

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sloreåsen 14, 1257 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 194, bnr. 777

 Andelsnummer 229

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 21155-1654

Referansenummer: OP8822

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



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

Norsk takst

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



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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



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 byggregler

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Andelsleilighet i terrasseblokk, fin beliggenhet og flott utsikt. Leiligheten er jevnlig oppgradert med nye laminatgulv og maling av vegger i 2021. Bad oppusset i 2021 med nye vanntilførsler, eldre kjøkkeninnredning med ny induksjonstopp fra 2023. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk bygget med bærekonstruksjoner i betong, flate tekkede tak. Fasader med steinplater og trekledning. Felles garasjeanlegg under boligblokkene.

NorDan trevinduer som er hvitmalt, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Aluminiumsbeslag på utsiden. Fastkarmvindu i stua.

Dør i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, døren har malt innside, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifisering.

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

Balkong i betong med epoxymaling på gulvet, areal 12 m² og vestvendt med flott utsikt, renne i front med avløp på siden. Det er stor blomsterkasse som rekkverk, b = 0,8 m og h = 0,64 m. 1 stk bod på balkongen, vegger av liggende trekledning og delvis overdekket av takutstikk. Markise med elektrisk motor og fjernkontroll, lys og stikkontakt på vegg. Malt gulv og vegger/himling i regi av borettslaget. Det er eldre duk på markisen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat i oppholdrom og plastfliser i entrè og garderobe. Vegger av malte plater og malte betongvegger, tapet i garderobe. Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,39 m. Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje. Oppgradering av de fleste overflater i 2021.

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet, måling viser høydeforskjell på 26 mm i stua og 21 mm på soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er pusset opp fra bunnen av i 2021 av Gamlebyen Haandverk & Restaurering AS. Alle vegger er flislagte med 60x60 fliser. Malt himling av betong. Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 31 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Nedsenk i dusjonen. Det er et rennesluk innerst i dusjen, i følge dokumentasjon fra eier på membran som er brukt er det benyttet Bostik Våtromssystem Universal. Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speilskap med lys øverst. Vegghengt toalett med skjult systerne, dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte hvite fronter og glass i enkelte dører til overskap, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, mikro, stekeovn, induksjonsplatetopp (ny i 2023) og kjøl/frys. Fliser mellom benk og overskap samt lysarmaturer under overskap med stikkontakter.

Gulv av laminat, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.

Ventilator med utblåsning av luften i rommet, filter i avsuet, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsning på luftekanaler eller ut av yttervegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Stoppekran er plassert i kjøkkenbenken. Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann. Innvendige vannrør er skiftet med ny samlestock i kjøkkenskapet og påmontert waterguard i 2021 i forbindelse med oppussing av badet.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet.

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget, felles vifteanlegg er ikke besiktiget.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. Radiatorer som varmekilder under vinduer.

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon er ny og plassert ved inngangsdør. Oppvarming vannbåren varme. Varmekabel på badet.

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

[Gå til side](#)

Det er en eldre konstruksjon med blomsterkasser som rekkverk på balkongen. Åpning under blomsterkassen er større enn 10 cm som dagens forskrift krever.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

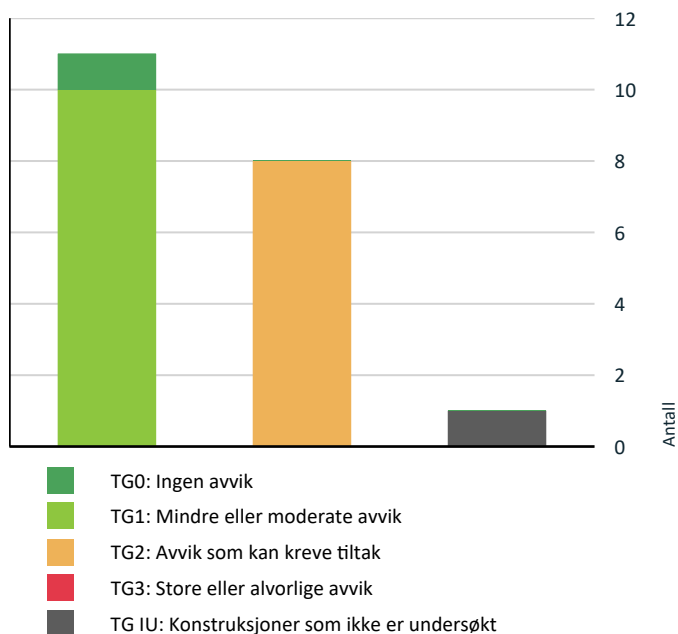
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

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

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Utvendig lampe på vegg virker ikke.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Gjerder borettslagets stigerør for vann, ikke nye interne rør.

❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Gjelder felles avløpsrør.

❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Noe misfarging av fuger i dusjen

❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er registrert bom under flere fliser, det er ikke registrert løse fuger. Dette er stort format i 60x60 cm fliser

❗ Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Løs ledning for jording i sluket

❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#)
henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1981

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Fasade av blokkene ble malt i 2023. Betongrehabliting av terrasser i 2023. Utført av Consolvo.
2020	Modernisering	Byttet vinduer og terrassedør i regi av borettslaget
2025	Modernisering	Rens av ventilasjonsanlegg for alle boenheter i borrettslaget i august 2025. Arbeid utført av Aktiv ventilasjon. Arbeidet inkluderte rens av avtrekkskanaler og ventilene til disse.
2021	Modernisering	Oppussing av bad med innredninger
2021	Modernisering	Lagt nytt laminatgulv i stue, kjøkken, soverom og malt vegger og himlinger
2023	Modernisering	Montert ny induksjonstopp i kjøkkenet
2021	Modernisering	Wattif Ladeboks installert på garasjeplass i 2021.
2026	Modernisering	Ny motor på utvendig markise

UTVENDIG

1 Te 1 Vinduer

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

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Vinduer

TG 1 Dører

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



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

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

Årstill: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med epoxymaling på gulvet, areal 12 m² og vestvendt med flott utsikt, renne i front med avløp på siden. Det er stor blomsterkasse som rekkverk, b = 0,8 m og h = 0,64 m. 1 stk bod på balkongen, vegger av liggende trekledning og delvis overdekket av takutstikk. Markise med elektrisk motor og fjernkontroll, lys og stikkontakt på vegg. Malt gulv og vegger/himling i regi av borettslaget. Det er eldre duk på markisen.

Årstill: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig lampe på vegg virker ikke.

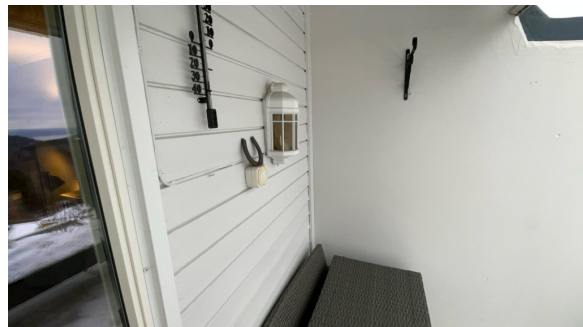
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lampe må undersøkes/byttes.



balkong

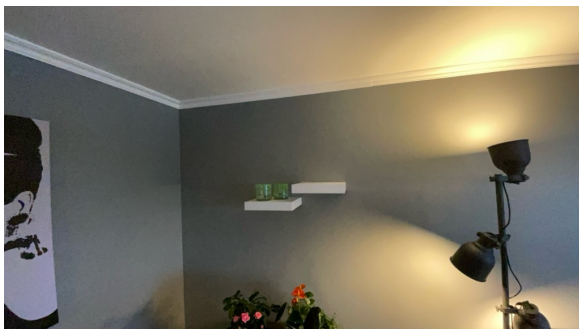


balkong

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med laminat i oppholdrom og plastfliser i entrè og garderobe
Vegger av malte plater og malte betongvegger, tapet i garderobe
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,39 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje. Oppgradering av de fleste overflater i 2021.



overflater



overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet, måling viser høydeforskjell på 26 mm i stua og 21 mm på soverommet.

Vurdering av avvik:

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

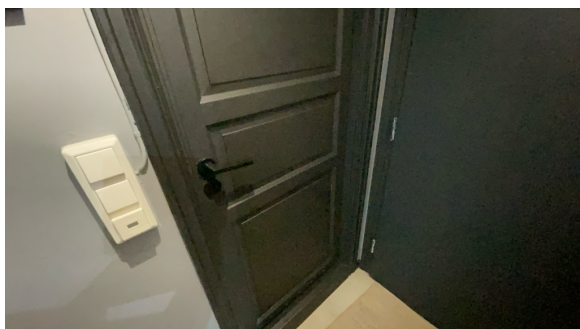
Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Pressede fyllingsdører med tre speil.

Tilstandsrapport



innerdør

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp fra bunnen av i 2021 av Gamlebyen Haandverk & Restaurering AS

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte med 60x60 fliser. Malt himling av betong.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Noe misfarging av fuger i dusjen

Konsekvens/tiltak

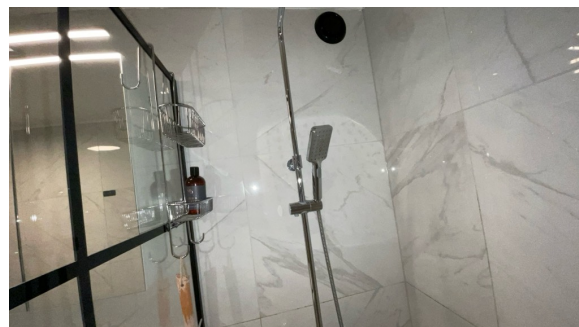
- Andre tiltak:

Silikonfugene bør rengjøres og eventuelt skiftes ut for å fjerne svertesopp og misfarging.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå videre soppvekst og forringelse av fugene, noe som kan føre til redusert levetid og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



vegger og himling



vegger og himling

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 31 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Nedsenk i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

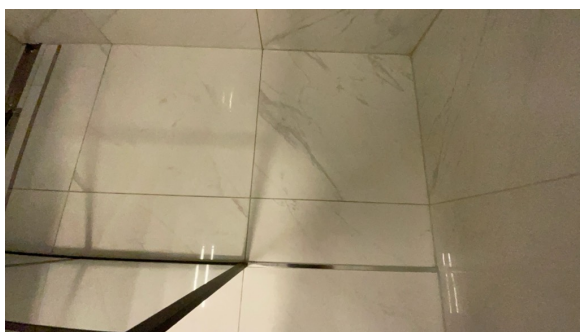
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom under flere fliser, det er ikke registrert løse fuger. Dette er stort format i 60x60 cm fliser

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å utbedre fliser med bom for å forhindre at de løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til skade på underliggende konstruksjon og økt risiko for fuktskader dersom membranen blir påvirket.



Bad gulv

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et rennesluk innerst i dusjen, i følge dokumentasjon fra eier på membran som er brukt er det benyttet Bostik Våtromssystem Universal.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Løs ledning for jording i sluket

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løs ledning for jording i sluket må festes for å unngå fare for elektrisk støt eller funksjonssvikt.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvilken type membran som er benyttet, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen er fagmessig og kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



sluk, membran og tettesjikt

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speilskap med lys øverst. Vegghengt toalett med skjult systerne, dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

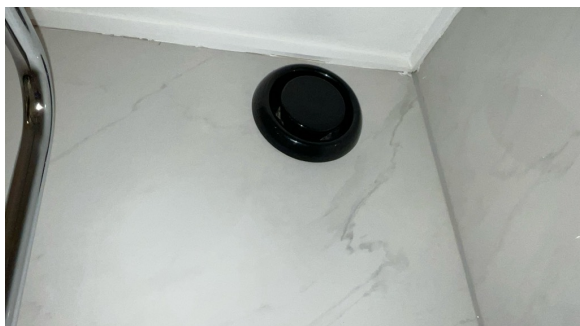


Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.



Ventilasjon

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Hulltagning og fuktsøk

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte hvite fronter og glass i enkelte dører til overskap, laminat benkeplate med nedfelt stålum med to basseng, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, mikro, stekeovn, induksjonsplatetopp (ny i 2023) og kjøl/frys. Fliser mellom benk og overskap samt lysarmaturer under overskap med stikkontakter.

Gulv av laminat, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.



Kjøkken



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med utblåsning av luften i rommet, filter i avsuget, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsning på luftkanaler eller ut av yttervegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Om mulig bør det etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen, i tråd med borettslagets/sameiets regler. Manglende avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

Tilstandsrapport



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Stoppekran er plassert i kjøkkenbenken. Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann.

Innvendige vannrør er skiftet med ny samlestock i kjøkkenskapet og påmontert waterguard i 2021 i forbindelse med oppussing av badet.

Vurdering av avvik:

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

Gjerder borettslagets stigerør for vann, ikke nye interne rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner. Gjelder borettslagets ansvar for stigeledninger for vann.



Vannledninger

Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder felles avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

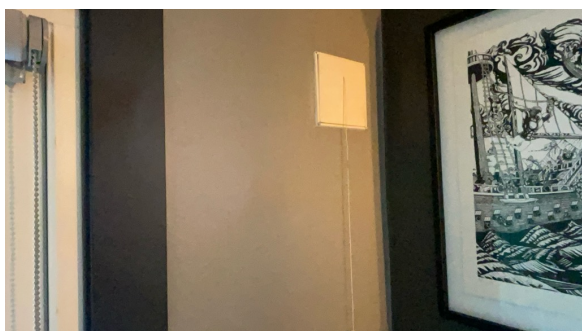
Det anbefales å følge opp tilstanden på avløpsrørene jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan medføre skader på omkringliggende konstruksjoner og økte vedlikeholdskostnader.

Det er borettslagets vedlikeholdsansvar med felles soilrør i bygget.

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget, felles vifteanlegg er ikke besiktiget.



Ventilasjon

Varmesentral

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

Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder under vinduer.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



vannbårent varmeanlegg

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon er ny og plassert ved inngangsdør. Oppvarming vannbåren varme. Varmekabel på badet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1981 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renoveret fra sikringsskap og til punktene i leiligheten

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

Ja I følge eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier renoverte sikringsskapet i 2021. Samsvarserklæring fra Storm Elektro AS er fremlagt.

For eldre elektroinstallasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Lampe på balkong virker ikke og må undersøkes nærmere.

Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



Elektrisk anlegg

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er en eldre konstruksjon med blomsterkasser som rekkverk på balkongen. Åpning under blomsterkassen er større enn 10 cm som dagens forskrift krever.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Åpningen mellom bunnen av blomsterkassen og betonggulvet bør reduseres slik at den tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, noe som kan medføre alvorlige personskader.

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

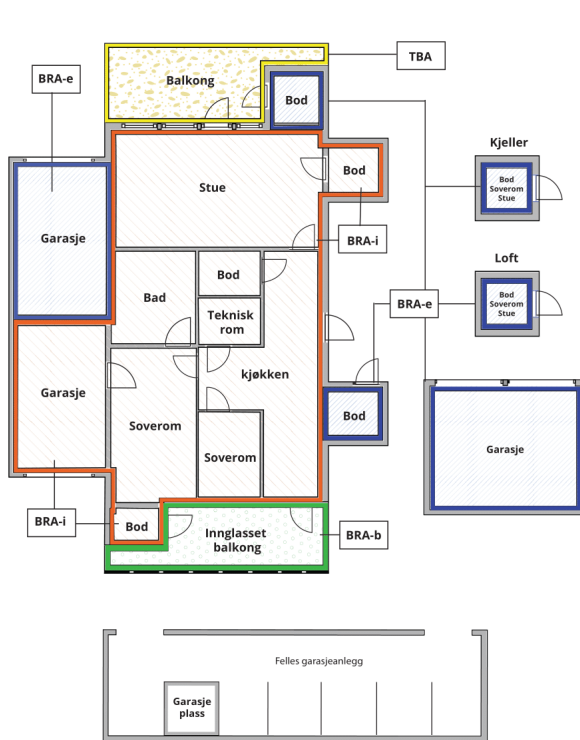
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	46	6		52	12
SUM	46	6			12
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, garderobe, kjøkken, soverom, stue	Bod på balkong, bod i oppgang	

Kommentar

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

Balkong er målt til 11,7 m²

Bod på balkong er målt til 2,2 m²

Bod i oppgangen er målt til 4,3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Stein Vargeid	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	777		0	40296.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sloreåsen 14

Hjemmelshaver

Sloreåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2156/SLOREÅSEN BORETTSLAG	948757052	2156	OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Vargeid Daniel, Vargeid Stein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
229	71 900	4 405 31.12.2025	105 681 18.02.2026

Kommentar

Felleskostnader er per idag kr 3161 per måned

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private veier internt på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

V060181 Vedtatt: 06.01.1981, Formål: Barnehage m.tilh.anlegg, Bolig m.tilh. anlegg

12779 Vedtatt: 03.05.1979, Formål: Annet veiareal, Barnehage m.tilh.anlegg, Bolig m.tilh. anlegg, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje

S-2387 Vedtatt: 23.04.1979, Formål: Annet veiareal, Måle- og avstandslinje, Offentlig gang-/sykkelvei

S-2292 Vedtatt: 24.02.1978, Formål: Spesialområde bevaring annet

S-3986 Vedtatt: 18.06.2003, Formål: Idretts-/sportsanlegg, Naturvernområde, Spesialområde bevaring friområde

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 40296,5 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Parkering i et lukket, felles garasjeanlegg med elbil-lader.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	14.02.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	14.02.2026	sikringsskap utført av Storm Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampspærren 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 tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 slitasje:** 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/OP8822>

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

KONTROLLSKJEMA - rør og sanitær

Navn / Anleggsadresse: Daniel Vargeid

Sloreåsen 14

1257 OSLO

Utbedring
utført:

Kontrollpunkter:

Kommentarer / event.avvik:

Påkoblingpkt./ Innv. Stoppekran	OK/koplet gammel cu i ventilasjonssjakt	
Rørføringer/traseer	RIR i vegg	
Trykkrørtype/system	RIR LK 65mm	
Lekkasjesikring	OK Dobbelwaterguard montert på kjøkken/nye stoppekraner	
Fordelere/skap	Samlestokk montert i kjøkkenbenk, med dobbelwaterguard	
Varmtvannforsyning	OK/Fellessystem	
Sikkerhetsventiler	OK	
Avløpsrørtype	PP (polyetylen)	
Rørgjennomføringer	OK	
Brannettinger	Betong	
Funksjonstest - vann	Utført av rørlegger på stedet	
Lekkasje/trykktest - vannledninger	Utført av rørlegger på stedet	
Funksjonstest - avløp	Utført av rørlegger på stedet	
Lekkasje/trykktest - avløp	Utført av rørlegger på stedet	
Test av sanitær-utstyr	OK	
Sluker/plasseringer/fall	OK Purus Tileinsert sluk	
Isolasjon/frostsikring	OK	
Membran	Ok etter produsentens anvisninger se FDV	
Rydding / rengjøring	OK	

Kommentarer:

Avvik, feil og mangler utbedres fortløpende

Kontrollert : 11.08.2021

Gamlebyen Haandverk & Restaurering AS

Danmarksgate 35
0658 OSLO
christian.korrell@gmail.com
Org nr 923594108



Kontrollen er uforpliktende, og gjelder kun faglig kontroll/vurdering for overnevnte kontrollpunkter.

Arbeidssted	Journalnr.
Arbeidets art 194/592 m.fl. Blokk 43 Storeåsen	79/2444 Innlevert
Bygningens art Boligblokk	2-7-79
Byggherre	
Byggemelder A/S Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3	
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3	

appt

1	16	31	46	61	76	91											
2	17	32	47	62	77	92											
3	18	33	48	63	78	93											
4	19	34	49	64	79	94											
5	20	35	50	65	80	95											
6	21	36	51	66	81	96											
7	22	37	52	67	82	97											
8	23	38	53	68	83	98											
9	24	39	54	69	84	99											
10	25	40	55	70	85	100											
11	26	41	56	71	86												
12	27	42	57	72	87												
13	28	43	58	73	88												
14	29	44	59	74	89												
15	30	45	60	75	90												

Jnr.

Sendes oppmålingsvesenet

4/10-79.

Send grave- og sprengelill.

14/12.79. 2.4. 14-12-79 gj

Kopiar Kart sendt oppmålingsvesenet 17/12-79 N.U.

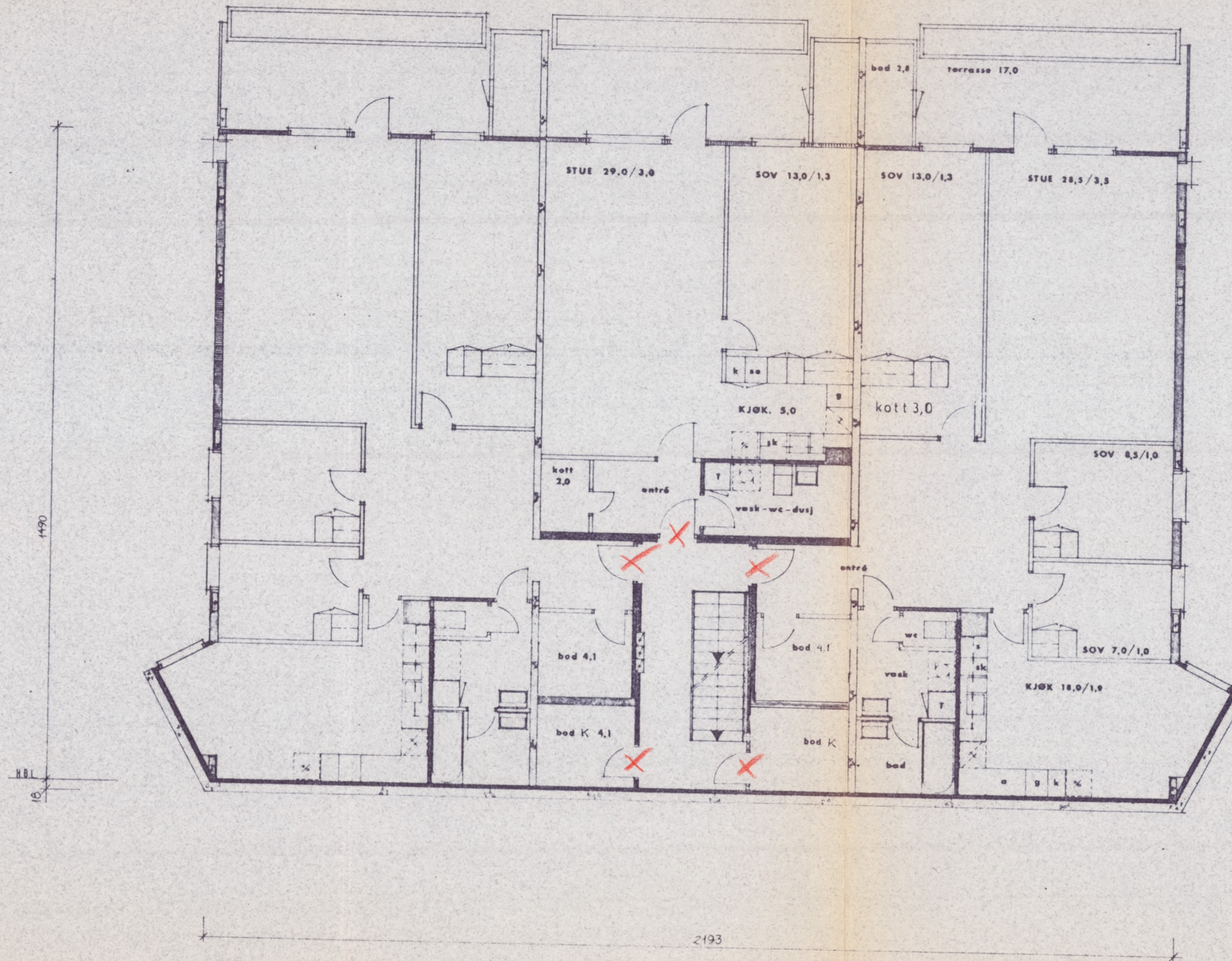
SEND BYGGETILLATELSE

23

1. 80 RW 23-1-80 gj

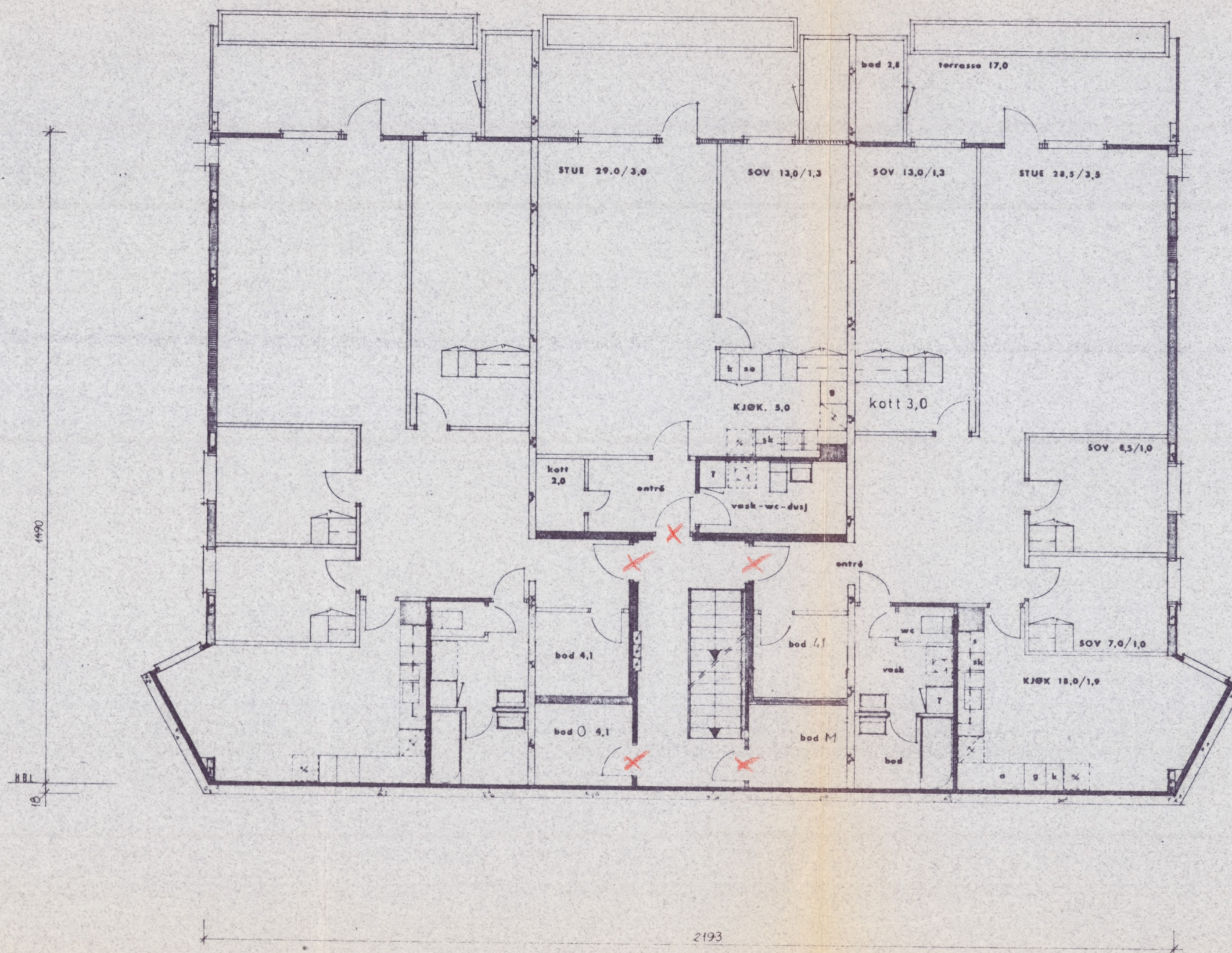
Meldt SER 1 og 2 Melding 4-9-81 Ch K

uten Selvaagb. 24/12 79



OSLO
699
FORSYNINGSNEMME

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONT.
SELVAAG-BYGG				
PROSJEKT SLOREÅSEN				
FELT	GARDIS NR.	BRUKS NR.		
	194	592 osv.		
TEGNING OMFATTER				
PLAN 2.U. ETASJE				
MAK	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	
1:100	13.3.79			
PROSJEKT NR. GRUPPE MÅST. GR. REV.				
TEGN. NR. 1410 .A.43.1				



OSLO
699
FORSTYNNINGSNEMND

2

REV	DATE	REV	OMFATTER	REV	AV	KONTR

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT
SLOREÅSEN
FELT
194
BRUKS NR.
1592 OSV

TEGNING OMFATTER
PLAN 1.U. ETASJE

MAK
1:100
DATE
13.3.79
TEGNET AV
KONTROLL
TEGN. NR. 1410 .A. 43.2



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 28.7.1982

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 194, bnr. 777, Blokk 42, Storeisen 14, Oslo 12

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Overing. John Mejlander-Larsen, Holmenveien 19, Oslo 3

Journalnr.

79/2444

Avsluttende synsforretning

4.5.1982

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

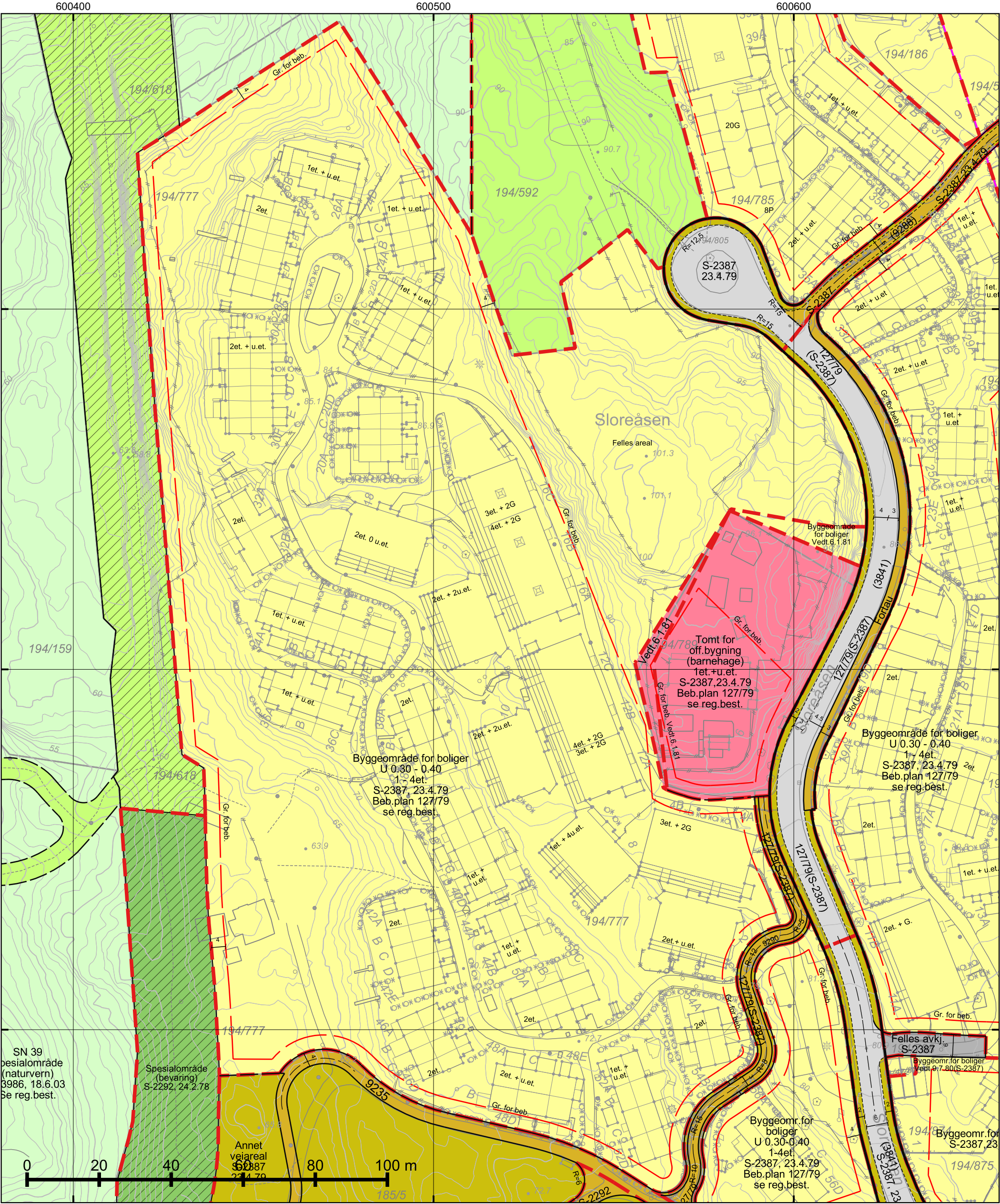
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør

Svein Oddby

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 12.02.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

PlottID/Best.nr: 153140/ 86526782

Adresse: Sloreåsen 14

Gnr/Bnr: 194/777

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

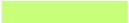
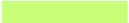
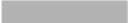
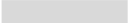
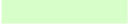
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

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)

	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	611 - Naturvernområde

	667 - Spesialområde bevaring friområde
	668 - Spesialområde bevaring annet

 RbBevaringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

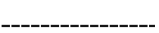
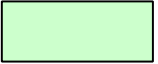
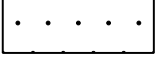
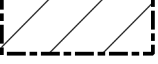
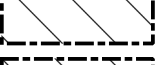
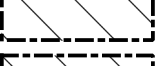
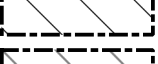
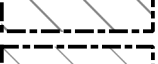
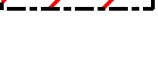
 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

S-2387

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for byggeområde for boliger, offentlig bygning, spesialområde, friområde, trafikk- område, 194/594 m.fl. Sloreåsen i Holmlia.

Vedtaksdato: 23.04.1979

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197901611](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 12779, V090780

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for byggeområde for boliger, offentlige bygninger, spesialområde, friområde, trafikkområde, gnr.194, bnr.594 m.fl. Sloreåsen i Holmlia, Oslo kommune.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Boligområde Sloreåsen.

- a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 250-300 boliger med $U = 0.30 - 0.40$. Minst 55% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer med egen hage og inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer inkl. underetasje. 10% terrasseblokker i 2 etasjer + garasje kan regnes med i småhusandelen. Mot eksisterende bebyggelse skal garasjekjeller i sin helhet ligge under terreng. Garasjeplassering skal være vist i bebyggelsesplanen. Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene ligge høyere enn kote + 95.
- b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1.2 plasser skal opparbeides.

§ 3. Tomt for offentlig bygning.

Bebyggelse oppføres i 1 etasje + underetasje.

§ 4. Friområder.

I friområdene kan tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene, bl.a. slalåmbakke med tilhørende anlegg.

§ 5. Trafikkområder.

På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

§ 6. Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 194, bnr.472 og ny bebyggelse på gnr. 194, bnr.594.

§ 7. Spesialområde.

Enhver forandring innenfor spesialområdet kan bare skje i samråd med byantikvaren. Anlegg av vann- og kloakkledning gjennom området skal utføres etter retningslinjer fra byantikvaren og traseen istandsettes i samarbeid med park- og idrettsvesenet.

§ 8. Fellesbestemmelser.

- a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/ anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for områdene.
- b) I medhold av paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo skal det, sammen med bebyggelsesplanen, innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder som skal godkjennes av bygningsrådet.



V060181

Endret reguleringsplan for tomt for offentlig bygning(barnehage), del av Gnr.194, bnr.594 m.fl. Storeåsen i Holmlia.

V060181 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.01.1981

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [198102961](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

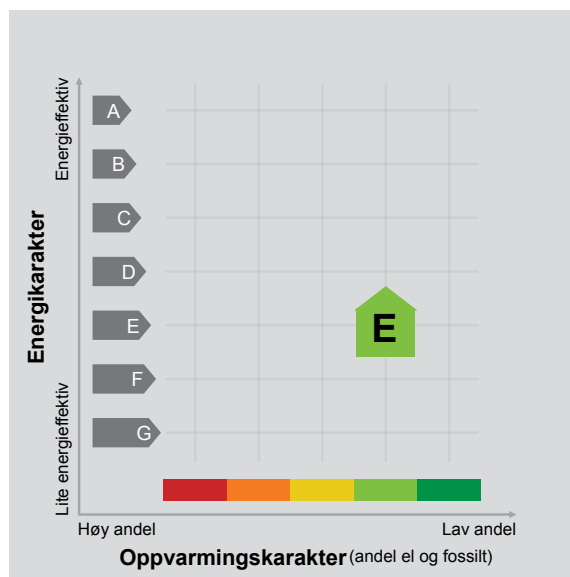
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SLOREÅSEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1257
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	777
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80851553
Merkenummer	Energiattest-2025-217769
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 innnetemperaturen

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1980
Bygningsmateriale:
BRA: 46
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

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/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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 enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sloreåsen 10	80851553	H0202	0	0	238
Sloreåsen 14	80851537	H0202	0	0	229

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	46 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	46 m²
Totalt BRA	46 m²
Oppvarmet luftvolum	110 m³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,37 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,43 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	223,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	14.11.2022
--------------------	------------

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	124,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	194,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 279 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	223,47 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 421 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	223,47 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 279 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 859 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 421 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 279 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %
--------------------------------------	--------

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260019 .

Vår ref.: 0472-1-2156

Dato: 12.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sloreåsen Borettslag
Organisasjonsnr: 948757052
Andelseier: Vargeid, Stein
Medeier: Vargeid, Daniel
Leilighetsnummer: 2156
Adresse: Sloreåsen 14, 1257 OSLO
Andelsnummer: 229
Gnr. 194
Bnr. 777

Borettsinnskudd: Kr. 71 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 1932222.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Styret har tatt opp en kassekreditt pålydende kr 2 millioner den 20.08.2025. Borettslaget har IN-avtale. Frister for innbetaling IN-lån er 30.11 og 30.05. Boligselskapets hjemmeside <https://vibbo.no/472> Det er anledning til å bygge ut rekkehusene etter de retningslinjer som ble vedtatt i den ekstraordinære generalforsamlingen i februar 1988. Det er utarbeidet en redegjørelse for hvordan slike utbyggingssaker behandles av styret. Interesserte kan henvende seg til styret. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget. Det er satt med en arbeidsgruppe som skal se på og utarbeide retningslinjer for eventuelle påbygg. (vedtatt på GF 30.04.19) Borettslaget har noen parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. Borettslaget er tilknyttet Telenor, men beboere kan privat bestille internettlinjer fra andre selskap. De leiligheter som har tilbygg har et leietillegg i kategori 12. Ferdigattest for alle tilbygg foreligger ikke hos styret eller forretningsfører. Megler bør derfor alltid påse at dette foreligger i forbindelse med salg. Kopi av ferdigattesten skal sendes styret sammen med brev vedrørende godkjenning av ny andelseier. Kat 012 tilleggsareal: Styret har besluttet å redusere kvm pris til kr 30,63 pr kvm + 10% økning = kr 33,7 pr kvm fra 01.03.25. Ref styrevedtak 27.01.2025 Nøkler og portåpnere til garasjeanlegget kan bestilles ved henvendelse til styret eller på Vibbo.no Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208064738
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	60 470 180,26
Innfrielsesdato:	30.11.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 160,73,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820806473; IN lån 1 - Akonto renter	440,62	
Lån nr: 9820806473; IN lån 1 - Akonto avdrag	261,52	
Trappevask	135,00	
TV/bredbånd	514,00	519,00 fra 01.03.2026
Felleskostnader	1 809,60	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	94,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 797,-
Annen formue:	4 405,-
Gjeld:	106 213,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208064738
Restsaldo:	105 681,07
Kapitalkostnader:	689,96
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 105 681,07,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon: 23 16 51 12.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: sloreasen@styrerrommet.no

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 472

SLOREÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SLOREÅSEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SLOREÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret forslår Christina Moestue som møteleder

Forslag til vedtak

Christina Moestue velges

Sak 2

Valg av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Styreleder med forhåndsgodkjenning av honorar for 2025/26

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

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

Forslag fremmet av:

Maria Hardie og Kjartan Trætteberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler årsmøtet å avslå forslaget.

Forslag til vedtak

Utvide antall steder med lekestativer som foreslått i teksten.

Sak 9

Skilting i borettslaget

Forslag fremmet av:

Skiltkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Målet var:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Fjerning av gratis parkering for Sloreåsen barnehage

Forslag fremmet av:

Marit Støver

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til generalforsamling er;

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

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

Styrets innstilling

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

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

Styret anbefaler årsmøtet å avslå forslaget.

Forslag til vedtak

Fjerning av gratis parkering for Sloreåsen barnehage.

Avvikle arbeidet med Sykkelsløyfe

Forslag fremmet av:

Marit Støver

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Avvikle arbeidet med Sykkelsløyfe.

Sak 12

Opprettelse av komité for forbedret vedlikehold av borettslagets grøntområder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Mandat for komiteen:

1. Kartlegge borettslagets grøntområder og behovet for vedlikehold.
2. Utarbeide forslag til alternative løsninger for bedre vedlikehold innenfor borettslagets økonomiske rammer. Dette kan for eksempel innebære:

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Nytt punkt i vedtektene punkt 5.2.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt utearealer.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Vedtekt:

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

Trær og større busker

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

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

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

Hekk

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

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

Gjerder

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Nytt punkt i vedtektene punkt 5.2.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt utearealer godkjennes.

Sak 14

Endring i Husordensregel §12

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Gammel tekst:

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

Ny tekst:

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

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

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

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

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

Ved uenighet mellom naboene kan styret fatte en avgjørelse.

Styrets innstilling

Endringene godkjennes.

Forslag til vedtak

Endring i Husordensregel §12 godkjennes.

Sak 15

Endring i Husordensregel §12 Trær

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Gammel tekst:

Trær

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

Styrets forslag til ny ordlyd er:

Trær

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

Ved nabokonflikt kontaktes styret for meklings.

Andelseier er selv ansvarlig for trær i hagearealet andelseier disponerer.

Forslag til vedtak

Husordensregel §12 punkt om trær godkjennes.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjetil Falkum

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

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Sloreåsen brl 2025.pdf

Sak 17

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

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

Sak 18

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kjetil Falkum

Valgkomitéens innstilling.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ann Kristin Hanssen

Valgkomitéens innstilling.



Til generalforsamlingen i Storeåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 153 802	442 939	5 277 132	5 123 976
Innkrevde felleskostnader	2	16 215 882	20 018 725	16 308 868	13 132 024
Andre inntekter	3	15 230	67 400	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		21 384 914	20 529 064	21 596 000	18 266 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-84 929	-91 415	-81 000	-86 000
Styrehonorar	5	-602 333	-588 333	-575 000	-606 000
Avskrivninger	15	-38 908	-38 908	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 875	-15 875	-17 000	-18 000
Andre honorarer		0	-60 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-303 245	-287 980	-303 000	-318 000
Konsulenthonorar	7	-1 002 725	-983 154	-520 000	-170 000
Kontingenter		-55 400	-55 400	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-10 478 339	-11 960 510	-10 095 000	-1 589 000
Forsikringer		-1 554 109	-1 428 208	-1 544 000	-1 671 000
Kommunale avgifter	9	-3 547 256	-3 044 777	-3 525 000	-4 012 000
Energi/fyring	10	-4 441 001	-4 287 886	-4 800 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 684 368	-1 541 649	-1 655 000	-1 735 000
Andre driftskostnader	11	-1 363 147	-1 943 177	-1 983 000	-2 022 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-25 171 636	-26 327 273	-25 153 000	-12 592 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-3 786 722	-5 798 209	-3 557 000	5 674 000
Innbetalt andel fellesgjeld		751 486	1 884 177	0	0
DRIFTSRESULTAT		-3 035 236	-3 914 032	-3 557 000	5 674 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	58 410	51 269	0	0
Finanskostnader	13	-3 591 461	-2 850 351	-3 635 000	-3 493 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 533 051	-2 799 082	-3 635 000	-3 493 000
ÅRSRESULTAT		-6 568 287	-6 713 114	-7 192 000	2 181 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-6 324 238	0		
Udekket tap		-244 049	0		
Fra annen egenkapital		0	-6 713 114		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	95 300 000	95 300 000
Tomt		2 951 530	2 951 530
Andre varige driftsmidler	15	77 813	116 721
Aksjer og andeler	16	4 200	4 200
Miljøbankkonto, øremerket		501 448	426 276
SUM ANLEGGSMIDLER		98 834 991	98 798 727
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		713 707	670 952
Andre kortsiktige fordringer	17	22 204	16 161
Driftskonto OBOS-banken		1 597 108	9 448 179
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 550	2 932
Sparekonto OBOS-banken		153 946	148 576
SUM OMLØPSMIDLER		2 498 550	10 286 835
SUM EIENDELER		101 333 541	109 085 562
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 277 * 100		27 700	27 700
Annen egenkapital	18,19	-244 049	6 324 238
SUM EGENKAPITAL		-216 349	6 351 938
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	63 221 982	65 536 106
Borettsinnskudd	21	35 442 400	35 442 400
Avsetning bomiljøtiltak	22	474 788	415 760
SUM LANGSIKTIG GJELD		99 139 170	101 394 266
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 374 429	888 317
Skyldige offentlige avgifter	23	16 979	8 102
Påløpte renter		19 312	313 715
Påløpte avdrag		0	129 224
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 410 720	1 339 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 333 541	109 085 562

Pantstillelse
Garantiansvar

24

107 042 400 107 042 400

Oslo, 10.03.2025
Styret i Sloreåsen Borettslag

Øyvind Lorentz Stabel

Vidar Martin Gaulin

Björg Krøgenes

Even Anderson Langseth

Ann Kristin Hanssen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 199 122
Oppvarming/varmtvann	5 007 492
Kabel-TV	1 495 800
Leietillegg for påbygg	281 172
Diverse	230 040
Eiendomsskatt	2 256
Kapitalkostnader på IN-lån	5 138 596
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	15 206
Overført til kapitalkostnader	-5 153 802
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 215 882

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	15 230
SUM ANDRE INNTEKTER	15 230

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-84 929
SUM PERSONALKOSTNADER	-84 929

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 602 333.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 813
OBOS Prosjekt AS	-747 036
OPAK AS	-12 330
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 014
Andre konsulentonorarer	-188 533
SUM KONSULENTHONORAR	-1 002 725

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-487 500
Hovedentreprenør I	-8 161 261
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-8 648 761
Drift/vedlikehold bygninger	-203 138
Drift/vedlikehold VVS	-382 699
Drift/vedlikehold elektro	-264 755
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-681 469
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-42 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 218
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-183 291
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-6 134
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 478 339

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 276
Vann- og avløpsavgift	-2 473 603
Feieavgift	-15 232
Renovasjonsavgift	-1 056 145
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 547 256

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-341 927
Fjernvarme	-4 099 074
SUM ENERGI / FYRING	-4 441 001

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-40 571
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-59 270
Driftsmateriell	-770
Vaktmestertjenester	-837 335
Renhold ved firmaer	-267 245
Andre fremmede tjenester	-27 382
Kopieringsmateriell	-84 839
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 100
Andre kontorkostnader	-905
Bank- og kortgebyr	-2 980
Velferdskostnader	-34 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 363 147

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	36 809
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 514
Andre renteinntekter	87
SUM FINANSINNTEKTER	58 410

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-3 591 164
Renter på leverandørgjeld	-297
SUM FINANSKOSTNADER	-3 591 461

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	95 300 000
SUM BYGNINGER	95 300 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.194/bnr.776 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bom	
Tilgang 2021	204 777
Avskrevet tidligere	-88 056
Avskrevet i år	-38 908
	77 813
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	77 813

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-38 908
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS.

Antall aksjer i Multinet AS: 28 Pålydende: 150 Balanseført verdi: 4 200

Den samlede aksjekapital i Multinett AS er på kr 4 999 500.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	22 204
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 204

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-2 764 531
Egenkapital fra IN tidligere år	1 884 177
Egenkapital fra IN 2024	751 486
Reduksjon EK fra IN	-115 181
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-244 049

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2023	-68 746 762
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 326 479
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 562 638
Nedbetalt tidligere, IN	1 884 177
Nedbetalt i år, IN	751 486
	-63 221 982

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-63 221 982
------------------------------------	--------------------

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-35 442 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-35 442 400

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-474 788
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-474 788

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 550
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 429
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-16 979

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 442 400
Pantelån	63 221 982
	2 520 482
TOTALT	101 184 864

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	95 300 000
Tomt	2 951 530
TOTALT	98 251 530

Styrets arbeid 2024-2024

Perioden som har vært:

- Styret har gjennomført varmerør-rehabiliterings prosjekt, med innføring av individuell måling.
- I forbindelse med varmerørprosjektet og innføring av individuelle målere er det gjennomført 17 møter. I tillegg er det gjennomført befaringer med eksterne deltagere, men også med medlemmer av styret.
- Gjennomført tilbudsinnhenting på fiber-nett, men pga. økte kostnader blir dette ikke gjennomført. Vi har forlenget avtalen på bredbånd fra Telenor.
- Gjennomført innhenting av tilbud og gjennomført oppussing av oppgangen i Sloreåsen 8.
- Byttet leverandør for EI-bil fra MER til Wattif etter at MER har sluttet med drift og vedlikehold av EI-bil anlegg.
- Gjennomført ny parkeringsordning og byttet ut parkeringsskilt som var utdaterte.
- 17 styremøter.
- Forsikringssaker.
- Gjennomført 2 dugnader.
- Halvårlige møter med PBT og vaktmester angående vaktmesterordningen.
- 1.årsbefaring med Consolvo angående betongarbeider.
- 1.års befaring PK bygg service angående maleriarbeider terrasseleiligheter.
- Arbeid opp mot skiltkomiteen.

Prioritert vedlikeholdsplan for Sloreåsen borettslag

1. Brannsikring

- Gjennomføre minimumsanbefalingene fra branngjennomgangen:
 - Forbedre nødutganger i blokkene.
 - Øke brannsikring på loft i rekkehusene.

2. Estetisk oppgradering av oppganger i blokkene

- Oppgradere to oppganger per år (forutsatt et budsjett på ca. 200 000 kr per oppgang).
- Valg av oppganger avgjøres ved loddtrekning. Ny plan utarbeides når alle oppganger er malt.

3. Utbedre vannskader i garasje

- Undersøke årsaken til vanninntrengning i garasjen under nr. 4.
- Lede vannet i riktig retning for å unngå fremtidige skader.

4. Tak på rekkehus

- Utrede behov for utbedringer på takene på rekkehusene.
- Vurdere å sette i gang tiltak basert på tilstandsvurdering.

5. Rekkverk

- Male rekkverk rundt om i borettslaget for å vedlikeholde estetikk og sikkerhet.

6. Avløpsrør

- Utrede behovet for oppgraderinger av avløpsrørene.
- Vurdere å sette i gang tiltak basert på tilstandsvurdering.

0472 Sloreåsen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Kjetil Falkum	Adresse: Sloreåsen 37 E E-postadresse: kjetil@artisant eater.no
---------------------	--

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Bjørg Krøgenes	Adresse Sloreåsen 11 A E-postadresse: bjorg.krogenes@gmail.com
Navn: Even Langseth	Adresse: Sloreåsen 4 B E-postadresse: evenpeven@hotmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ann Kristin Hanssen	Adresse Sloreåsen 26 B E-postadresse Ann.kristin.hanssen@Fremtind.no
Navn: Viviane Girardin	Adresse: Sloreåsen 21 C E-postadresse: girardin.vivi@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Mikael Valen-Senstad	Adresse: Sloreåsen 4 B E-postadresse: mikaelvalen@gmail.com
4. Navn: Sven Nordenson	Adresse: Sloreåsen 30 F E-postadresse: sven@nordenson.net

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kjetil Falkum	Adresse: Sloreåsen 37 E E-postadresse: kjetil@artisant eater.no
---------------------	--

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ann Kristin Hanssen	Adresse Sloreåsen 26 B E-postadresse Ann.kristin.hanssen@Fremtind.no
---------------------------	--

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Arne Vårbo	Adresse: Sloreåsen 4 B E-postadresse: arnevarb@gmail.com
Navn: Sofia Raud	Adresse: Sloreåsen 24 B E-postadresse: sofia.raud@gmail.com
Navn: Jon Albert Risahagen	Adresse: Sloreåsen 35 B E-postadresse: jonalbgunn@me.com

Dato: 3. februar 2025, Holmlia, Oslo.

I valgkomiteen for Sloreåsen Borettslag:

Sofia Raud	Arne Vårbo	Jon Albert Risahagen
------------	------------	----------------------

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 472 Selskapsnavn: SLOREÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

a) Det stilles visse vilkår til andelene knyttet til følgende leiligheter:

1146 (4-roms),
1147 (2-roms),
1155 (4-roms),
1156 (2-roms),
1157 (4-roms),
1165 (2-roms),
1166 (4-roms),
1168 (2-roms) og
1175 (2 roms)

Disse leilighetene, heretter kalt spesialleiligheter, er tilpasset personer med nedsatt bevegelighet. De har atkomst fra bakkeplan, og er i utgangspunktet også godt egnet for ytterligere tilrettelegging (for andelshavers egen regning).

Se også punkt 4-3 om bygningsmessige arbeider i disse leilighetene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

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

3-5 Forkjøpsrett for spesialleiligheter

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

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

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

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

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

4-4 Kameraovervåkning av garasjeanlegg

Borettslaget kan kameraovervåke garasjeanlegget, etter retningslinjer som fastsettes av Datatilsynet.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-1-2 Andelseiers vedlikeholdsplikt utearealer

(1) Større busker

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

(2) Hekk

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

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

(3) Gjerder

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

Sloreåsen Borettslag

vedtatt 22.05.84

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

Innledning

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

§ 1 Hensikt

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

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

§ 2 Ro

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

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

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

§ 4 Parkering og ferdsel i garasjeanlegg og på gangveier

§ 4.1 Parkering

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

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

§ 4.2 Ferdsel i garasjeanlegg og på gangveier

For ferdsel i garasjeanlegg og på gangveier gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 6. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8. Fasadeendringer

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

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

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 10. Bruk av grill

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

§ 11 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§12 Hekker, gjerder og plattinger

Andelseier har ansvar for trær, busker, blomster og annen beplantning innenfor sitt hageareal eller i kasser andelseier disponerer. I verandakasser i terrasseblokkene er det ikke tillatt med vekster med kraftige røtter eller høye vekster som kan skade kassene eller bidra til brannspredning mellom etasjene.

Hekker kan som hovedregel ha en høyde på inntil 2 meter, men må ikke hindre sikt på gangveier. Eventuelle unntak skal avklares med berørte parter og godkjennes av styret. Gjerder eller plattinger kan ikke settes opp uten skriftlig godkjenning fra både nabo og styret. Ved uenighet mellom naboene kan styret fatte en avgjørelse.

Fri passasje til rekkehushager

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

Bygging av gjerder og plattinger

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

Klager på planer om bygging av nye gjerder og plattinger

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

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

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

Trær

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

§13 Brudd på husordensreglene

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

§ 14 Endring av husordensreglene

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

Skjema for søknad om dyrehold i Sløreåsen borettslag

Undertegnede adresse søker herved
om rett til å holde

.....

Erklæring

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

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

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

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

.....

....., den/..... Styrets leder:

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SLOREÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948757052

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. november kl. 09:00 til 27. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 97.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kjetil Falkum (styreleder) velges til møteleder

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 84

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Sofia Raud og Gunnar Norup Thingnes velges til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sofia Raud og Gunnar Norup Thingnes er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 83

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 84

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av ny revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorar-modell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **84**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **12**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av

Kjetil Falkum /s/
Møteleder

Sofia Raud /s/
Protokollvitne

Gunnar Norup Thingnes /s/
Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2025 for SLOREÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948757052

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 57

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret forslår Christina Moestue som møteleder

Forslag til vedtak:

Christina Moestue velges

✓ Vedtatt.

2. Valg av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitne ble Gunnar Norup Thingnes foreslått

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

7. Styreleder med forhåndsgodkjenning av honorar for 2025/26

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

Fremmet av: Maria Hardie og Kjartan Trætteberg

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler årsmøtet å avslå forslaget.

Forslag til vedtak:

Utvide antall steder med lekestativer som foreslått i teksten.



Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 35 stemmer for og 22 stemmer mot.

9. Skilting i borettslaget

Fremmet av: Skiltkomiteen

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

Målet var:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

10. Fjerning av gratis parkering for Sloreåsen barnehage

Fremmet av: Marit Støver

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

Forslag til generalforsamling er;

- 1.Fjerne fast parkeringsplass som Sloreåsen barnehage har i dag.
2. At Oslo kommune bydel Søndre Nordstrand betaler kr 20.000,- til 40.000kr pr år for plassen de disponerer i dag.

Styrets innstilling

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

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

Styret anbefaler årsmøtet å avslå forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

11. Avvikle arbeidet med Sykkelsløyfe

Fremmet av: Marit Støver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å avslå forslaget da sykkelstøven ikke innebærer direkte kostnader for borettslaget.

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt.

12. Opprettelse av komité for forbedret vedlikehold av borettslagets grøntområder

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

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

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

Mandat for komiteen:

1. Kartlegge borettslagets grøntområder og behovet for vedlikehold.
2. Utarbeide forslag til alternative løsninger for bedre vedlikehold innenfor borettslagets økonomiske rammer. Dette kan for eksempel innebære:

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall.

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

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

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

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

Vedtekt:

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

Trær og større busker

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

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

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

Hekk

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

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

Gjerder

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

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

Større busker

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

Hekk

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

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

Gjerder

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Nytt punkt i vedtektene punkt 5.2.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt utearealer godkjennes.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

Vedtatt. Punkt om Trær og større busker endres fra:

Trær og større busker

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

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

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

Til:

Større busker

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

Punkt om Hekker og Gjerder står som opprinnelig foreslått.

14. Endring i Husordensregel §12

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

Gammel tekst:

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

Ny tekst:

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

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

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

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

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

Ved uenighet mellom naboene kan styret fatte en avgjørelse.

Styrets innstilling

Endringene godkjennes.

Forslag til vedtak:

Endring i Husordensregel §12 godkjennes.

✓ Vedtatt.

15. Endring i Husordensregel §12 Trær

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

Gammel tekst:

Trær

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

Styrets forslag til ny ordlyd er:

Trær

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

Ved nabokonflikt kontaktes styret for mekling.

Andelseier er selv ansvarlig for trær i hagearealet andelseier disponerer.

Ny tekst (benkeforslag fra styre)

Trær

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

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

Styret vurderer om ønsket skal innvilges eller avvises.

Ved akutt fare gis styret fullmakt til å felle trær.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Husordensregel §12 punkt om trær godkjennes.



Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra styret: Husordensregel § 12 punkt om trær godkjennes.

Vedtatt. Teksten endres til:

Trær

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



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

Styret vurderer om ønsket skal innvilges eller avvises.

Ved akutt fare gis styret fullmakt til å felle trær.

16. Valg av tillitsvalgte

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

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjetil Falkum

Følgende stilte til valg:

Kjetil Falkum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Viviane Girardin

Ann Kristin Hanssen

Følgende stilte til valg:

Viviane Girardin

Ann Kristin Hanssen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sven Nordenson

Janne Ellefsen

Mikael Valen-Senstad

Følgende stilte til valg:

Sven Nordenson

Janne Ellefsen

Mikael Valen-Senstad

17. Valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sofia Raud

Jon Albert Risahagen

Arne Vårbo

Følgende stilte til valg:

Sofia Raud

Jon Albert Risahagen

Arne Vårbo

18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjetil Falkum

Følgende stilte til valg:

Kjetil Falkum

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ann Kristin Hanssen

Følgende stilte til valg:

Ann Kristin Hanssen

Protokolle en signert av

Christina Moestue /s/
Møteleder

Gunnar Norup Thingnes /s/
Protokollvitne

Siv Heim /s/
Protokollfører



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 472

SLOREÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SLOREÅSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. november kl. 09:00 og lukker 27. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/472>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Bakgrunn for ekstraordinær generalforsamling

Revisjonsselskapet borettslaget benytter i dag, PwC, skal skille ut den avdelingen som leverer revisjonstjenester til oss, og etablere den som et eget selskap. Styret har undersøkt noen alternativer, og det virker fornuftig av oss å bli med over i det nye selskapet, både ut fra praktiske og økonomiske hensyn.

Revisor skal velges av generalforsamlingen, og vi må derfor formelt velge det nye selskapet som vår revisor før 1. januar 2026.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i SLOREÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjetil Falkum (styreleder) velges til møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Sofia Raud og Gunnar Norup Thingnes velges til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sofia Raud og Gunnar Norup Thingnes er valgt.

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

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorar-modell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.11.25

Selskapsnummer: 472 Selskapsnavn: SLOREÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kjetil Falkum (styreleder) velges til møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sofia Raud og Gunnar Norup Thingnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot



**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.

KONTROLLSKJEMA - rør og sanitær

Navn / Anleggsadresse: Daniel Vargeid

Sloreåsen 14

1257 OSLO

**Utbedring
utført:**

Kontrollpunkter:

Kommentarer / event.avvik:

Påkoblingpkt./ Innv. Stoppekran	OK/koplet gammel cu i ventilasjonssjakt	
Rørføringer/traseer	RIR i vegg	
Trykkrørtype/system	RIR LK 65mm	
Lekkasjesikring	OK Dobbelwaterguard montert på kjøkken/nye stoppekraner	
Fordelere/skap	Samlestokk montert i kjøkkenbenk, med dobbelwaterguard	
Varmtvannforsyning	OK/Fellessystem	
Sikkerhetsventiler	OK	
Avløpsrørtype	PP (polyetylen)	
Rørgjennomføringer	OK	
Brannettinger	Betong	
Funksjonstest - vann	Utført av rørlegger på stedet	
Lekkasje/trykktest - vannledninger	Utført av rørlegger på stedet	
Funksjonstest - avløp	Utført av rørlegger på stedet	
Lekkasje/trykktest - avløp	Utført av rørlegger på stedet	
Test av sanitær-utstyr	OK	
Sluker/plasseringer/fall	OK Purus Tileinsert sluk	
Isolasjon/frostsikring	OK	
Membran	Ok etter produsentens anvisninger se FDV	
Rydding / rengjøring	OK	

Kommentarer:

Avvik, feil og mangler utbedres fortløpende

Kontrollert : 11.08.2021

Gamlebyen Haandverk & Restaurering AS

Danmarksgate 35
0658 OSLO
christian.korrell@gmail.com
Org nr 923594108



Kontrollen er uforpliktende, og gjelder kun faglig kontroll/vurdering for overnevnte kontrollpunkter.