NORDVIK

Linderudsletta 9B

1 soverom | 37 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Linderudsletta 9B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
34	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
60	Nabolagsprofil
61	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
145	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.11.2025

Nøkkelinformasjon



Arealeffektiv 2-R med fin plassering i 4. etg. *Sentralt nær T-bane *Lave felleskostnader *Varmtvann, fyring & internett inkl

Prisantydning	**2 890 000,-**
Omkostninger	**74 380,-**
Totalpris	**2 994 380,-**
Fellesgjeld	**30 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 317,-**
BRA-i	**37 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Linderudsletta 9B

Leiligheten holder en enkel standard og har en arealeffektiv planløsning som består av; en praktisk entré, en lys og romslig stue med gode utsiktsforhold. Romslig soverom med plass for garderobeløsning. Åpent kjøkken med enkel innredning og et flislagt baderom. Beboerne i sameiet har tilgang til fellesvaskeri i kjeller og hyggelige felles arealer med beplantning, sittebenker, turmuligheter m.m.

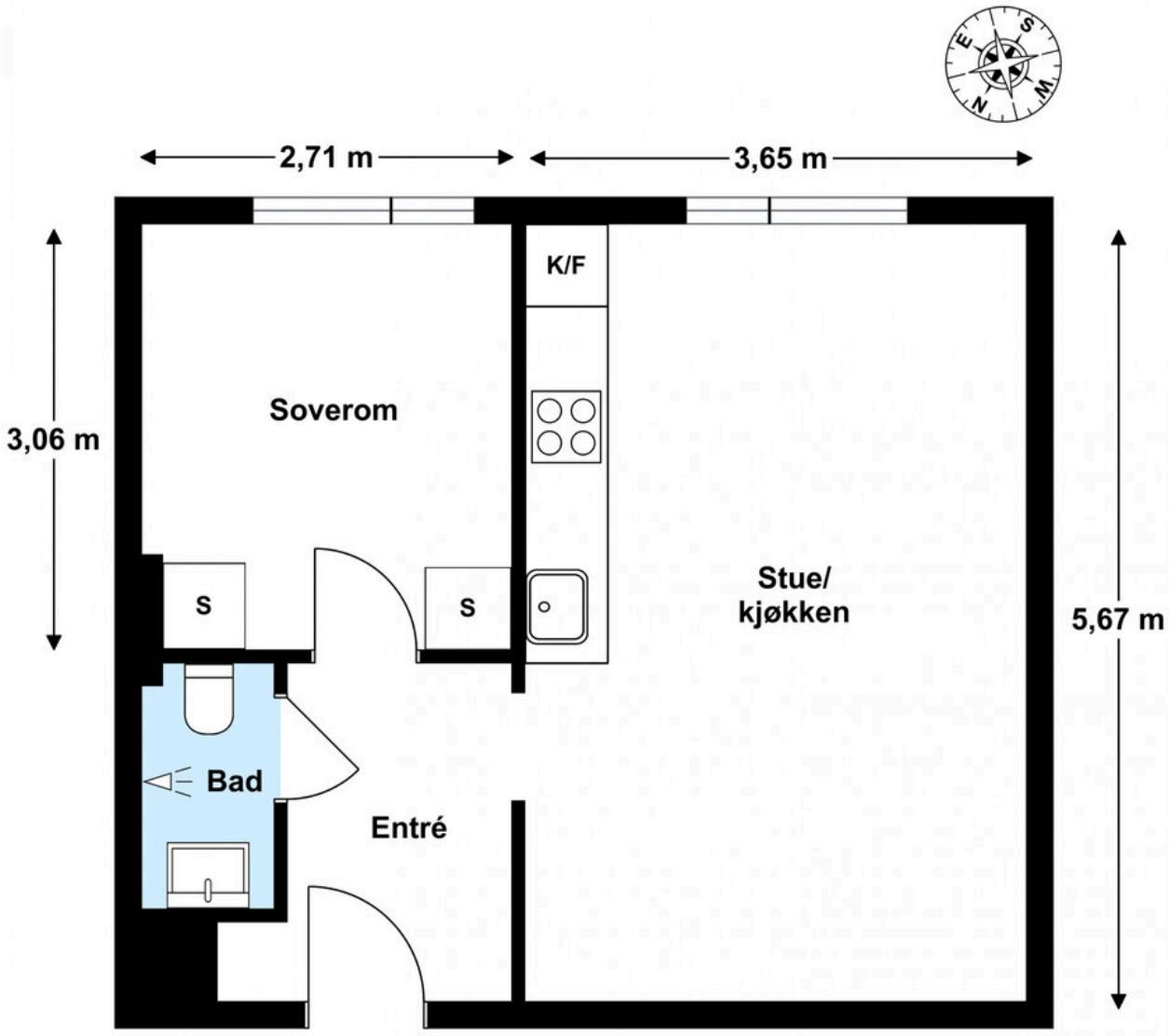
Meget praktisk leilighet med en attraktiv og rolig beliggenhet. Ypperlig for de som ønsker å komme seg inn på boligmarkedet og ønsker å bo med nærhet til et godt kollektivtilbud, grønne områder og diverse fasiliteter.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 45 kvm

Linderudsletta 9B

4. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0217/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Linderudsletta 9B, 0597 OSLO
Gnr 89, bnr 11, snr 169 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Farahmand Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
2 890 000,- (Prisantydning)
30 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 920 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
73 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
74 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
87 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 994 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 007 080,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
4. etg

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 45 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 37 kvm. - Entré, Stue/Kjøkken, Soverom og Baderom
Total BRA: 37 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. - Kjellerbod og Loftsbod
Total BRA: 8 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder:
Entré, stue, åpent kjøkken, soverom og baderom.

Disponerer i tillegg en loftsbod (3 m^2) og en kjellerbod (5 m^2).

Standard
For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Lavblokk over 4 etasjer, u.etg og loft oppført i 1959. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i armert betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med lys spekkmurt teglstein. Saltak takkonstruksjon i treverk antatt tekket med takplater/takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålrekkverk og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass av eldre årgang. Malte karmer og listverk. Brann- og lydklassifisert entredør med kikkehull fra ca. 2019

(Ei30/Rw38db).

Det foreligger tilstandsrapport utført av Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 08.11.2025.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad to (TG2) i tilstandsrapporten:

-Vinduer
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis er det noe slitasje grunnet alder.

-Innvendige dører
Avvik: Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler.

-Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeåret. Det er registrert irr på vannrør i våtrom.

-Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

-Ventilasjon
Avvik: Det er ikke montert friskluftsventil i stue.

-Vannbåren varme
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

-Elektrisk anlegg
Avvik: Elektriske anlegget er av varierende årgang.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad tre (TG3) i tilstandsrapporten:

-Generell baderom
Avvik: Badets hovedkonstruksjon er fra byggeåret. Originalt soilsluk har rustdannelse. Evt. tettesjikt/membran er ukjent. Røranlegget er hovedsakelig fra byggeåret. Det er slitasje på overflater og fuger, samt fuktskadet dørterskel og dørkarm. Badet er flislagt i senere tid, men flisarbeidet fremstår som ufagmessig utført. Badet er lite, og ved dusjing blir hele rommet vått.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - grønn

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 317,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer: Oppvarming, varmtvann, internett, kommunale avgifter, bygningsforsikringer, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar, styrehonorar m.m.

Herav:
Á-konto oppvarming - kr. 679
Diverse felleskostnader - kr. 2 638

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 788 709,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 154 835,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.
Sletteløkka Boligsameie, orgnr. 971428899

Om sameiet
Sletteløkka Boligsameie (org.nr: 971 428 899)
-Ligger i bydel Bjerke.
-Består av 553 seksjoner. I tillegg kommer én tjenesteleilighet.
-Obos Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører.

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.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 30 000,-pr. 31.12.2024

Sameiets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207455954
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,39%
Restsaldo kr. 22 703 327,-
Innfrielsesdato: 30.12.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208041320
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,39%
Restsaldo kr. 91 427,-
Innfrielsesdato: 30.11.2025
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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 salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, med mindre det er til sjenanse for naboer. Styret skal orienteres skriftlig før man går til anskaffelse av dyr.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93733132

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 55 830 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet med opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst og internveier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Selveierleilighet i lavblokk beliggende i et veletablert boligområde på Linderud i bydel Bjerke i Oslo. Nærhet til nærbutikkene Joker, Kiwi, Coop Mega og Rema 1000. Kort avstand til daglige servicetilbud, flere barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med t-bane og bussforbindelse. Gangavstand til Linderud senter og kort vei til Storo kjøpesenter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Bjerkedalen park med fine promenader, paviljong, sandstrand og dam med bademuligheter, samt i Lillomarka forøvrig med fiske-/ bademuligheter og merkede tur-/lysløyper, Grefsenkollen alpinanlegg og Sats treningssenter.

Bebyggelse
Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse. Sletteløkka Boligsameie består av 553 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggetegning datert 04.08.1955, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Soverom er opprinnelig byggemeldt kjøkken. Kjøkken er flyttet ut i stue.

Vei, vann og avløp
Det fører en privat vei frem til eiendommen, vedlikehold og reparasjon av veien bekostes av de som har rett til bruk. Fra eiendommen går det en privat stikkledning som er koblet til den offentlige hovedledningen. Kostnader til eventuelt vedlikehold eller reparasjon av stikkledning og vannrør, inkludert grøft, må bekostes av huseier.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-1811 datert 30.01.1973 med tilhørende reguleringsbestemmelser ihht reguleringskart datert 13.02.2019. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht.

eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 42500, tgl. 30.12.1983 - Seksjonering
SNR: 168
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68 / 37600
Beskrivelse:

Dnr. 15398, tgl. 23.11.1954 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra gnr 88 bnr 258
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 767, tgl. 20.01.1955 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 88 bnr 258
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 6074, tgl. 04.05.1955 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra gnr 88 bnr 258
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 7539, tgl. 08.06.1955 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Riktig dokumentnummer er ifølge manuell grunnbok og pantebokskopi : 7539/1955
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 12032, tgl. 23.09.1955 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 15842, tgl. 09.12.1955 - Erklæring/avtale
Overført fra gnr 88 bnr 258
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 8157, tgl. 10.07.1956 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 88 bnr 258
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 152, tgl. 05.01.1957 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra gnr 88 bnr 238
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 1500, tgl. 07.02.1957 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 7354, tgl. 26.06.1957 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 7370, tgl. 26.06.1957 - Erklæring/avtale
Overført fra gnr 88 bnr 238
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 12881, tgl. 24.10.1957 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 2912, tgl. 14.03.1959 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 15553, tgl. 03.12.1962 - Best om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 7081, tgl. 07.03.1979 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 1211, tgl. 09.01.1984 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

Dnr. 42500, tgl. 30.12.1983 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER NOK 200.000
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Grunnpakke kommune/tinglysning/e-signering kr. 4 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Visningshonorar kr. 3 500,-
Overtagelseshonorar kr. 3 500,-

Utlegg:
Tilstandsrapport med planskisse fra takstmann kr. 10 000,-
Fotografering med profesjonell fotograf kr. 4 500,-
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. pris kr. 4 758,-

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 23. november 2025

Ansvarlig megler
Sheraz Gilani, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98491885

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Linderudsletta 9B , 0597 OSLO
OSLO kommune
gnr. 89, bnr. 11, snr. 169

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 29.10.2025 **Rapportdato:** 08.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4310 **Referansenummer:** KZ1696

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

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 bygningssakkyndige 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, branncelle 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i lavblokk oppført i 1957. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 4.etg og består entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Takhøyden i stue ble målt til ca. 2,47 m. I tillegg disponerer boligen 1 kjellerbod på ca. 5 m², samt 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 7,5 m² (måleverdig areal er ca. 3 m²).

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
- Legging av laminatgulv og montert spileplater på vegg i entré
- Montert IKEA kjøkkeninnredning i stue
- Malt veggflater og himlinger (2025)
- Installert elektrisk avtrekk på bad/wc og i stue
- Skiftet entrédør
- Oppgradert sikringsskapet.

Selveierleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Lavblokk over 4 etasjer, u.etg og loft oppført i 1959. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i armert betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med lys spekkmurt teglstein. Saltak takkonstruksjon i treverk antatt tekket med takplater/takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålrekkverk og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass av eldre årgang. Malte karmer og listverk. Brann- og lydklassifisert entredør med kikkehull fra ca. 2019 (Ei30/Rw38db).

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminatgulv i entré, soverom og stue/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig malte flater og malt tapet. Kontrastvegger med spileplater i entré. Himling: Malte betonghimlinger i alle rom. Originale malte glatte og tapetserte tredører fra byggeår. Malte karmer og dørgerikter. Garderobenisje for klesoppheng i entré. Garderobeskap med hvite glatte fronter og speildør i soverom.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad/wc med flislagt gulv, flislagte vegger og malt betonghimling. Gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og lysarmatur. Dusj rett på gulv med dusjforheng, togreps dusjbatteri og håndusj. Elektrisk avtrekk. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og kobber. Sluk i støpejern. Det er installert elektrisk avtrekk i senere tid.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og lys laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Tapet/folie over kjøkkenbenk. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Synlige vann- og avløpsrør i plast. Det er installert avløpspumpe som er plassert i benkeskap under oppvaskkum.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet sentralvarmeanlegg. Oppvarming med radiatorer. Vannrør i kobber fra byggeår på bad/wc, samt vannrør i plast av typen rør-i-rør til kjøkken. Inspeksjonsluke med stoppekraner i soverom. Synlige avløpsrør i kobber og plast. Det er montert avløpspumpe i kjøkkenskap. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via veggventil i soverom. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Telia tv- og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang. Sikringsskap: 25 A hovedsikring, 2 fordelingskurser med jordfeilautomater og digital strømavleser. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

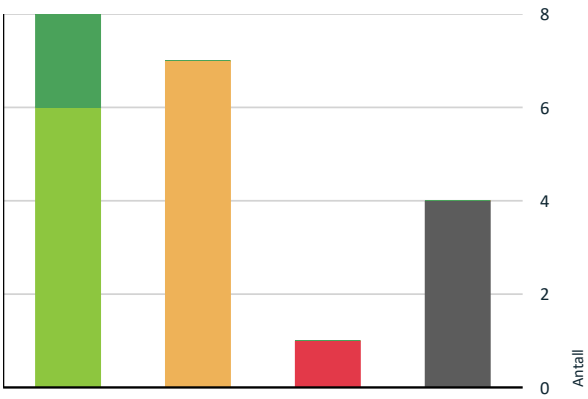
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegning datert 04.08.1955. Soverom er opprinnelig byggemeldt kjøkken. Kjøkken er flyttet ut i stue.

Sammendrag av boligens tilstand

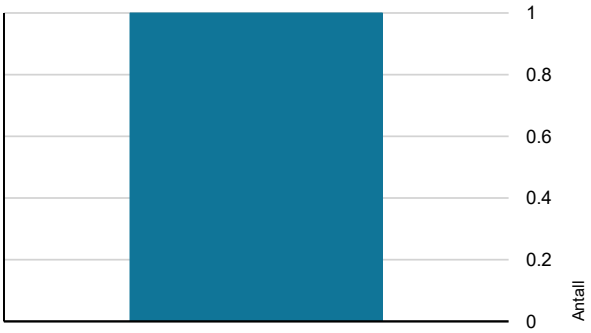
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass av eldre årgang. Malte karmer og listverk. Isolerglass er vanskelig å tidfeste grunnet svak eller utydelig merking i karmen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis er det noe slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder kan punktering ikke utelukkes. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør med kikkehull fra ca. 2019 (EI30/Rw38dB). Merknad: Dørbladet har stedvis overflatelipper. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

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

TG IU Andre utvendige forhold

Lavblokk over 4 etasjer, underetasje og loft oppført i 1959. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i armert betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med lys spekkmurt teglstein. Saltak takkonstruksjon i treverk, antatt tekket med takplater eller takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålrekkverk og malte overflater. Type og mengde isolasjon er ukjent.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminatgulv i entré, soverom og stue/kjøkken.

Vegger: Hovedsakelig malte flater og malt tapet. Kontrastvegger med spileplater i entré.

Himling: Malte betonghimlinger i alle rom.

Vedlikehold i senere tid: Legging av laminatgulv og montering av spileplater på vegg i entré. Veggflater og himlinger er malt i 2025. Stort sett normal slitasjegrad, men det er avvik i enkelte rom. Laminatgulv i soverom har antydning til noe svelling i skjøter. Laminatgulv i stue lot seg ikke kontrollere da det er belagt med teppebelegg. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 4.etg.

TG 2 Innvendige dører

Originale malte glatte og tapetserte tredører fra byggeår. Malte karmer og dørgerikter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Evt. utskiftning.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobenisje for klesoppheng i entré. Garderobeskap med hvite glatte fronter og speildør i soverom.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad/wc med flislagt gulv, flislagte vegger og malt betonghimling. Gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og lysarmatur. Dusj rett på gulv med dusjforheng, togreps dusjbatteri og håndusj. Elektrisk avtrekk. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og kobber. Sluk i støpejern. Det er installert elektrisk avtrekk i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badets hovedkonstruksjon er fra byggeåret. Originalt soilsluk har rustdannelse. Evt. tettesjikt/membran er ukjent. Røranlegget er hovedsakelig fra byggeåret. Det er slitasje på overflater og fuger, samt fuktskadet dørterskel og dørkarm. Badet er flislagt i senere tid, men flisarbeidet fremstår som ufagmessig utført. Badet er lite, og ved dusjing blir hele rommet vått.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner, som tettesjikt (membran) bak fliser, har passert anbefalt brukstid. Samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

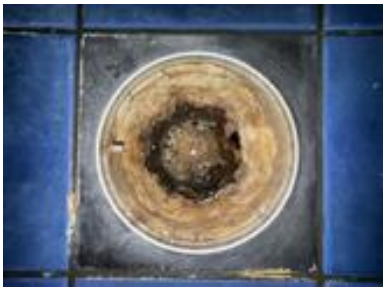
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad/wc



Bad/wc



Soilsluk fra byggeår



Fuktskadet karm/terskel

4.ETASJE > BAD/WC

TG RØ Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og lys laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Tapet/folie over kjøkkenbenk. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Synlige vann- og avløpsrør i plast. Det er installert avløpspumpe som er plassert i benkeskap under oppvaskkum. Eier opplyser at det nylig er utført service på avløpspumpen. Kjøkkenet er flyttet ut i stue på et senere tidspunkt, ukjent årstall.

Merknad: Stedvis mindre slitasje på gulvsokkel og bunnplate i benkeskap. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. I henhold til Byggforsk byggedetalj 700.320, levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20–60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design, 10–25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, samt elektrisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeår på bad/wc, samt vannrør i plast av typen rør-i-rør til kjøkken. Inspeksjonsluke med stoppekraner i soverom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeåret. Det er registrert irr på vannrør i våtrom.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Inspeksjonsluke med stoppekraner

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i kobber og plast. Nyere type avløpsrør i plast til kjøkken. Det er montert avløpspumpe i kjøkkenskap. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Avløpspumpe i kjøkkenskap

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via veggventil i soverom. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke montert friskluftsventil i stue.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet sentralvarmeanlegg. Varmtvann og vannbåren fyring med radiatorer er inkludert i felleskostnadene. Felles sentralvarmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.
Sameiets ansvarsområde

TG IU Andre installasjoner

Dørtelefon/porttelefon med åpner. Telia tv- og internett tilknytning.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

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.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

230 V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang. Sikringsskap: 25 A hovedsikring, 2 fordelingskurser med jordfeilautomater og digital strømavleser.

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 sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Sikringsskapet er oppgradert i senere tid. For øvrig er det ukjent om det er utført elektrisk arbeid, da det ikke foreligger informasjon eller dokumentasjon på dette.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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 mangler kursoversikt i sikringsskapet. Det elektriske anlegget er underdimensjonert sett opp mot dagens standard, må på sikt påregnes oppgradering til dagens standarder og krav. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Tilstandsrapport



Sikringsskap

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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		3		3	
4.Etasje	37			37	
Kjeller		5		5	
SUM	**37**	**8**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
4.Etasje	Entré, bad/wc, soverom 1, stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 7,5 m². Måleverdig areal er ca. 3 m² (BRA-e)

4. Etasje: Entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Takhøyden i stue ble målt til ca. 2,47 m

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5 m² (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 04.08.1955. Soverom er opprinnelig byggemeldt kjøkken. Kjøkken er flyttet ut i stue.

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 beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	37	0

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Farahmand Eiendom AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	11		169	55830.3 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Linderudsletta 9B

Hjemmelshaver
Farahmand Eiendom AS

Kommentar
Felles festet tomt for boligselskapet. Se festekontrakt for ytterligere opplysninger.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sletteløkka Boligsameie	40 / 37600	OBOS Eiendomsforvaltning AS	971428899

Felles formue
Kr. 12 784 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 27 287 03.11.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i lavblokk beliggende i et veletablert boligområde på Linderud i bydel Bjerke i Oslo. Nærhet til nærbutikkene Kiwi, Coop Mega og Rema 1000. Kort avstand til daglige servicetilbud, flere barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med t-bane og bussforbindelse. Gangavstand til Linderud senter og kort vei til Storo kjøpesenter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Bjerkedalen park med fine promenader, paviljong, sandstrand og dam med bademuligheter, samt i Lillomarka forøvrig med fiske-/ bademuligheter og merkede tur-/lysløyper, Grefsenkollen alpinanlegg og Sats/Elixia treningssenter.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 55.830 m² opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 3.316,55,- pr.mnd (inkl. bla. varmtvann og fyring (a konto), felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld, forretningsførsel, drift og vedlikehold av sameiet m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 5 m² og 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 7,5 m² (måleverdig areal er ca. 3 m²). Tilgang til fellesvaskeri, tørkerom, stryke-/rullerom m.m.

Parkering: Gate-/beboerparkering i området etter gjeldende bestemmelser. Mulighet for å leie parkering-/garasjeplass. Det finnes 1 garasjelag på sameiet tomt, som driftes privat av eierne av garasjene. Sameiet har ingen ting med utleie eller salg av disse.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse. Sletteløkka Boligsameie består av 553 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	93733132			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	29.10.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.11.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	29.10.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Megler	05.11.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KZ1696

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sabetrasekh, Farahmand	9578-5994-4-641306	2025-11-05 13:16:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
5. nov. 2025

Oppdragsnummer
64-0217/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Linderudsletta 9B, 0597 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Farahmand Eiendom AS v/ Farahmand Sabetrasekh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: xxxxxxxxxxx
Forsikret i: sameie forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: skite baderomsskap, ventillasjon

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?
Nei

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?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: rengjøring/ service på kjøkken pumpa.

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?

Nei

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?

Nei

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 64-0217/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sabetrasekh, Farahmand	**2025-11-05**

Identifikasjon

bankID Sabetrasekh, Farahmand

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Linderudsletta 9B

Nabolaget Sletteløkka - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	15 min 1 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	19 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 1 km
Kuben videregående skole	8 min

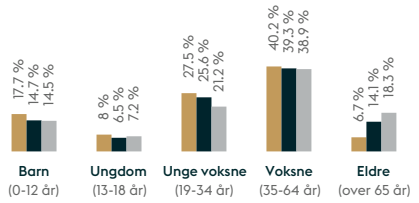
Offentlig transport

Veitvet på Trondheimsveien Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.2 km
Veitvet Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.6 km
Nyland stasjon Linje L1	6 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.3 km

Barnehager

Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	8 min 0.7 km
Kolåsbakken barnehage (1-5 år) 74 barn	10 min 0.8 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 0.8 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	1 min
Askelia ballbane	8 min
Fitness24Seven Veitvet	5 min
SATS Linderud	8 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg

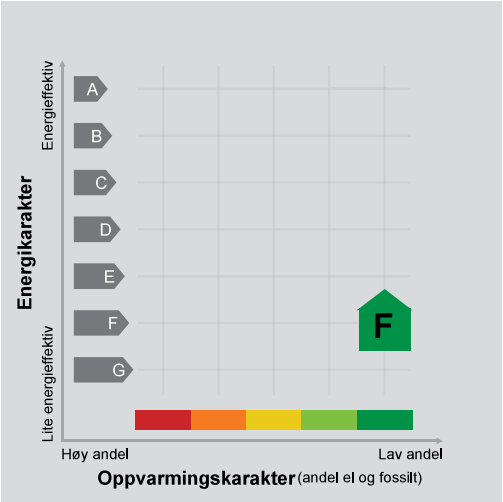
Meget bra 80/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Linderudsletta 9B
Postnummer	0597
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	169
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80223552
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-186536
Dato	03.11.2025
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:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Linderudsletta 9B	80223552	H0402	169	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1958

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	08.12.2016
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	08.12.2016
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	08.12.2016
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	11.12.2016

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	40 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	40 m²
Totalt BRA	40 m²
Oppvarmet luftvolum	96 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,47 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	74,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.12.2016

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	132,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	2,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	203,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 066 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	251,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 415 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	251,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 066 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 978 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 088 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 066 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,3 %

VEDTEKTER
for
SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

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

§ 1
NAVN OG FORMÅL

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

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

§ 2
SAMEIERMØTE

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

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

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

Ordinært sameiermøte skal behandle/godkjenne:

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

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

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

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

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

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler.

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

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

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

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

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

- Fastsetting av endring av vedtektene.

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

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

§ 3
STYRET

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

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

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

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

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

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

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

§ 4
DISPOSISJON OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 5
SAMEIERBRØK

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

§ 6-1
SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§6-2
SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

§ 7
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 8
SKADER / FORSIKRING

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

§ 9
FELLESUTGIFTER

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

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

§ 10
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

§ 11
VAKTMESTERLEILIGHETER

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

§ 12
BODER

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

§ 13
TVISTER

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

§ 14
FORSIKRING

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

§ 15
SANKSJONER/MISLIGHOLD

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

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

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

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

****

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

Seksjonseier:_____Seksjonsnummer:_____

Adresse:_____ Etasje:_____

Seksjonseiers privatadresse:_____

Seksjonseiers telefon/mobil:_____

Seksjonseiers epostadresse:_____

Seksjonen leies ut fra/ til dato:_____

Seksjonen leies ut fra dato:_____

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

Navn:	Telefonnummer:

_____
Dato og underskrift seksjonseier

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

Styret@sletteokka.no

HUSORDENSREGLER FOR SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

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

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.

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

Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 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

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-07 18:53:50 UTC

bankID

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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 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 Sletteløkka 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 .

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 1404 **Selskapsnavn:** SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sletteløkka Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971428899
Møtet ble avholdt 24. april kl. 19:00, Veitvet Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 94
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 29

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ismail Amrani er valgt.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

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 ikke er verifiserte gjennom SMS ordningen forkastes

✓ **Vedtatt. Med alminnelig flertall. 52 stemmer mot 42 stemmer.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Aleksander Svinddal foreslått. Som protokollvitne ble Muhammad Ikram Ul-Haq foreslått.

✓ **Vedtatt. Mohammad Anwar og Muhammed Ikram Ul-Haq ble valgt som protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

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

7. Fjerning av varmemåler på radiatorer

Fremmet av: Assid Ali Hussain

Hei!

Jeg har gjørt liten undersøkelse etter vi fikk energiregning fra dere(Techem), i den undersøkelse fikk jeg vite at det er mange som har fjernet målere fra radiatorer. Som medfører at det får null krone, vi som ikke har fjernet målere blir belastet for dem og betaler ekstra.

Styrets innstilling
Styret forstår bekymring til beboeren. Styret mener at det fortsatt er hensiktsmessig å behold målerne. Styret vil jobbe videre med oppdaget mulig juks med systemet i samarbeid med leverandør.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Med overveldende flertall.**

8. Takoverbygg terrassen

Fremmet av: Dusan Dislioski

Terrassene til beboerne som bor i øverste etasje er mer utsatt for vær enn de andre seksjonseierne. Balkongene i øverste etasjene har ingen beskyttelse mot regn og snø. Det medfører at vinduet og balkongdørene blir mer slitt.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget siden det mangler detaljer som beskriver hva slags overbygg det skal monteres eller om PBE har innvendinger mot å sette opp et takoverbygg. Dette innebærer fasadeendring.

> **Forslag til vedtak:**
> Seksjonseiere som bor i øverste etasjen og ikke har takoverbygg over balkongen sin, kan montere på egen bekostning et takoverbygg over balkongen sin. Takoverbygget skal ikke overstige balkongens størrelse.

✓ **Vedtatt. 60 stemte for. 14 mot. 2/3 dels flertall = 50**

9. Bergvarme

Sameiet har store kostnader forbundet med oppvarming og varmtvann. Årlig bruker sameiet 7-8 millioner kroner på fjernvarme, noe som utgjør ca.35-40% av den totale kostnaden. Installasjon av bergvarme vil redusere behovet for fjernvarme fra eksterne aktører, Hafslund. Dette er et storprosjekt som vil innebære opptak av lån. Til gjengjeld vil sameiet få "gratis" oppvarming og varmtvann over lengre tid. Estimert levetid er opptil 100 år tid. Nedbetaling av lånet vil foregå ved reduserte kostnader til kjøp av fjernvarme.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Styret utreder mulighet for bergvarme i sameiet. Eventuell godkjenning av prosjektet, samt opptak av lån, godkjennes på et ekstraordinært / ordinært årsmøtet.

✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall.**

10. Kommunikasjon med Styret

Fremmet av: Donna Maria Tang-De Leon

Svært vanskelig å kommunisere med Styret både muntlig og skriftlig når man får nesten ingen svar/reaksjon eller ting tar lang tid.

Forslag til vedtak:
Styret MÅ svare beboerne innen rimelig tid når de får henvendelser.

✓ **Vedtatt.**

11. TEMAER på Sameiets nettside.

Fremmet av: Donna Maria Tang-De Leon

Svært lite/nesten ingen info under TEMAER på Sameiets nettside.

Forslag til vedtak:
Styret pålegges å gi informasjon under TEMAER som foreslått i vedlegget!

✓ **Vedtatt.**

12. Oppgradering av bad/rør/ventilasjon

Fremmet av: Tommy Brøndbo Duklæt

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innhenter tilbud for en ny vurdering av felles oppgradering av bad/rør/ventilasjon
>
> ✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall.**

13. Utvikling av uteområdene

Fremmet av: Tommy Brøndbo Duklæt

Uteområdene skal utvikles gjennom bydel Bjerkes områdeløft. I utviklingsarbeidet kreves det at beboere medvirker og kommer med innspill til hva de vil ha/ikke ha.

> **Forslag til vedtak:**
> Sletteløkka Boligsameie forplikter seg til bydel Bjerkes utvikling av uteområdene
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

14. Beboerparkering

Fremmet av: Tommy Brøndbo Duklæt

Ønsker beboerparkering i Linderudsletta og Sletteløkka så lenge det er tilnærmet gratis (1kr i året). Med beboerparkering vil man blant annet unngå lastebil- og fremmedparkering.

> **Forslag til vedtak:**
> Sletteløkka Boligsameie stiller seg positiv til beboerparkering gitt at det tilnærmet er gratis
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ismail Amrani

Valgt med 51 stemmer

Følgende stilte til valg:
Ismail Amrani
Dusan Dislioski
Muhammed Iqbal Bhatti

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Dusan Dislioski
Raju Sitaula

Dusan fikk 69 stemmer. Raju fikk 50 stemmer.

Følgende stilte til valg:
Ismail Amrani
Dusan Dislioski
Muhammad Ikram Ul-Haq
Muhammed Iqbal Bhatti
Adeeba K
Arne Pedersen
Raju Sitaula

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Muhammad Ikram Ul-Haq

Følgende stilte til valg:
Muhammad Ikram Ul-Haq

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Berit Andrea Grav
Heshmat Hakimelahi

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Berit Andrea Grav
Heshmat Hakimelahi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Tore L. Berntzen
Fagerliveien 24
0587 OSLO

Dato: 18.06.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200906318-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sali Younis | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LINDERUDSLETTA 7 - 9 - 11	Eiendom:	89/11
Tiltakshaver:	Sletteløkka Boligsameie	Adresse:	Linderudsletta 10 A, 0597 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Tore L. Berntzen	Adresse:	Fagerliveien 24, 0587 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - LINDERUDSLETTA 7 - 9 - 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.06.2013 av:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Sali Younis - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til
Sletteløkka Boligsameie, Linderudsletta 10 A, 0597 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

4B ARKITEKTER AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 07 NOV. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200105924-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LINDERUDSLETTA 7	Eiendom:	89/11/0/0
Tiltakshaver:	Sletteløkka Boligsameie	Adresse:	Sletteløkka 24A, 0597 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - LINDERUDSLETTA 7

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

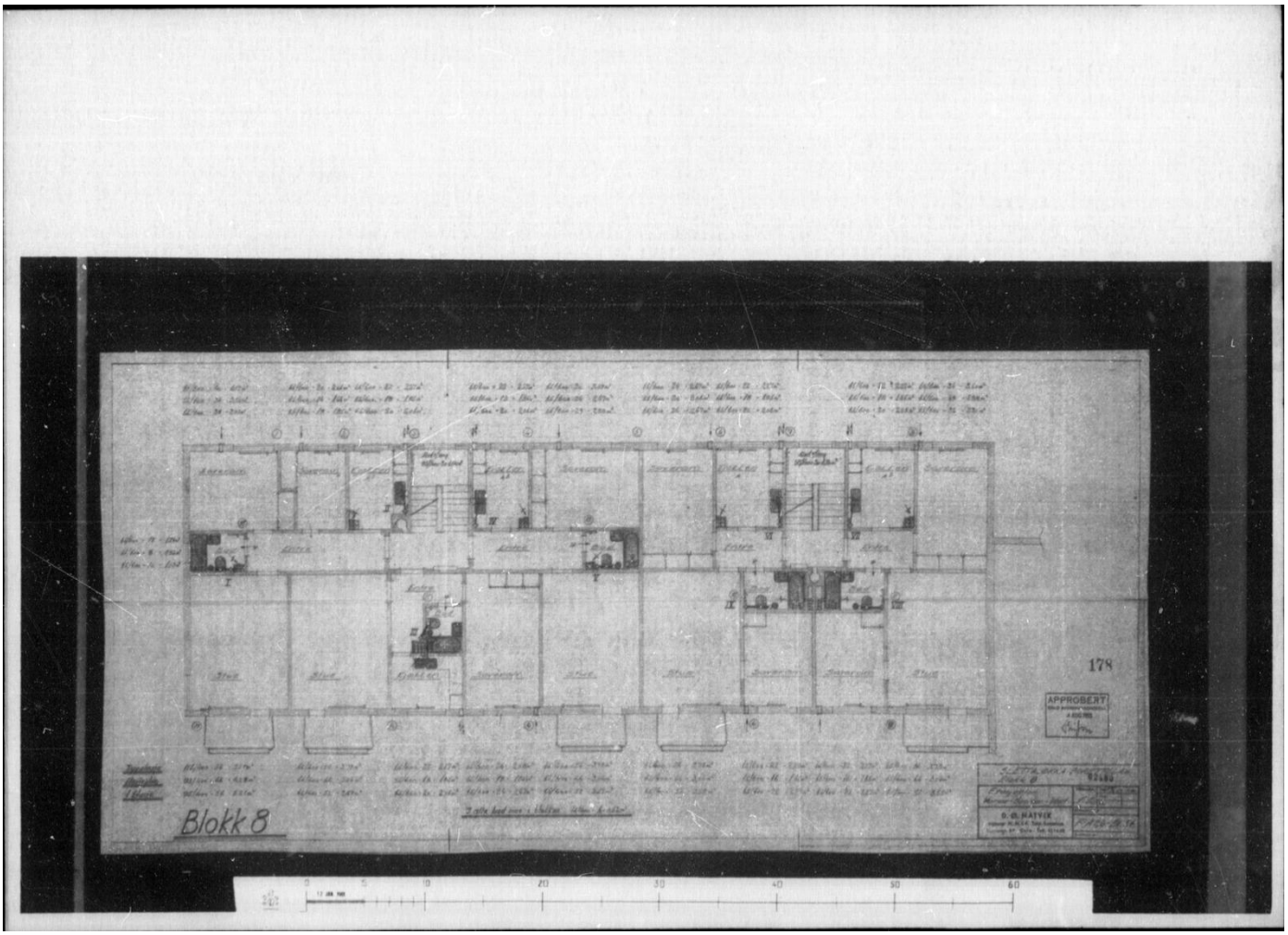
Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


178
APPROBERT
Blokk 8
0 5 10 20 30 40 50 60

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

HT/RB.

J. nr. 3045/1954.
Ang. Gnr. 88, bnr. 258, bl. 8-9-10, Trondheimsveien.
Anmelder. Ark. Christian Astrup,
Eier: A/L Slettelökka Borettslag, v/h.r.adv. Sören Prebensen. Kirkegt. 15.
Arbeidets art.: Våningshus.

Byggemeldåd med vedlagte 15 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-24 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-49, byggeforskriftene av 15/12-49, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser följes.

Byplankontorets, helserådets, brannvesenets og sivilforsvarets pålegg i skriv av 16/6-, 21/9-, 4/9-, og 11/9-54 må följes. Korrigerte tegninger og loftsplan i 3 eksemplarer må innsendes. I henhold til helserådets påtegning må bl. a. ikke gravetillatelse gis för situasjonsrisset har vært forelagt og godkjent av vann- og kloakkvesenet.

Intet rom i kjeller tillates nyttet til varig opphold. Ved event. krigstilstand må bodene i tilflukterommet skaffes rom annet sted. K-verdien i trapperomsvegger mot leilighetene må være under 1,2. Vinduene i 2. etasje må kunne pusses på en farefri måte(kfr. byggeforskriftenes kap. 32, § 3 p. 1.

Avtrekkskanaler som föres gjennom etasjeskillerne må ha yttervegger av minst ½ stens mur eller 10 cm. betong. Planerings- og beplantningsplan må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plassert.

För byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m. v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreliggex, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-51,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspörmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),

Videre bemerkes:

7. redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes,
8. fyringsanlegg må anmeldes særskilt,
11. rörleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet,
12. forslag til utvendige farger må innsendes,
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjöre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskeriet kan det bare gjöres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 22. september 1954.

Harald Wildhagen.

Rolf Tönsager.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Kledning fasader med eternitt

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Slettalökka (2.entreprise)	gnr.89+88. bnr.11+258 BL.8-9-10	71/1206

Byggherre

Ansvarshavende

Slettalökka Borettslag
v/adv. Ivar Moe
Prinsensgt. 22
OSLO 1

GA/SP

Dato
30. juni 1972

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
G.Amundsen

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

Skj. C-16. 10 000. ANDVORD. 23840171. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III *41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Kledning av gavlspisser m/eternit.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Linnerudsletta 7b - 9b.	**Gnr. 89, bnr. 11.**	**65/754.**

Byggherre

Slettelökka Borettslag
v/herr Th. Skancke
Slettelökka 10 a

Oslo 5.

GV/EI
Dato

26. oktober 1966

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør
G. Amundsen

Oslo

S-5020

Detaljregulering for Utfartsveien 1-4, Linderud leir

Vedtaksdato: 19.12.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Utfartsveien 1-4, Linderud leir

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utnyttelse

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

1.2 Plassering og høyder

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

1.3 Utforming

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

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

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

1.4 Utomhusplan

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Offentlig eller privat tjenesteyting - barnehage

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

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

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

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

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

Bil: 2 – 6 plasser
Sykkel: minimum 10 plasser

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

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

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

2.1.6 Støy

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

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

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

3.1 Kjørevei

Kjørevei skal være offentlig.

3.2 Fortau

Fortau skal være offentlig.

3.3 Byggeplan

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

3.4 Parkeringsplasser

Parkeringsplassen skal være allment tilgjengelig. Det kan opparbeides inntil 106 utfartsparkeringsplasser. Avkjørsel skal være som vist med piler på plankartet.

4 Forsvaret (pbl. § 12-5 nr. 4)

4.1 Forlegning/leir

4.1.2 Utnyttelse

Maks. tillatt BRA = 94 000 m^2. Maks. tillatt kontor = 32 % av BRA. Maks. tillatt forlegning = 19 % av BRA. I tillegg tillates parkering på terreng = 6 000 m^2 BYA.
Det tillates barnehage innenfor leirområdet.

4.1.3 Plassering

Sikringstiltak som gjerde, skjerm, voll, trafoer, pumpehus og mindre bygninger med BRA maksimalt 100 m^2 pr bygg og maksimalt en etasje, tillates utenfor byggegrensen.

Utendørs skytebane tillates ikke.

4.1.4 Utomhusarealer
Innenfor byggegrensene skal utomhusarealene opparbeides parkmessig. Utenfor byggegrensene skal eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad bevares.

Det tillates ikke oppfylling av terreng som medfører redusert høyde opp til høyspent luftledning på grensen til planområdet i nord-vest.

4.1.5 Avkjørsel
Avkjørsel skal være som vist med pil på plankartet. Ved sikkerhetsmessig behov kan det i tillegg etableres annen inn- og utkjøring til felt A.

4.1.6 Parkering
Parkering skal opparbeides slik:
Kontor: maksimum 9 plasser pr. 1000 m^2 BRA kontor
Forlegning: maksimum 0,35 plasser pr. boenhet.
Sykkel: minimum 1 plass pr. boenhet

I tillegg til parkering i henhold til krav tillates det lagring og oppstilling av militære kjøretøy/materiell, samt parkering ved øvelse/operasjoner for Forsvaret på terreng innenfor byggegrensene.

4.1.7 Utomhusplan
Ved trinnvis utbygging er det kun krav om utomhusplan for tilhørende uteområde.

4.1.8 Støy
Uteoppholdsareal for barnehage skal tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak mot støy i form av støyskjerm eller voll ved barnehagens uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

5.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (vanntunnel) H190

Hensynssonen gjelder 6 meter til hver side fra senterlinje i vanntunnelen langs hele traseen i planområdet. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med sprengningsarbeid eller pæling uten Vann- og avløpsetatens skriftlige samtykke. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at vanntunnelen ikke får skader eller senskade. Avklaring av tekniske løsninger i hensynssonen må foreligge før Vann- og avløpsetaten vil anbefale rammetillatelse.

5.2 Faresone – ras- og skredfare H310

Det tillates ikke tiltak som kan medføre fare for områdestabiliteten. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides geoteknisk utredning med beskrivelse av eventuelle sikringstiltak.

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

6.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Eksisterende terreng og vegetasjon innenfor hensynssonen skal bevares. Det tillates ikke terrenginngrep innenfor hensynssonen. Ved tiltak langs/nær hensynssonene skal det tas hensyn til større træs rotsone. Areal innenfor hensynssonene tillates ikke benyttet til uteoppholdsareal for barnehagen.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak på dagens parkeringsplass innenfor felt A, skal felt B være opparbeidet til parkering.

8 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak innenfor felt A som innebærer at samlet kontorareal innenfor feltet overstiger 50 % av tillatt BRA for kontor, skal følgende tiltak være etablert:

- Opparbeidelse av Utfartsveien med fortau i henhold til regulering
- Mindre trafikksikkerhetstiltak i krysset Erich Mogensøns vei – rampe Rv. 4

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.12.2018 sak 398. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 04.01.2019

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-1762

Reguleringsplan for Sletteløkka som reguleres blindet med to snuplasser, henholdsvis ved Sletteløkka nr. 28 og 36, samt gangvei mellom snuplassene.

S-1762 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.08.1972
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201264
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Stenging av Sletteløkka se sak 531/74
Knytning(er) mot andre planer: V080274

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V220155

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

V220155 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.01.1955
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195503126
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sheraz Gilani
LINDERUDSLETTA 9B

Dato: 31.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521823
8840245

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.89 BNR. 11

Vi viser til bestilling av 20251031 for LINDERUDSLETTA 9B.

GNR. 89 BNR. 11

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.02.1954.

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

55830 m²

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

Målestokk= 1: 5000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

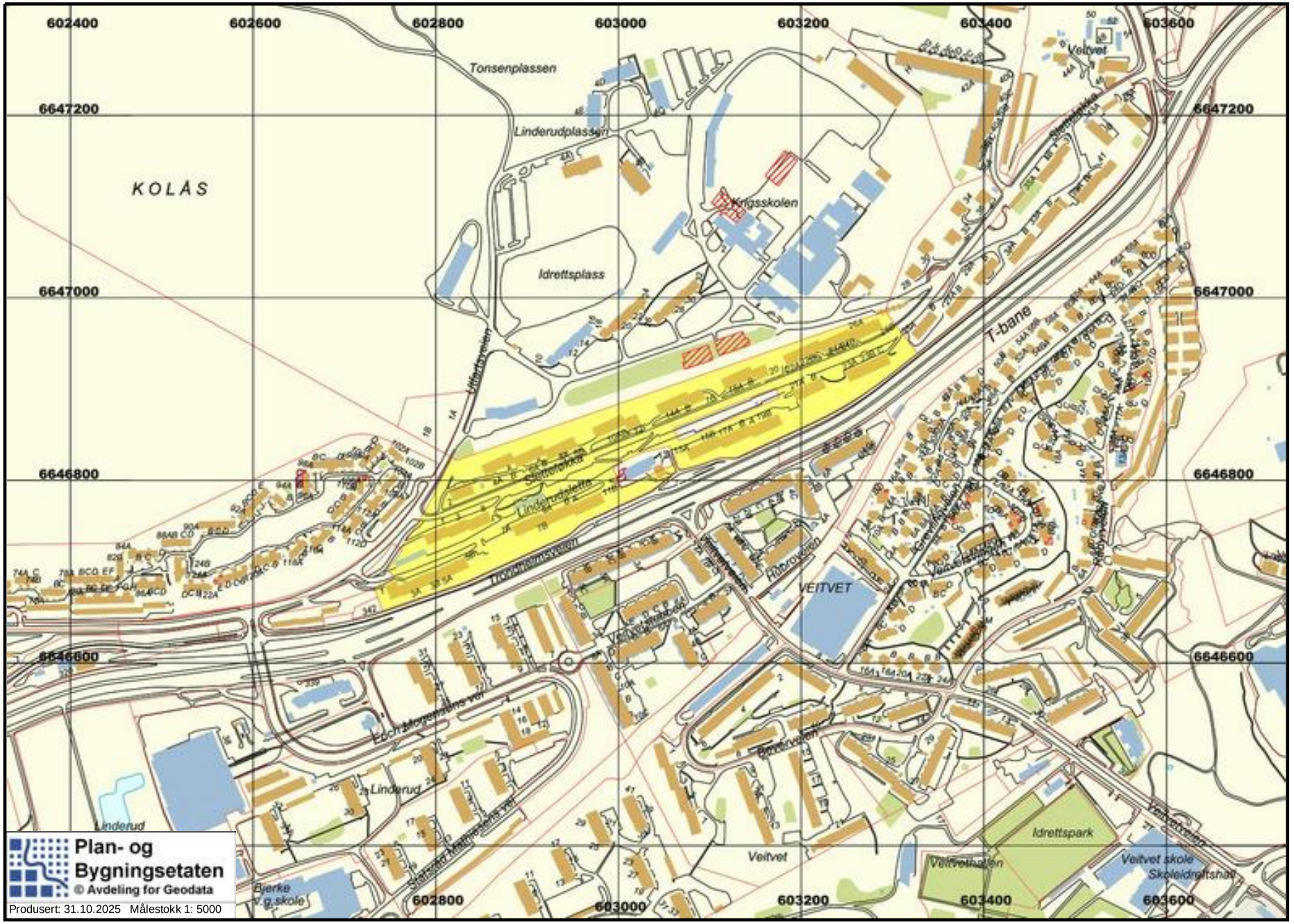
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

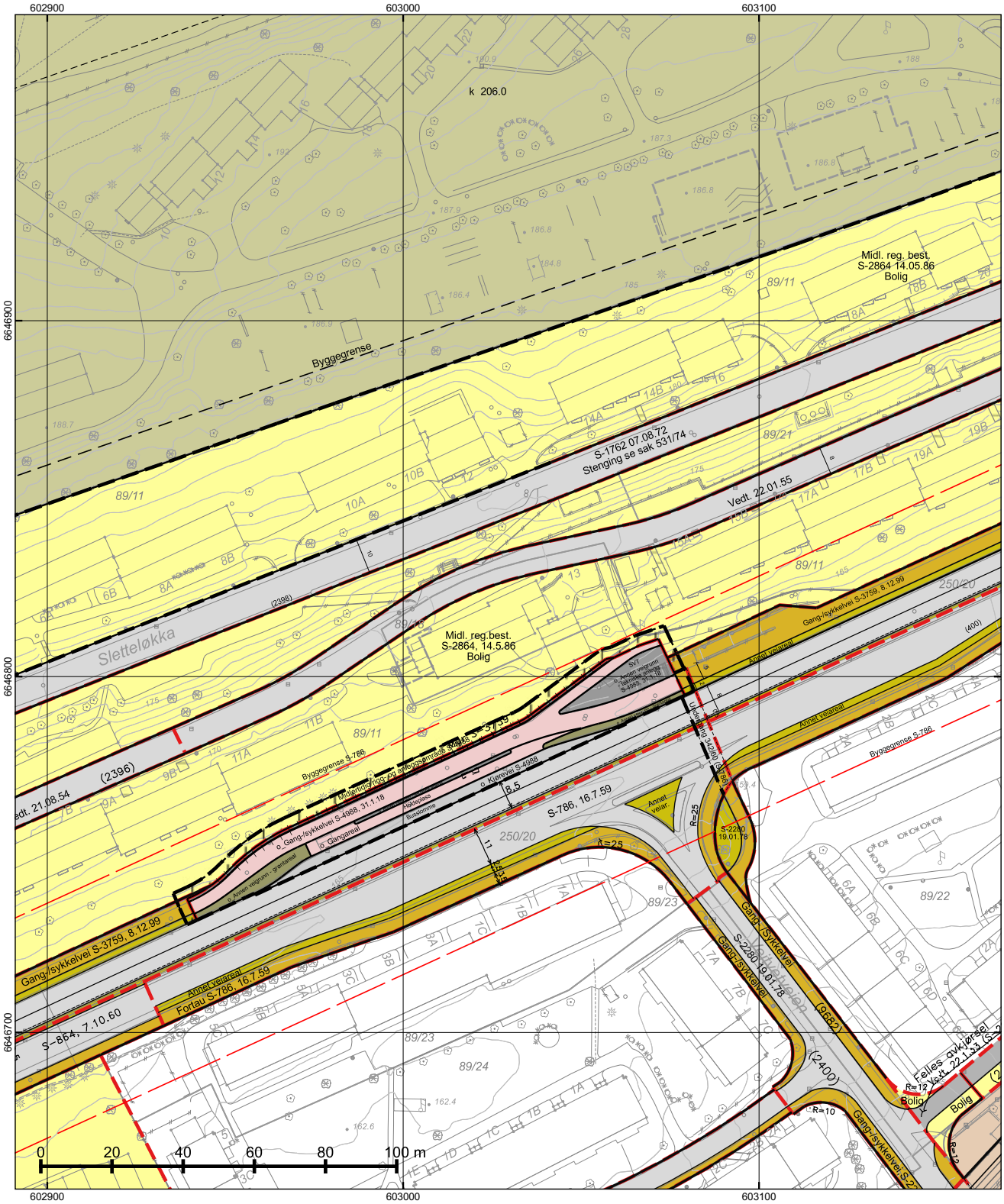
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


602400
602600
602800
603000
603200
603400
603600
6647200
6647000
6646800
6646600
KOLÅS
Tonsenplassen
Linderudplassen
Idrettsplass
Kringsskolen
Veitvet
T-bane
Linderudveien
Ryenstubben
Ryenveien
Ryenkrysset
Linderudgata
Trondheimsveien
Rådhusveien
VEITVET
Veitvetveien
Ellen Mosfeldts vei
Linderud
Bentsrudveien
Idrettspark
Veitvet skole
Skoleidrettshall
Bjerke v.g.skole
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 31.10.2025 Målestokk 1: 5000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 149232/ 86521823
Adresse: Linderudsletta 9
Gnr/Bnr: 89/11

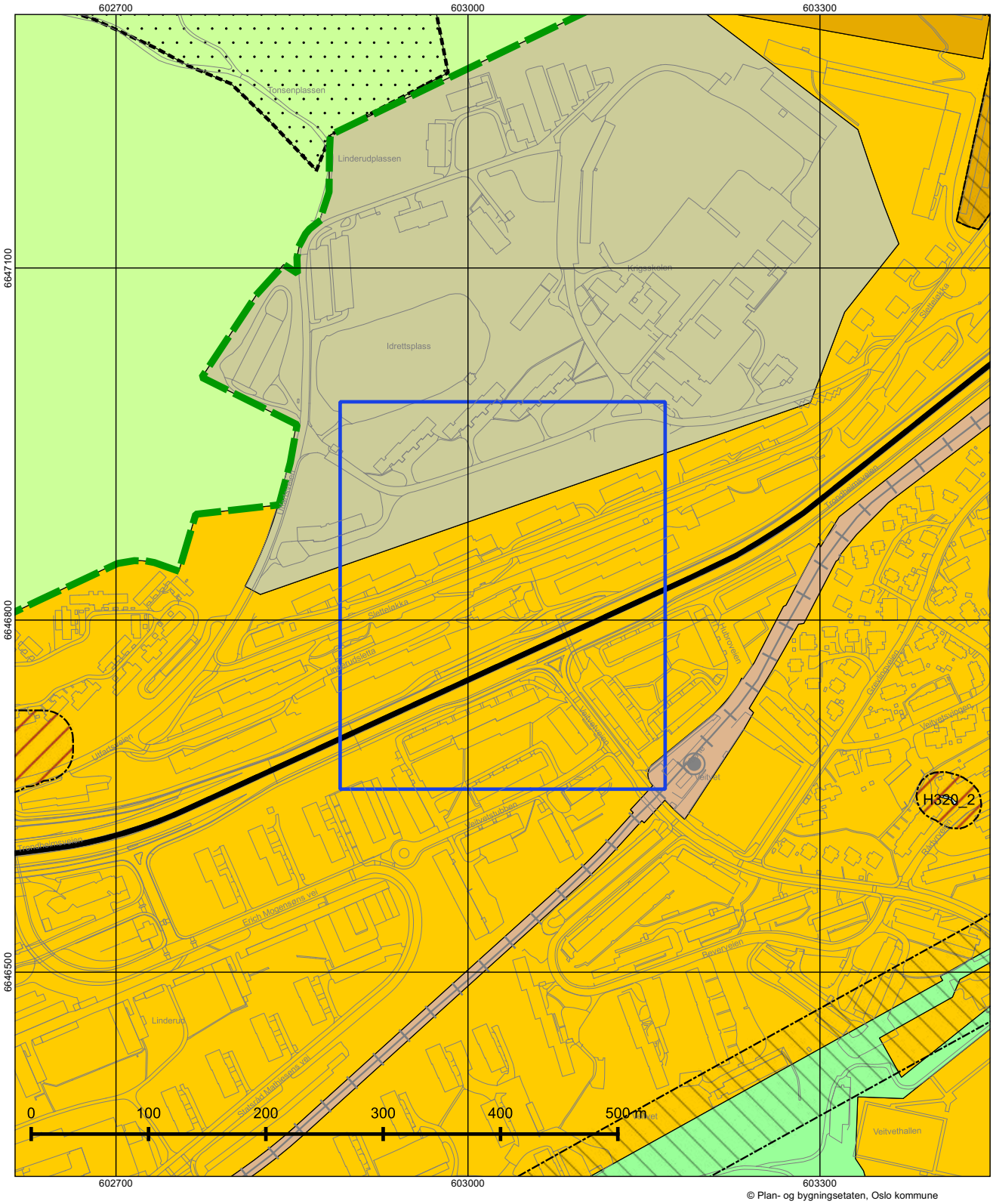
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149232/86521823
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4988

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Veitvet bussholdeplass

Vedtaksdato: 31.01.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201406181

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4988 31.01.2018

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BUSSHOLDEPLASSER PÅ TRONDHEIMSVEIEN RV4, VEITVET SØR

- Gnr. 89 bnr.11
- Gnr. 250 bnr.20

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr OTI-201406181 og datert 31.08.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Gangareal
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3-1 Kjørevei

Kjørevei skal være offentlig.

3-2 Gang-/sykkelvei

Gang-/sykkelvei skal være offentlig. Det vil hovedsakelig bli opparbeidet «sykkelvei med fortau», men løsningen vil bli tilpasset eksisterende g/s-veiløsning i hver ende av planområdet.

3-3 Annen veigrunn – tekniske anlegg

Annen veigrunn – teknisk anlegg skal være offentlig. Det tillates beplantning som ikke er siktreduserende. Det tillates etablert støttemur i felt SVT1 som vist på plankart. I felt SVT tillates etablering av trapp og gangareal.

3-4 Annen veigrunn – grøntareal

Annen veigrunn – grøntareal anlegg skal være offentlig. Det tillates mindre tekniske installasjoner i forbindelse med samferdselsanlegget.

3-5 Gangareal

Det tillates etablert lehus med holdeplassinstallasjoner for rute- og sanntidsinformasjon innenfor regulert gangareal.

§ 4 Anleggsperioden

Gående og syklende skal sikres trygg fremkommelighet i anleggsperioden.

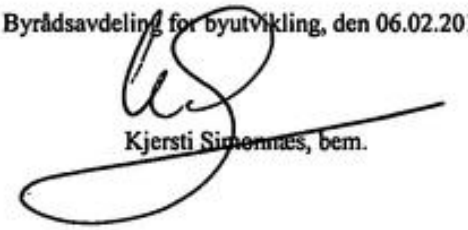
§ 5 Rigg- og anleggsområde

Midlertidig rigg- og anleggsområde tillates brukt til anleggsvirksomhet i byggeperioden. Ved ferdigstilt anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Områder brukt til midlertidig rigg- og anleggsområde skal istandsettes innen ett år etter at anlegget er ferdigstilt. Erstatning av trær i midlertidig rigg- og anleggsområde gjøres etter avtale med grunneiere.

§ 6 Overvannshåndtering
Håndtering av overvann skal søkes løst innenfor eget område.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2018 sak 18. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.02.2018



Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-3759

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gang-/sykkelvei m.m. langs Trondheimsveien på strekningen Linderud-Kalbakken.

Vedtaksdato: 08.12.1999
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707478
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 747897

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOVEDSYKKELVEI LANGS RV 4 TRONDHEIMSVEIEN, STREKNINGEN LINDERUD - KALBAKKEN.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for industri/kontor
- Offentlig trafikkområde (kjørevei, gang-/sykkelvei, fortau, kollektivfelt/busslomme, annet veiareal)
- Friområde (park)

§ 3. Eksisterende trerekke (popler) som ligger nedenfor blokkbebyggelsen i Linderudsletta skal opprettholdes ved fremførelse av gang-/sykkelveien. Annet veiareal (rabatter o.l.) skal i størst mulig grad opparbeides parkmessig. Midlertidig anleggsareal tilbakeføres hensiktsmessig til opprinnelig terrenghøyde og beplantes.

§ 4. Hele planområdet kan tillates brukt til rigg- og anleggsområde for gjennomføring av anlegget. Det skal gjennom hele anleggsperioden sikres god og trygg framkommelighet for gående og syklende.

§ 5. Ved etablering av planens gang- og sykkelvei skal det sikres med kjøresterkt rekkverk mot Trondheimsveien der bufferbredden er mindre enn 3 meter. Dette kravet gjelder også mot rampene til og fra Rødtvetveien.

§ 6. Ved videre byggeplanlegging av kryssingssteder mellom gang-/sykkelvei og bilvei skal det tas sikte på en utforming som i størst mulig grad prioriterer fremkommelighet for syklister gjennom kryssområdet.

Oslo

S-1908

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

S-1908 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V210854

Mindre vesentlig endring på vei 2396.

V210854 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.08.1954
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195403711
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

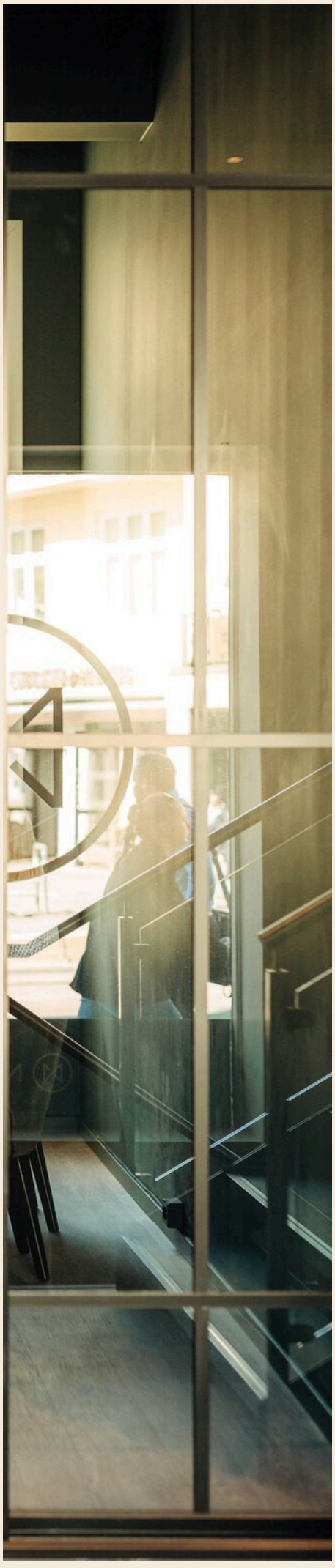
§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for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

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

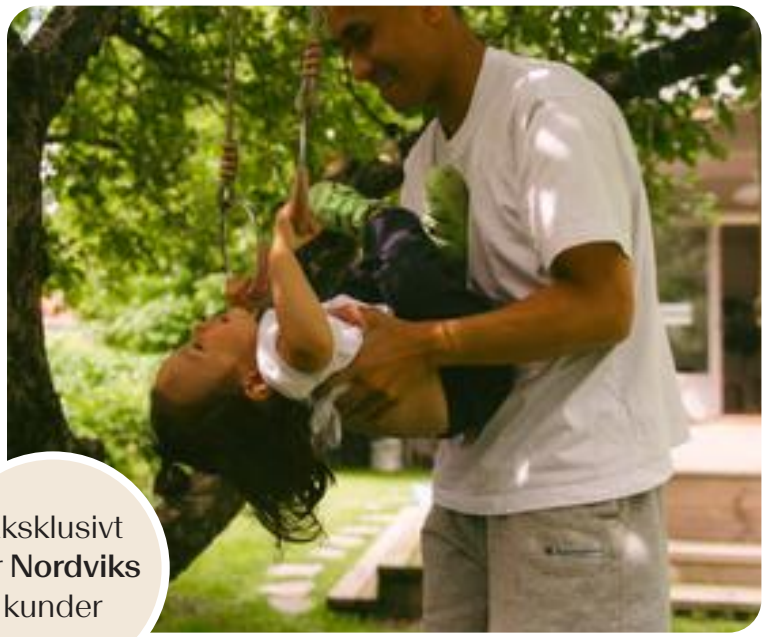
3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0217/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Linderudsletta 9B 0597 OSLO
Matrikkel: Gnr 89, bnr 11, snr 169 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sheraz Gilani

Eiendomsmegler / Partner
Puls Eiendomsmegling AS
s.gilani@nordvikbolig.no
984 91 885