839,00	
Felleskostnader	3 619,81	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	301,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 220,-
Annen formue:	17 542,-
Gjeld:	42 606,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207455954
Restsaldo:	38 272,59
Kapitalkostnader:	611,18

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208041320
Restsaldo:	596,17
Kapitalkostnader:	151,20

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 38 868,76,-, 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 Aleksander Svinddal Gripstad pr. e-post: aleksander.gripstad@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.
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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
24. april 2025 kl. 18:00, Auditoriet på 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 møte. 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.

Om fullmakter
Har du gitt fullmakt må du verifisere fullmakten ved å sende SMS til styreleder og oppgi hvem som er fullmektig for deg.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Valg av tillitsvalgte
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vedtektsendring - fullmaktsregler
9. Ny maling m.m.
10. Felles oppgradering av bad/ventilasjon
11. Vinduer
12. Forslager til årsmøte 2025
13. Beredskap
14. Oppgradering av bakken/gress foran Linderudsletta 3-5
15. Begrensning på gaveutdeling
16. Forbud mot lønnsforskudd
17. Utleie av sameiets leiligheter
18. Endring av husordensregel – tillate grilling på balkong

19. Straffereaksjoner og gebyrer ved forsøpling av sameiet
20. Høye Fellesutgifter
21. Styresammensetning

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

Møteleder velges på årsmøtet

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Fullmakter som mangler verifikasjon ved SMS forkastes.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Aleksander Gripstad foreslått. Protokollvitner blir valgt på møtet.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det er ikke kommet noen innstilling fra valgkomiteen. Dersom valgkomiteen har en innstilling blir denne presentert på årsmøtet. Kandidater vil deretter få mulighet til å fremme sitt kandidatur før man går til valg.

Roller og kandidater

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

- Sultan Iqbal Bhatti

  Folk bør stemme på meg da jeg kommer med en dyp forståelse fra å være et barn som er vokst opp her til å være en eier over flere år. Jeg har en emosjonell tilknytning og en økonomisk interesse for at sameiet fungerer så godt og optimalt som mulig.

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

- Emir Ismaili

  Jeg har bodd på Sletteløkka i ca 5 år. Jeg veit hva sletteløkka trenger og ikke trenger. Jeg har barn selv så jeg vet hva barn trenger av lekeplasser. Har vært assisterende Styreleder for Garasjelag 2. Ønsker dere mer info om meg?
  Send meld
- Sultan Iqbal Bhatti

  Folk bør stemme på meg da jeg kommer med en dyp forståelse fra å være et barn som er vokst opp her til å være en eier over flere år. Jeg har en emosjonell tilknytning og en økonomisk interesse for at sameiet fungerer så godt og optimalt som mulig.

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg
1. Rev.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 400 000 kroner

Sak 8

Vedtektsendring - fullmaktsregler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å foreslå følgende tilføyelser i vedtektenes § 2.

"Styret skal sørge for at stemmegiving på sameiermøtet kan kontrolleres på en betryggende måte. Fullmakter skal på forhånd meldes av fullmaktsgiver til en person som er utpekt av styret. Innmelding 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."

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar følgende tekst i vedtektenes § 2: Styret skal sørge for at stemmegiving på sameiermøtet kan kontrolleres på en betryggende måte. Fullmakter skal på forhånd meldes av fullmaktsgiver til en person som er utpekt av styret. Innmelding 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.

Sak 9

Ny maling m.m.

Forslag fremmet av:
Ahmed Shahin

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- *Blokken trenger ny maling på inngangen*
- *Neon som har frysebox i kjeller og strøm går på fellesutgifter*
- *Jeg bor i 4 etasje og liten dyr kommer ut fra avløpssil hverdag, avløpsrør må renses!*

Styrets innstilling

Styret tar punktene til etterretning og vil følge opp dette som er helt vanlig forvaltning og vedlikehold.

Forslag til vedtak

Styret tar punktene til etterretning og vil følge opp dette som er helt vanlig forvaltning og vedlikehold.

Sak 10

Felles oppgradering av bad/ventilasjon

Forslag fremmet av:
Stian Gundersen og Arslan Ahmed

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er kommet inn to like forslag som slås sammen i årsmøtebehandlingen hhv:

1. Henviser til tidligere nevnt sak om oppgradering av bad/ventilasjon og ønsker konkrete planer for dette.

2. Det har vært snakk om oppussing av bad i flere år, men ingenting skjer. Alt av rør og planløsning på badet er veldig gammelt og må gjøres noe med

Styrets innstilling

Styret har allerede innhentet tilbud på utskifting av rør og kjøkken med opsjon for utskiftning av bad. Dette blir presentert på eget ekstra ordinært møte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets innstilling til orientering og avventer presentasjon på et senere møte.

Sak 11

Vinduer

Forslag fremmet av:
Daria Cherepova

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Blir fint å prate om nye vinduer. Sparer mye varme hvis vi bytte til det nye. Er det mulig å skaffe en avtale med ett firma?

Forslag til vedtak 1

Varmere:) gamle vinduer er ikke sikker

Forslag til vedtak 2

Styret utreder iht. styrets innstilling.

Sak 12

Forslager til årsmøte 2025

Forslag fremmet av:
Mohammad Iqbal Bhatti

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forsalg til Årsmøte

1. Den som ikke har noe eiendom i sameie, har ingen rett til å sitte i styre.

2. Det burde fjernes Radiator målere, da hver seksjon allerede betaler nok i felleskostnader. Det er også en stor kostnad som går til Techem, det er heller ikke noe bevis på sikker måling av fjernvarme.

3. Møteleder under årsmøte må være nøytral. Møte leder kan ikke anbefale hvilken kandidater skal det stemmes.

4. Det skal kun være seksjonseiere som har stemmerett, og ikke leietakere. Endel leietakere sitter under årsmøte og gir sin stemme

Styrets innstilling

1. Den som ikke har noe eiendom i sameie, har ingen rett til å sitte i styre.
Forslaget frafaller, ref. Eierseksjonsloven.

2. Det burde fjernes Radiator målere, da hver seksjon allerede betaler nok i felleskostnader. Det er også en stor kostnad som går til Techem, det er heller ikke noe bevis på sikker måling av fjernvarme.
- Styrets innstilling er at vi beholder disse da det er hensiktsmessig og få tall på forbruk.

3. Møteleder under årsmøte må være nøytral. Møte leder kan ikke anbefale hvilken kandidater skal det stemmes.
- Styret er enig.

4. Det skal kun være seksjonseiere som har stemmerett, og ikke leietakere. Endel leietakere sitter under årsmøte og gir sin stemme.
- Styret er enig. Styret kontrollerer ved inngang til årsmøte. Stemmesedler blir delt ut.

Forslag til vedtak 1
Forsalg til Årsmøte

1. Den som ikke har noe eiendom i sameie, har ingen rett til å sitte i styre.

2. Det burde fjernes Radiator målere, da hver seksjon allerede betaler nok i felleskostnader. Det er også en stor kostnad som går til Techem, det er heller ikke noe bevis på sikker måling av fjernvarme.

3. Møteleder under årsmøte må være nøytral. Møte leder kan ikke anbefale hvilken kandidater skal det stemmes.

4. Det skal kun være seksjonseiere som har stemmerett, og ikke leietakere. Endel leietakere sitter under årsmøte og gir sin stemme

Forslag til vedtak 2
1. Forslaget strider med eierseksjonsloven og vedtas ikke. 2. Målerne beholder disse da det er hensiktsmessig og få tall på forbruk. Det er rettferdig at man betaler for sitt eget forbruk. 3. Styret er enig i forslaget. 4. Styret er enig. Styret kontrollerer ved inngang til årsmøte. Stemmesedler blir delt ut.

Sak 13
Beredskap

Forslag fremmet av:
Tore Westbye

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kan Styret informere om tilfluktsrom/er det tilfluktsrom i Sameiet. Hvis ikke hvor er nærmeste tilfluktsrom?

Er det en idé å ha tanker med vann i Sameiets regi. Tanker plassert i kjellere i de forskjellige blokkene?

Styrets innstilling
Styret har ikke kapasitet til å følge opp vann som skal fordeles til hver enkelt seksjonseier. Styret undersøker hvor disse bomberommene er og kommer ut med informasjon til beboere.

Forslag til vedtak
Tanker med beredskaps vann settes i verk i Styrets regi.

Det informeres om tilfluktsrom for Sletteløkka Sameie.

Sak 14
Oppgradering av bakken/gress foran Linderudsletta 3-5

Forslag fremmet av:
Raju Sitaula

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakken / gressareal foran Linderudsletta 3 -5 krever oppgradering. Det er mindre sollys og veldig tørr/vått i noe område, dermed ikke god nok gress i bakken. Videre er trepleie/trekjæring ikke utført i mange år.- Pga manglende gress har jorden har allerede begynt å renne nedover. Ødeleggelsen blir enda verre når gressklipping maskin er rullet i bakken.

Styrets innstilling
Styret kontakter Gartner/profesjonell til å undersøke området og potensialet.

Forslag til vedtak 1
Bakken foran Linderudsletta 3-5 oppgraderes med ny jord, gress og trepleie/kjæring.

Forslag til vedtak 2
Styret kontakter Gartner/profesjonell til å undersøke området og potensialet.

Sak 15
Begrensning på gaveutdeling

Forslag fremmet av:
Raju Sitaula

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i de siste årene har tildelt en god sum gave til ansatte (kr 8 000 i 2023 og kr 10 000 i 2024) ifølge årsrapport. Gaver bør ikke benyttes som en belønningsmiddel eller motivasjonsfaktor for ansatte. Gavestørrelsen er for høy ift sameiets økonomiske situasjon. For å sikre ansvarlig bruk av sameiets midler og opprettholde transparens i økonomiske beslutninger, foreslås det at det er forbudt til å gi gaver (gjelder alle, herunder ansatte) som overstiger 2 000 kroner per år.

Styrets innstilling

Styret har ingen mening om forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret ikke skal gi gaver for mer enn 2 000 kroner i totalt til andre, herunder ansatte.- Endringen trer i kraft umiddelbart.

Sak 16

Forbud mot lønnsforskudd

Forslag fremmet av:
Raju Sitaula

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lønnsforskudd kan føre til økonomiske utfordringer for både sameiet og de ansatte. I noen tilfellet blir tilbakebetaling problematisk og kan evt. medføre tap til sameiet. Om slik ordning benyttes av alle ansatte blir likviditets problematikk enda verre. For å sikre en stabil økonomisk situasjon og fremme ansvarlig økonomisk planlegging, foreslås det at sameiet innfører et forbud mot å gi lønnsforskudd.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling.

Forslag til vedtak

Årsmøte instruerer styret om å informere alle ansatte om dette forbudet og tilby økonomisk rådgivning for de som trenger hjelp med økonomisk planlegging. Forbudet trer i kraft umiddelbart.

Sak 17

Utleie av sameiets leiligheter

Forslag fremmet av:
Raju Sitaula

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet eier to 3 roms leiligheter. Ut fra tidligere årsrapporter kan man se at leieinntekter fra leilighetene vesentlig lavere ift. andre sammenlignbare leiligheter i sameiet. For eks. har leieinntekter fra utleie av leiligheter gått ned med ca 18% fra 2021 til 2024 mens husleie for samme periode har gått opp med 18,4% ifølge SSB. (leien 2021-2024: 309 000, 282 000, 265 000, 252 000). Utleie under markedspris kan føre til økonomiske tap og redusere sameiets inntekter som allerede sliter økonomisk. Derfor er det viktig at leieprisen reflekterer markedsverdien og leien reguleres hvert år.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at (1) sameiets eiendom ikke skal leies ut for en pris som er lavere enn gjeldende markedspris og instruerer styret om å gjennomføre regelmessige vurderinger av markedsprisen for eiendommen og justere leieprisen deretter. (2) Det kan vurderes maks 10% avslag til de som har tilknytning til sameiet, herunder ansatte. (3) Eventuelle leieavtaler som inngås skal reflektere disse vurderingene og styrebehandles. Endringen trer i kraft umiddelbart.

Sak 18

Endring av husordensregel – tillate grilling på balkong

Forslag fremmet av:
Ola Jåvold Landmark

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler (punkt 3 – Balkonger) inneholder et generelt forbud mot grilling på balkong. Dette oppleves som unødvendig restriktivt, særlig ettersom det finnes sikre og moderne løsninger for både gass- og elektrisk grilling.

Mange borettslag og sameier i Oslo tillater i dag bruk av slike griller, under forutsetning av forsvarlig bruk og hensyn til naboer. En regelendring vil kunne bidra til økt trivsel for beboerne, uten at det går på bekostning av sikkerhet eller bomiljø.

-Moderne gass- og elektriske griller er trygge i bruk og avgir minimalt med røyk.

-Regelendringen vil øke bruksverdien av balkongene og styrke bomiljøet.

-Styret kan fortsatt gripe inn ved misbruk eller ved klager fra naboer.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget og anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet vedtar å fjerne følgende setning fra husordensreglenes punkt 3 – Balkonger:

"Det er ikke tillatt å grille på balkong."

Og erstatte den med følgende formulering:

"Grilling på balkong er tillatt med elektrisk grill eller gassgrill, forutsatt at grillingen skjer på en forsvarlig og hensynsfull måte. Grilling skal ikke medføre brannfare, ulempe eller sjenanse for naboer. Bruk av åpen flamme eller kullgrill er fortsatt ikke tillatt."

Sak 19

Straffereaksjoner og gebyrer ved forsøpling av sameiet

Forslag fremmet av:
Kjell Eliassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forsøpling av utearealer og på loft og kjeller er et vedvarende stort problem i sameiet som er helt uakseptabelt da dette i tillegg til at det ser utrivelig ut tiltrekker seg skadedyr som rotter også øker brannfaren. De aller fleste skjønner at vaktmestere ikke skal kjøre rundt flere ganger i uken med maskiner som er ment for snømåking til å kjøre bort søppel eller annen dritt fordi noen her av en eller annen grunn ikke greier eller skjønner hvordan man kaster søppel i en dunk eller kjører det bort til gjenvinning. Det har også en negativ påvirkning på prisingen av leilighetene og dermed også sameiet Det igjen fører til dyrere renter både for den enkelte og sameiet som en helhet. Det har også blitt en betydelig utgiftspost for sameiet. Jeg forslår at styret utarbeider og iverksetter de strengeste straffetiltak og høyeste gebyrer innenfor norsk rett og at dette blir formidlet på en korrekt måte til alle seksjonseiere og beboere i sameiet. Som sagt dette er et vedvarende stort problem over flere år som et hvert sittende styret ikke har fått bukt med. Da må det endringer til.

Forslag til vedtak
Presisere straffereaksjoner og gebyrer ved forsøpling.

Sak 20

Høye Fellesutgifter

Forslag fremmet av:
Sultan Iqbal Bhatti

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi er alle kjent med at fellesutgiftene har steget kraftig sammenlagt de siste 8 årene. Dette medfører høye kostnader for enkelte eier som vi alle kjenner . Dette gir utslag på dårligere boligpriser sammenlignet med ellers i byen og bydelene.

Forslag til vedtak
Ber om en redegjørelse på hvilket tiltak som gjøres for å redusere fellesutgiftene.

Forlag kan være å redusere vaktmesterstilling, søke etter billigere forsikringer, fjerne fjernvarmemålerene da en betydelig sum penger går til gebyrer og andre kostnader rundt dette. Det er heller ingen adekvat bevis på at en slik måler gir nøyaktig måling.

Sak 21

Styresammensetning

Forslag fremmet av:
Kjell Eliassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg er klar over at alle kan sitte i et styret. Det finnes ingen krav dessverre. Det jeg ser i Sletteløkka boligsameie er at mange av leilighetene er utleieleiligheter og jeg mener det er svært uheldig at seksjonseiere som ikke bor her kan få et flertall i styret. Dette kan føre til interessekonflikter som kan gjelde alt fra fellesutgifter til oppgraderinger osv. Det jeg ønsker med dette forslaget er å ha begrensninger på deres innflytelse i et styret.

Styrets innstilling
Det strider med eierseksjonsloven å begrense hvem som kan sitte i styret. En person trenger bare være myndig for å sitte i styret. Seksjonseiere som mener at det er uheldig at ikke boende personer sitter i styre, må bruke stemmeretten sin og stemme på kandidater som bor i sameiet.

Forslag til vedtak
Regulering av styresammensetning

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 2024, 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 2024 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: 4BYPJ-LTE6J-W3XID-ZM7OV-JKLJ8-X1GER

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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, 7. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4BYPJ-LTE6J-W3XID-ZM7OV-JKLJ8-X1GER

A member firm of Ernst & Young Global Limited

SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 428 899, KUNDENR. 1404

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 074 129	22 792 728	25 036 000	26 453 253
Vaskeri	10	190 718	198 077	200 000	200 000
Andre inntekter	3	11 858	22 715	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 276 705**	**23 013 520**	**25 276 000**	**26 693 253**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 800 728	-1 526 870	-1 594 000	-1 573 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	16	-30 372	-41 027	-65 997	-66 000
Revisjonshonorar	6	-25 503	-23 764	-25 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-649 775	-617 070	-655 000	-688 000
Konsulenthonorar	7	-18 543	-9 867	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-3 339 547	-3 960 399	-3 140 000	-3 182 000
Forsikringer		-1 605 224	-1 394 274	-1 711 000	-1 715 000
Kommunale avgifter	9	-6 495 394	-5 642 133	-6 460 000	-7 198 000
Energi/fyring	11	-3 378 341	-3 471 029	-2 750 000	-3 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 242 889	-1 191 940	-1 250 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	12	-1 689 903	-1 948 103	-1 258 000	-1 289 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-20 676 218**	**-20 226 477**	**-19 328 997**	**-20 507 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 600 488**	**2 787 043**	**5 947 003**	**6 186 253**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	25 061	38 661	0	0
Finanskostnader	14	-1 959 602	-1 909 413	-1 921 000	-1 675 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 934 542**	**-1 870 752**	**-1 921 000**	**-1 675 000**
ÅRSRESULTAT		**2 665 946**	**916 291**	**4 026 003**	**4 511 253**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 665 946	916 291		

SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 428 899, KUNDENR. 1404

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	15	940 000	940 000
Innskudd garasje		61 300	61 300
Andre varige driftsmidler	16	57 380	49 510
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 058 680**	**1 050 810**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		432 317	286 410
Forskuddsbetalte kostnader		683 494	1 837 956
Andre kortsiktige fordringer	17	32 527	0
Energiavregning	19	520 194	1 718 705
Driftskonto OBOS-banken		807 739	517 024
Skattetrekkskonto OBOS-banken		48 197	38 683
Sparekonto OBOS-banken		8 866	8 557
Sparekonto OBOS-banken II		611	590
SUM OMLØPSMIDLER		**2 533 945**	**4 407 924**
SUM EIENDELER		**3 592 624**	**5 458 734**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	18, 20	-24 533 344	-27 199 290
SUM EGENKAPITAL		**-24 533 344**	**-27 199 290**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	25 929 565	29 616 373
SUM LANGSIKTIG GJELD		**25 929 565**	**29 616 373**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		633 977	493 087
Leverandørgjeld		1 318 605	1 850 875
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	22	101 149	87 712
Påløpte renter		9 704	178 199
Påløpte avdrag		0	293 201
Annen kortsiktig gjeld	23	132 968	138 578
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 196 403**	**3 041 651**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 592 624**	**5 458 734**
Pantstillelse	24	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2025
Styret i Slettelokka Boligsameie

Ismail Amrani	Ole Elvemo	Dusan Dislioski
Qamar Zaman	Raju Sitaula	

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	24 755 129
Leie	254 000
Festeavgift	65 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**25 074 129**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	6 000
Opprydding kundereskontro	133
Konvertert	1 500
Lading av kjøretøy	4 222
Andre inntekter	3
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 858**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 017 666
Overtid	-90 106
Annen lønn, ikke feriepenger	-166 667
Påløpte feriepenger	-132 933
Arbeidsgiveravgift	-265 955
LO/NHO-ordningen (AFP)	-26 170
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-30 293
O/U premie	-1 380
Gaver til ansatte	-43 020
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-24 039

SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 800 729**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 503.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 657
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 886
SUM KONSULENTHONORAR	**-18 543**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Assemblin AS, belysning	-519 943
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-519 943**
Drift/vedlikehold bygninger	-366 394
Drift/vedlikehold VVS	-604 617
Drift/vedlikehold elektro	-125 777
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-152 716
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 773
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-242 995
Drift/vedlikehold brannsikring	-995 655
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-118 640
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 563
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-65 116
Egenandel forsikring	-89 100
Reparasjon og vedlikehold annet	-19 260
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 339 547**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 428 218
Renovasjonsavgift	-3 067 175
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 495 394**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI	
Inntekter	190 718
SUM INNTEKTER VASKERI	**190 718**
SUM VASKERI	**190 718**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-726 651
Fjernvarme	-2 651 689
SUM ENERGI / FYRING	**-3 378 341**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-305 749
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 281
Datautstyr	-39 992
Annet driftsmateriale	-123 368
Renhold ved firmaer	-673 020
Andre fremmede tjenester	-139 813
Kontor- og datarekvisita	-2 371
Trykksaker	-4 845
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-38 566
Andre kontorkostnader	-10 238
Telefon u/mva	-9 674
Porto	-4 840
Drivstoff	-70 089
Vedlikehold biler/maskiner	-183 416
Kontingenter	-13 850
Bank- og kortgebyr	-18 276
Velferdskostnader	-16 620
Tap på fordringer,	-1 898
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 689 903**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	6 345
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	18 476
Andre renteinntekter	240
SUM FINANSINNTEKTER	**25 061**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 924 896
Renter på leverandørgjeld	-7 164
Renter og provisjon på kassekreditt	-27 542
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 959 602**

NOTE: 15
LEILIGHETER

Leiligheter	940 000
SUM LEILIGHETER	**940 000**

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ariens Snøfreser Delixe 28 Rapitrak Belt		
Tilgang 12.2024	38 242	
Avskrevet i år (avskrives fra 01.01.25)	0	
		38 242
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 i år	-21 082	
Avskrevet tidligere	-93 917	
		1
Spylemaskin		
Tilgang 2023	30 212	
Avskrevet i år	-6 042	
Avskrevet tidligere	-5 033	
		19 136
Traktor nr. 1		
Tilgang 2012	300 060	
Avskrevet tidligere	-300 059	
		1
Trapp		
Tilgang 2021	38 975	
Avskrevet i år	-3 247	
Avskrevet tidligere	-35 727	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**118 680**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-30 372**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige lån til ansatte (ikke forskudd lønn, jf. konto 1740)	-7 500
Andre kortsiktige fordringer	30 027
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**32 527**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-24 533 344
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-24 533 344**

NOTE: 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 947 582
SUM INNTEKTER	**-5 947 582**

KOSTNADER

Administrasjon	330 069
Fjernvarme	6 136 723
SUM KOSTNADER	**6 466 792**
Uoppgjorte avregninger	984
SUM ENERGIAVREGNING	**520 194**

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: 20
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: 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2015	-49 177 142	
Nedbetalt tidligere	21 537 703	
Nedbetalt i år	2 687 698	
		-24 951 741

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 3 år.		
Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 023 066	
Nedbetalt i år	999 110	
		-977 824
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 929 565**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-48 197
Skyldig arbeidsgiveravgift	-53 323
Skyldig arbeidsgiveravgift, avsatt	371
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-101 149**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-132 933
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-132 968**

NOTE: 24
Lånet er et blankolån .

Protokoll til årsmøte 2025 for SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971428899
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Auditoriet på Veitvet Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 96
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 36

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:
Møteleder velges på årsmøtet

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Fullmakter som mangler verifikasjon ved SMS forkastes.

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Aleksander Gripstad foreslått. Protokollvitner blir valgt på møtet.

✓ **Vedtatt. Protokollvitne: Safak Øzbek er valgt.**

5. Valg av tillitsvalgte

Det er ikke kommet noen innstilling fra valgkomiteen. Dersom valgkomiteen har en innstilling blir denne presentert på årsmøtet. Kandidater vil deretter få mulighet til å fremme sitt kandidatur før man går til valg.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ismail Amrani

Ismail ble valgt med 75 stemmer.

Følgende stilte til valg:
Ismail Amrani
Mohammed Iqbal Bhatti
Zaman Qamar

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ole Elvemo
Fatma Kanat

Fatma ble valgt med 51 stemmer. Ole ble valgt med 44 Stemmer.

Følgende stilte til valg:
Ismail Amrani
Mohammed Iqbal Bhatti
Hayat Echarif
Ole Elvemo
Emir Ismaili
Fatma Kanat
Adeeba Khanum
Zaman Qamar

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mohammed Iqbal Bhatti

Valgt med 39 stemmer

Følgende stilte til valg:
Mohammed Iqbal Bhatti
Hayat Echarif
Fatma Kanat

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Hayat Echarif
Heshmat Hakimelani

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Hayat Echarif
Heshmat Hakimelani
Fatma Kanat

6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 400 000 kroner
✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Vedtektsendring - fullmaktsregler

Styret ønsker å foreslå følgende tilføyelser i vedtektenes § 2.

"Styret skal sørge for at stemmegiving på sameiermøtet kan kontrolleres på en betryggende måte. Fullmakter skal på forhånd meldes av fullmaktsgiver til en person som er utpekt av styret. Innmelding 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."

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar følgende tekst i vedtektenes § 2: Styret skal sørge for at stemmegiving på sameiermøtet kan kontrolleres på en betryggende måte. Fullmakter skal på forhånd meldes av fullmaktsgiver til en person som er utpekt av styret. Innmelding 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.
✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

9. Ny maling m.m.

Fremmet av: Ahmed Shahin

- *Blokken trenger ny maling på inngangen*
- *Neon som har frysebox i kjeller og strøm går på fellesutgifter*
- *Jeg bor i 4 etasje og liten dyr kommer ut fra avløpssil hverdag, avløpsrør må renses!*

Styrets innstilling

Styret tar punktene til etterretning og vil følge opp dette som er helt vanlig forvaltning og vedlikehold.

Forslag til vedtak:
Styret tar punktene til etterretning og vil følge opp dette som er helt vanlig forvaltning og vedlikehold.
✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

10. Felles oppgradering av bad/ventilasjon

Fremmet av: Stian Gundersen og Arslan Ahmed

Det er kommet inn to like forslag som slås sammen i årsmøtebehandlingen hhv:

1. Henviser til tidligere nevnt sak om oppgradering av bad/ventilasjon og ønsker konkrete planer for dette.

2. Det har vært snakk om oppussing av bad i flere år, men ingenting skjer. Alt av rør og planløsning på badet er veldig gammelt og må gjøres noe med

Styrets innstilling
Styret har allerede innhentet tilbud på utskifting av rør og kjøkken med opsjon for utskiftning av bad. Dette blir presentert på eget ekstra ordinært møte.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar styrets innstilling til orientering og avventer presentasjon på et senere møte.
✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

11. Vinduer

Fremmet av: Daria Cherepova

Blir fint å prate om nye vinduer. Sparer mye varme hvis vi bytte til det nye. Er det mulig å skaffe en avtale med ett firma?

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Varmere:) gamle vinduer er ikke sikker
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret utreder iht. styrets innstilling.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Forslager til årsmøte 2025

Fremmet av: Mohammad Iqbal Bhatti

Forsalg til Årsmøte

1. Den som ikke har noe eiendom i sameie, har ingen rett til å sitte i styre.

2. Det burde fjernes Radiator målere, da hver seksjon allerede betaler nok i felleskostnader. Det er også en stor kostnad som går til Techem, det er heller ikke noe bevis på sikker måling av fjernvarme.

3. Møteleder under årsmøte må være nøytral. Møte leder kan ikke anbefale hvilken kandidater skal det stemmes.

4. Det skal kun være seksjonseiere som har stemmerett, og ikke leietakere. Endel leietakere sitter under årsmøte og gir sin stemme

Styrets innstilling
1. Den som ikke har noe eiendom i sameie, har ingen rett til å sitte i styre.
Forslaget frafaller, ref. Eierseksjonsloven.

2. Det burde fjernes Radiator målere, da hver seksjon allerede betaler nok i felleskostnader. Det er også en stor kostnad som går til Techem, det er heller ikke noe bevis på sikker måling av fjernvarme.
- Styrets innstilling er at vi beholder disse da det er hensiktsmessig og få tall på forbruk.

3. Møteleder under årsmøte må være nøytral. Møte leder kan ikke anbefale hvilken kandidater skal det stemmes.
- Styret er enig.

4. Det skal kun være seksjonseiere som har stemmerett, og ikke leietakere. Endel leietakere sitter under årsmøte og gir sin stemme.
- Styret er enig. Styret kontrollerer ved inngang til årsmøte. Stemmesedler blir delt ut.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forsalg til Årsmøte
1. Den som ikke har noe eiendom i sameie, har ingen rett til å sitte i styre.
2. Det burde fjernes Radiator målere, da hver seksjon allerede betaler nok i felleskostnader. Det er også en stor kostnad som går til Techem, det er heller ikke noe bevis på sikker måling av fjernvarme.
3. Møteleder under årsmøte må være nøytral. Møte leder kan ikke anbefale hvilken kandidater skal det stemmes.
4. Det skal kun være seksjonseiere som har stemmerett, og ikke leietakere. Endel leietakere sitter under årsmøte og gir sin stemme
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
1. Forslaget strider med eierseksjonsloven og vedtas ikke. 2. Målerne beholder disse da det er hensiktsmessig og få tall på forbruk. Det er rettferdig at man betaler for sitt eget forbruk. 3. Styret er enig i forslaget. 4. Styret er enig. Styret kontrollerer ved inngang til årsmøte. Stemmesedler blir delt ut.
✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

13. Beredskap

Fremmet av: Tore Westbye

Kan Styret informere om tilfluktsrom/er det tilfluktsrom i Sameiet. Hvis ikke hvor er nærmeste tilfluktsrom?

Er det en idé å ha tanker med vann i Sameiets regi. Tanker plassert i kjellere i de forskjellige blokkene?

Styrets innstilling

Styret har ikke kapasitet til å følge opp vann som skal fordeles til hver enkelt seksjonseier. Styret undersøker hvor disse bomberommene er og kommer ut med informasjon til beboere.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Tanker med beredskaps vann settes i verk i Styrets regi.
Det informeres om tilfluktsrom for Sletteløkka Sameie.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet støtter styrets innstilling.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Oppgradering av bakken/gress foran Linderudsletta 3-5

Fremmet av: Raju Sitaula

Bakken / gressareal foran Linderudsletta 3 -5 krever oppgradering. Det er mindre sollys og veldig tørr/vått i noe område, dermed ikke god nok gress i bakken. Videre er trepleie/trekjæring ikke utført i mange år.- Pga manglende gress har jorden har allerede begynt å renne nedover. Ødeleggelsen blir enda verre når gressklipping maskin er rullet i bakken.

Styrets innstilling
Styret kontakter Gartner/profesjonell til å undersøke området og potensialet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Bakken foran Linderudsletta 3-5 oppgraderes med ny jord, gress og trepleie/kjæring.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret kontakter Gartner/profesjonell til å undersøke området og potensialet.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

15. Begrensning på gaveutdeling

Fremmet av: Raju Sitaula

Sameiet har i de siste årene har tildelt en god sum gave til ansatte (kr 8 000 i 2023 og kr 10 000 i 2024) ifølge årsrapport. Gaver bør ikke benyttes som en belønningsmiddel eller motivasjonsfaktor for ansatte. Gavestørrelsen er for høy ift sameiets økonomiske situasjon. For å sikre ansvarlig bruk av sameiets midler og opprettholde transparens i økonomiske beslutninger, foreslås det at det er forbudt til å gi gaver (gjelder alle, herunder ansatte) som overstiger 2 000 kroner per år.

Styrets innstilling
Styret har ingen mening om forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Med klart flertall.**

16. Forbud mot lønnsforskudd

Fremmet av: Raju Sitaula

Lønnsforskudd kan føre til økonomiske utfordringer for både sameiet og de ansatte. I noen tilfellet blir tilbakebetaling problematisk og kan evt. medføre tap til sameiet. Om slik ordning benyttes av alle ansatte blir likviditets problematikk enda verre. For å sikre en stabil økonomisk situasjon og fremme ansvarlig økonomisk planlegging, foreslås det at sameiet innfører et forbud mot å gi lønnsforskudd.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøte instruerer styret om å informere alle ansatte om dette forbudet og tilby økonomisk rådgivning for de som trenger hjelp med økonomisk planlegging. Forbudet trer i kraft umiddelbart.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet tillater at det gis forskudd på lønn oppad begrenset til 1 månedslønn.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

17. Utleie av sameiets leiligheter

Fremmet av: Raju Sitaula

Sameiet eier to 3 roms leiligheter. Ut fra tidligere årsrapporter kan man se at leieinntekter fra leilighetene vesentlig lavere ift. andre sammenlignbare leiligheter i sameiet. For eks. har leieinntekter fra utleie av leiligheter gått ned med ca 18% fra 2021 til 2024 mens husleie for samme periode har gått opp med 18,4% ifølge SSB. (leien 2021-2024: 309 000, 282 000, 265 000, 252 000). Utleie under markedspris kan føre til økonomiske tap og redusere sameiets inntekter som allerede sliter økonomisk. Derfor er det viktig at leieprisen reflekterer markedsverdien og leien reguleres hvert år.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar at (1) sameiets eiendom ikke skal leies ut for en pris som er lavere enn gjeldende markedspris og instruerer styret om å gjennomføre regelmessige vurderinger av markedsprisen for eiendommen og justere leieprisen deretter. (2) Det kan vurderes maks 10% avslag til de som har tilknytning til sameiet, herunder ansatte. (3) Eventuelle leieavtaler som inngås skal reflektere disse vurderingene og styrebehandles. Endringen trer i kraft umiddelbart.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
1. Leiligheter som leies ut til eksterne skal leies ut til markedspris, og styret skal iverksette dette snarest mulig.
2. Styret utarbeider retningslinjer for utleie av vaktmesterleiligheten.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

18. Endring av husordensregel – tillate grilling på balkong

Fremmet av: Ola Jåvold Landmark

Dagens husordensregler (punkt 3 – Balkonger) inneholder et generelt forbud mot grilling på balkong. Dette oppleves som unødvendig restriktivt, særlig ettersom det finnes sikre og moderne løsninger for både gass- og elektrisk grilling.

Mange borettslag og sameier i Oslo tillater i dag bruk av slike griller, under forutsetning av forsvarlig bruk og hensyn til naboer. En regelendring vil kunne bidra til økt trivsel for beboerne, uten at det går på bekostning av sikkerhet eller bomiljø.

-Moderne gass- og elektriske griller er trygge i bruk og avgir minimalt med røyk.

-Regelendringen vil øke bruksverdien av balkongene og styrke bomiljøet.

-Styret kan fortsatt gripe inn ved misbruk eller ved klager fra naboer.

Styrets innstilling
Styret er imot forslaget og anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiermøtet vedtar å fjerne følgende setning fra husordensreglenes punkt 3 – Balkonger:
"Det er ikke tillatt å grille på balkong."
Og erstatte den med følgende formulering:
"Grilling på balkong er tillatt med elektrisk grill eller gassgrill, forutsatt at grillingen skjer på en forsvarlig og hensynsfull måte. Grilling skal ikke medføre brannfare, ulempe eller sjenanse for naboer. Bruk av åpen flamme eller kullgrill er fortsatt ikke tillatt."

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet vedtar følgende endring i husordensreglene: Grilling på balkong er tillatt til kl 21.00 med elektrisk grill eller gassgrill, forutsatt av grillingen skjer på forsvarlig og hensynsfull måte. Grilling skal ikke medføre brannfare, ulempe eller sjenanse for naboer. Bruk av åpen flamme eller kullgrill er fortsatt ikke tillatt.

✓ **Vedtatt. Stemmer for 27. Stemmer mot 24.**

19. Straffereaksjoner og gebyrer ved forsøpling av sameiet

Fremmet av: Kjell Eliassen

Forsøpling av utearealer og på loft og kjeller er et vedvarende stort problem i sameiet som er helt uakseptabelt da dette i tillegg til at det ser utrivelig ut tiltrekker seg skadedyr som rotter også øker brannfaren. De aller fleste skjønner at vaktmestere ikke skal kjøre rundt flere ganger i uken med maskiner som er ment for snømåking til

å kjøre bort søppel eller annen dritt fordi noen her av en eller annen grunn ikke greier eller skjønner hvordan man kaster søppel i en dunk eller kjører det bort til gjenvinning. Det har også en negativ påvirkning på prisingen av leilighetene og dermed også sameiet Det igjen fører til dyrere renter både for den enkelte og sameiet som en helhet. Det har også blitt en betydelig utgiftspost for sameiet. Jeg forslår at styret utarbeider og iverksetter de strengeste straffetiltak og høyeste gebyrer innenfor norsk rett og at dette blir formidlet på en korrekt måte til alle seksjonseiere og beboere i sameiet. Som sagt dette er et vedvarende stort problem over flere år som et hvert sittende styret ikke har fått bukt med. Da må det endringer til.

Forslag til vedtak:
Presisere straffereaksjoner og gebyrer ved forsøpling.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

20. Høye Fellesutgifter

Fremmet av: Sultan Iqbal Bhatti

Vi er alle kjent med at fellesutgiftene har steget kraftig sammenlagt de siste 8 årene. Dette medfører høye kostnader for enkelte eier som vi alle kjenner . Dette gir utslag på dårligere boligpriser sammenlignet med ellers i byen og bydelene.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Enstemmig.**

21. Styresammensetning

Fremmet av: Kjell Eliassen

Jeg er klar over at alle kan sitte i et styret. Det finnes ingen krav dessverre. Det jeg ser i Sletteløkka boligsameie er at mange av leilighetene er utleieleiligheter og jeg mener det er svært uheldig at seksjonseiere som ikke bor her kan få et flertall i styret. Dette kan føre til interessekonflikter som kan gjelde alt fra fellesutgifter til oppgraderinger osv. Det jeg ønsker med dette forslaget er å ha begrensninger på deres innflytelse i et styret.

Styrets innstilling
Det strider med eierseksjonsloven å begrense hvem som kan sitte i styret. En person trenger bare være myndig for å sitte i styret. Seksjonseiere som mener at det er uheldig at ikke boende personer sitter i styre, må bruke stemmeretten sin og stemme på kandidater som bor i sameiet.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Ved akklamasjon.**

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.

HUSORDENSREGLER FOR SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

REVIDERT PÅ SAMEIERMØTE 01.04.2009
REVIDERT PÅ SAMEIERMØTE 19.03.2015
REVIDERT PÅ SAMEIERMØTE 04.04.2018

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. Det er ikke tillatt å grille på balkong. 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.

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

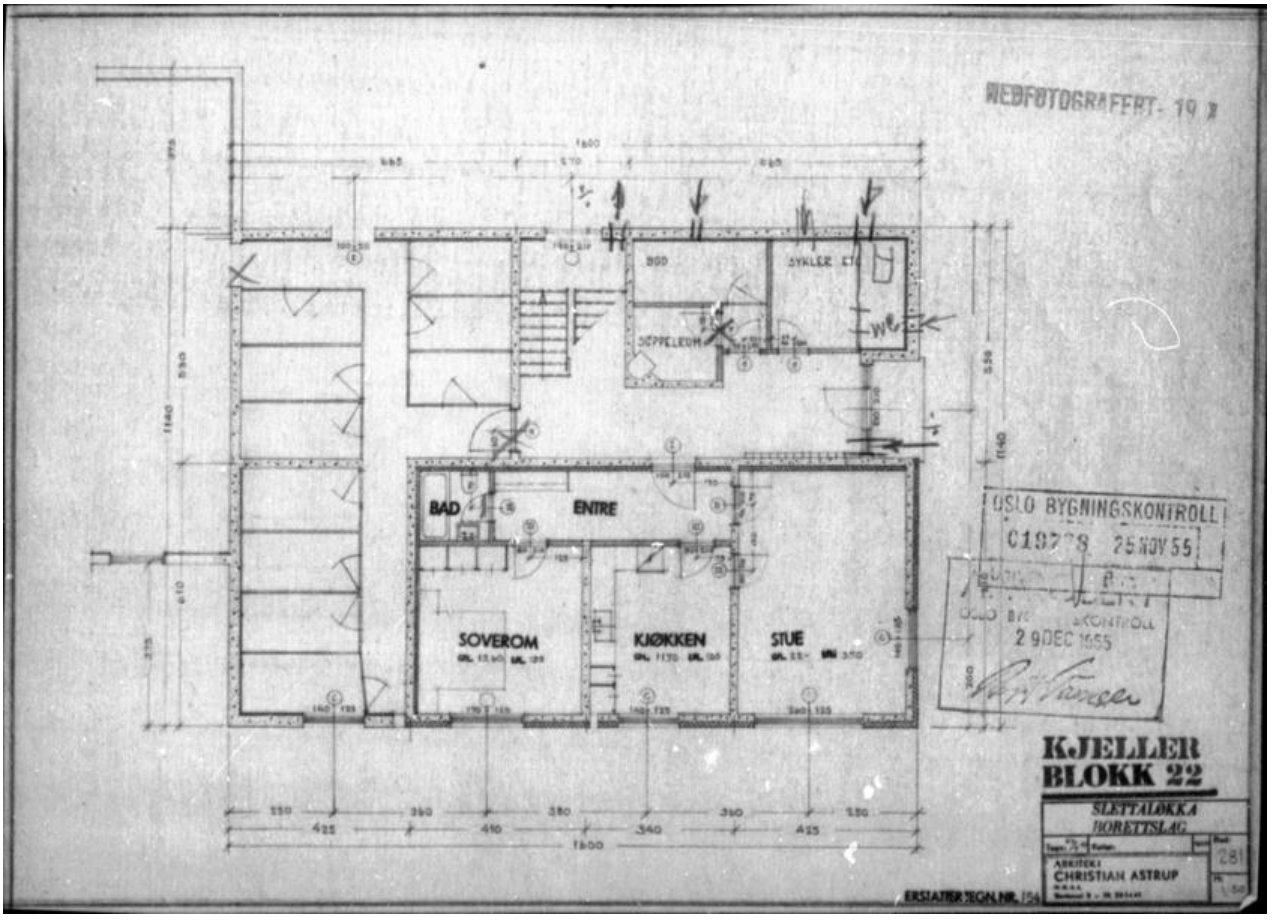
Vaskeriene benyttes av sameierne etter tur i samsvar med vasketider som fremgår av vaskeliste/vasketavle. Maskinene må brukes etter forskriftene og rengjøres etter bruk.
Om vaskeriet ikke er tatt i bruk innen 60 minutter etter ønsket vasketid kan ny bruker ta vaskeriet i bruk.
I hvert vaskeri skal "instruks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

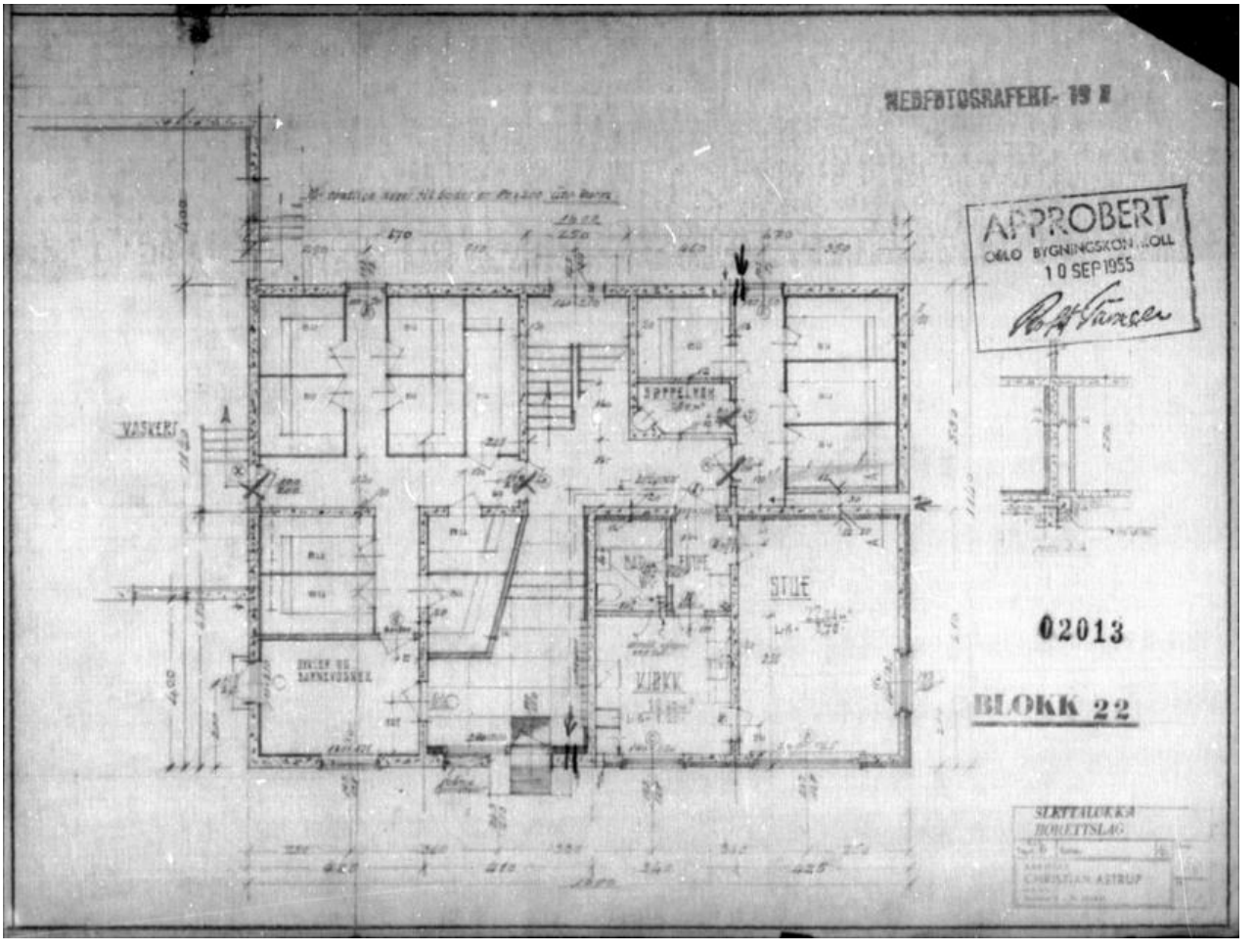
15. KLAGER

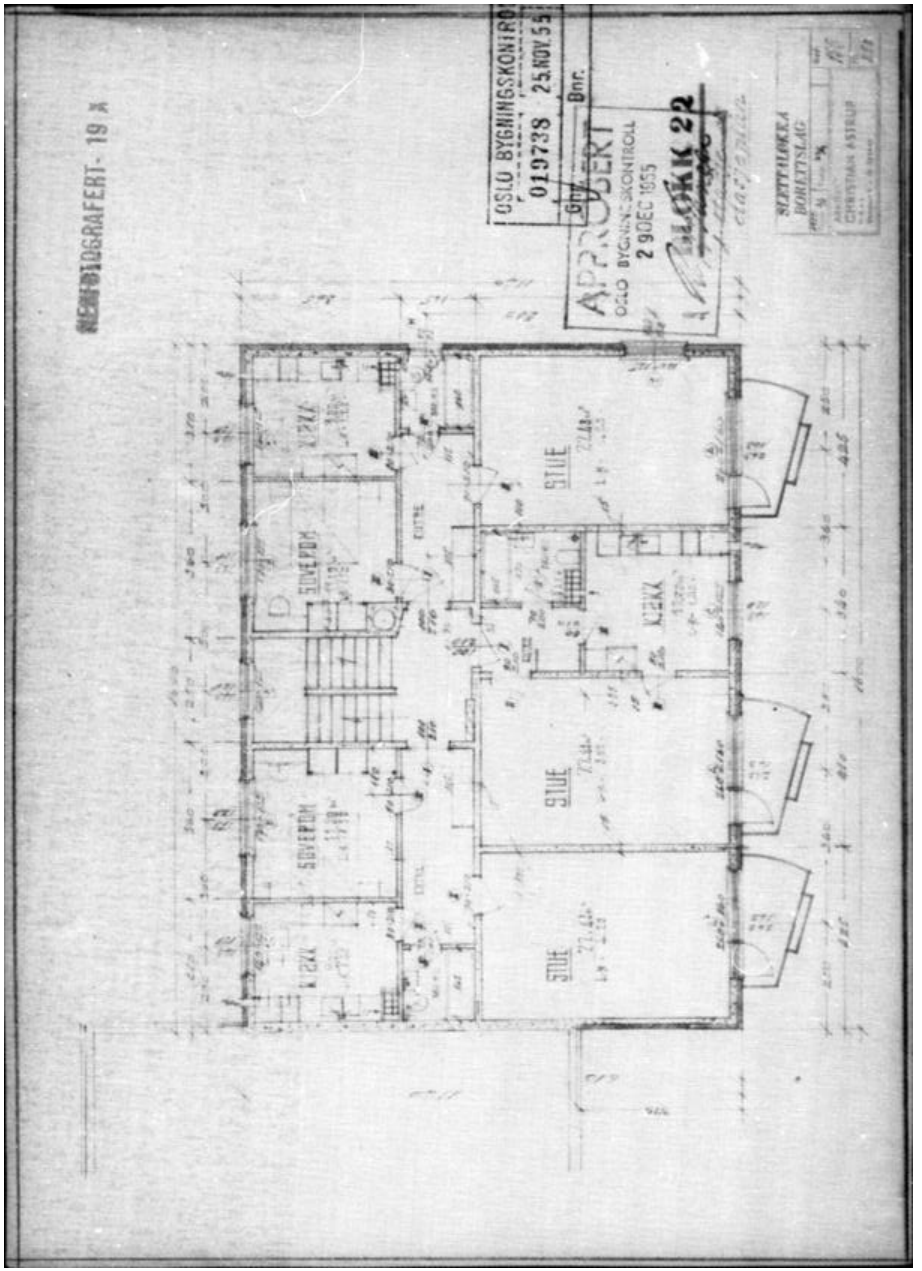
Eventuelle klager på sameierne for brudd på denne husorden eller annen sjenerende opptreden, kan i første omgang rettes til vaktmester. I alvorlige tilfeller eller ved gjentageler, sendes skriftlig klage til styret gjennom forretningsfører.

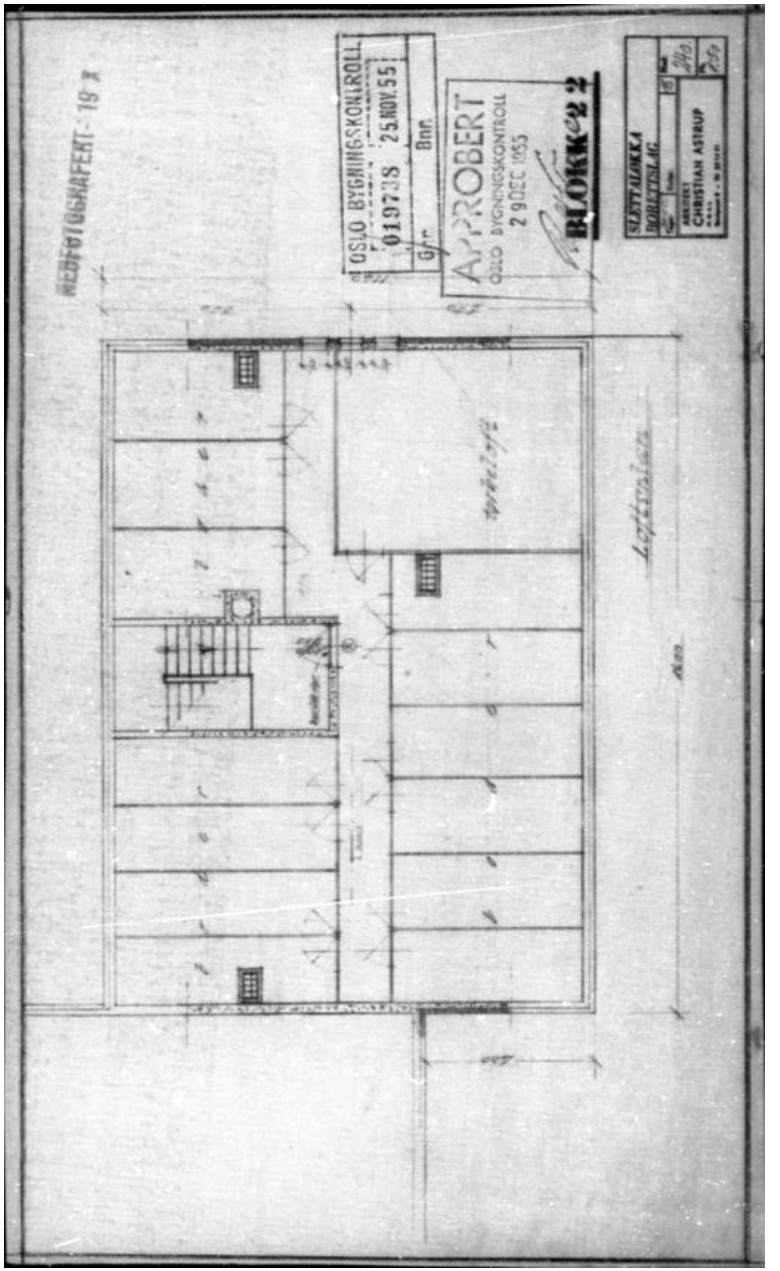
16. POSTKASSER

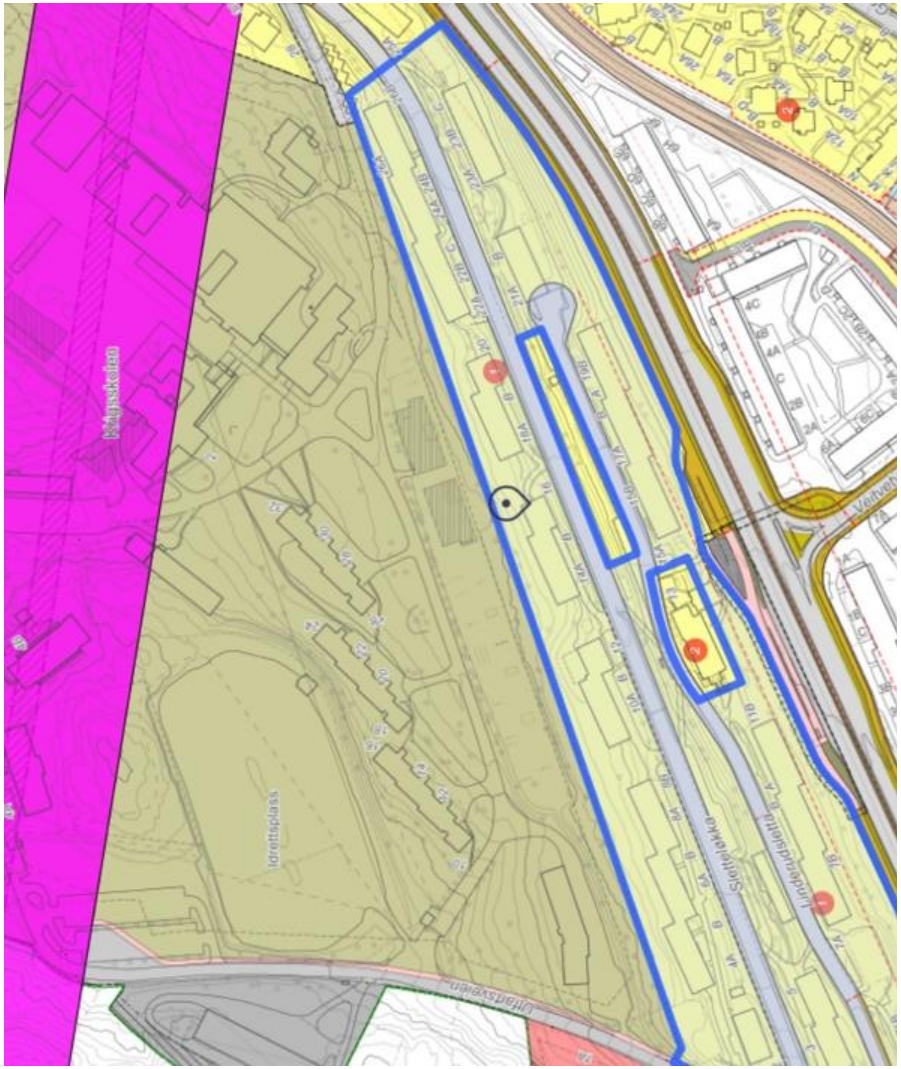
Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt og kan bestilles på vaktmesterkontoret. Løse lapper/stickers' godtas ikke. Seksjonseieren blir belastet et gebyr på KR 200 for fjerning av dem.
Ringeklokketablå utendørs blir endret av vaktmesterne fortløpende. Beboere kan ta kontakt med vaktmestere for å endre navnet i tablået.


MEDFØTOGRAFERT- 19
BAD
ENTRE
SOVEROM
KJØKKEN
STUE
OSLO BYGNINGSKONTROLL
29 DEC 1955
KJELLER
BLOKK 22
SLETTALØKKA
BORETTSLAG
ARKITEKT
CHRISTIAN ASTRUP
ERSTATTER SIGN. NR. 156


MEDFØTOGRAFERT- 19
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
10 SEP 1955
VASKERI
STUE
02013
BLOKK 22
SLETTALØKKA
BORETTSLAG
CHRISTIAN ASTRUP


OSLO BYGNINGSKONTROLL
019738 25.NOV.55
Gnr. Bnr.
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
29 DEC 1955
BLOKK 22
SOVEROM
STUE
KJØKK
SOVEROM
STUE
STUE
SLETTEBAKKA BORETTSLAG
ARKITEKT CHRISTIAN ASTRUP


OSLO BYGNINGSKONTROLL
019738 25.NOV.55
Gnr. Bnr.
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
29 DEC 1955
BLOKK 22
SLETTEBAKKA BORETTSLAG
ARKITEKT CHRISTIAN ASTRUP


Idrettsplass
Lundamarkvegen
Skuttelekeia

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/15553/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 10:45

Erklæring
vedrørende

3 DES. 1962
15553

Gnr. 89, bnr. 11 Slettaløkka 26 b
Eiendom

Garasje for 2 biler — 61/3945
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 15/11-62 *har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den

Slettaløkka Borettslag
Byggherrens underskrift

Slettaløkka Borettslag
Skjøteinnehavers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes;

4 000. R. A. 697/62.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/15553/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 10:45

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 21-0227/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sletteløkka 16 0597 OSLO

Betegnelse: Gnr 89, bnr 11, snr 429 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no