

LØREN

Børsteveien 33

Velkommen til
din nye bolig



A modern, bright living and dining area. In the foreground, a round wooden dining table is set with a large white bowl with black stripes and two lit candles in black holders. Black chairs are around the table. In the background, a light-colored sofa with cushions sits on a white rug. A large black pendant lamp hangs over the sofa. To the right, a dark blue armchair with a sheepskin throw sits on a light rug. Large windows and a glass door provide a view of a city street with other buildings. A potted plant is on the left, and a small table with more candles is near the sofa.

Anya Martinsen v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Børsteveien 33.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 1 830 000,-

OMKOSTNING KJØPER
9 496,-

TOTALPRIS
5 199 496,-

FELLESKOSTNADER
17 259,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 3 360 000,-

FELLESFORMUE
28 537,-

BRA-I/BRA TOTAL
41/44 kvm

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

EIEFORM
Borettslag

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
3

BYGGEÅR
2024

ENERGIMERKING
- Ikke angitt

TOMTEAREAL
2623 m² (eiet)

Din megler



Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no
+47 472 65 457



Rålekker, arealeffektiv 2-r hjørneleilighet | Sørvendt balkong 8 m² | A-konto V.vann/ fyring | Felles takterrasse

Anya Martinsen v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Børsteveien 33. Ny og arealeffektiv 2-roms hjørneleilighet fra 2024 med sørvendt balkong på attraktive Løren.

Her bor du i et moderne og urbant nabolag som samtidig er barnevennlig og trygt. Med kort vei til Løren Torg, gode kollektivforbindelser og fellesområder som takterrasse og hobbyrom, ligger alt til rette for en enkel hverdag. Leiligheten er en lys hjørneleilighet med en effektiv planløsning som gir en god romfølelse.

Høydepunkter:

Ny fra 2024 med moderne standard og vannbåren gulvvarme på bad

Sørvendt balkong på 8 m²

IN-ordning på fellesgjeld

Flotte fellesfasiliteter som takterrasse, hobbyrom og drivhus

Kjøkken med integrerte hvitevarer

Påkostet solskjerming

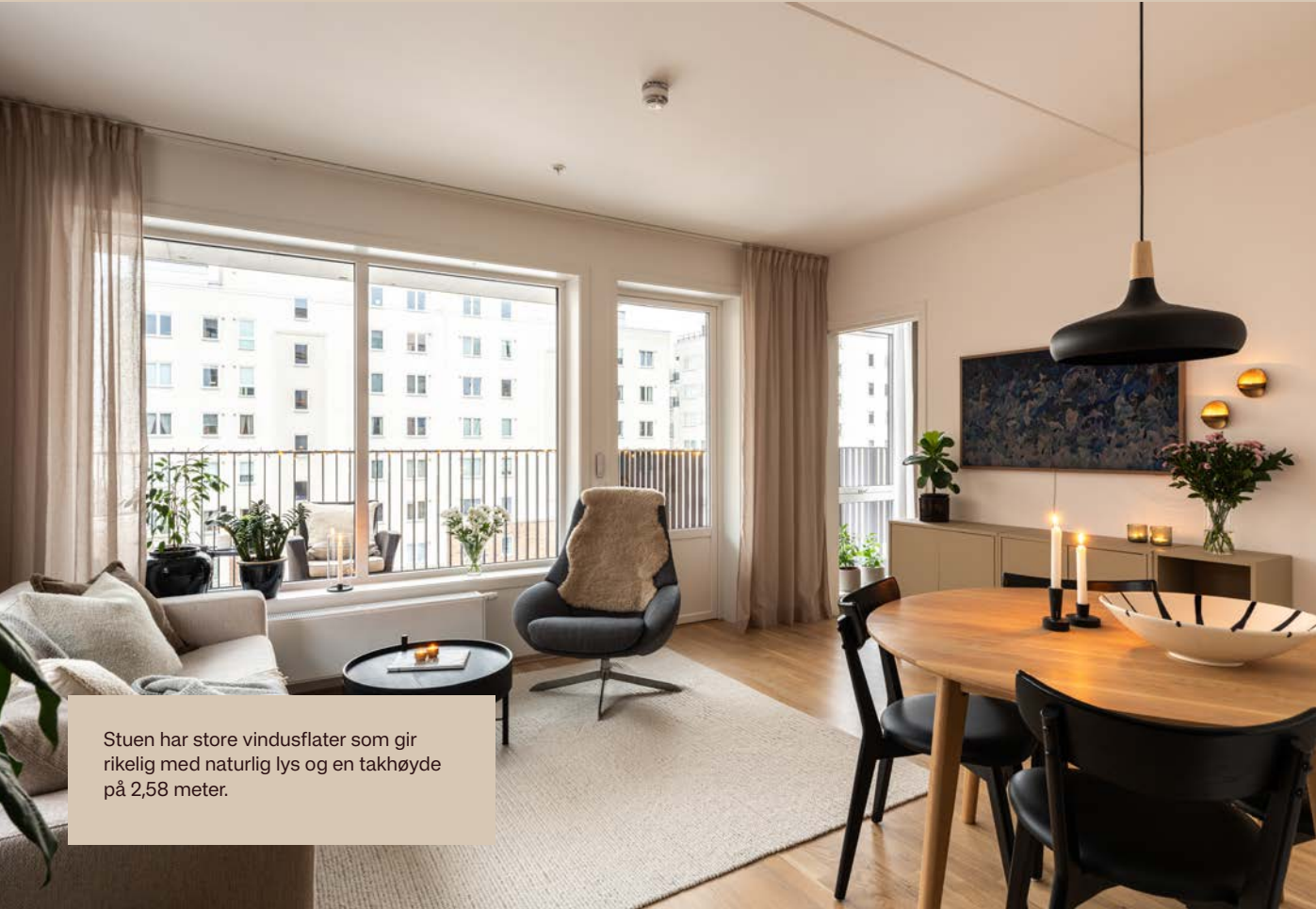
Lave omkostninger



Lys, innbydende og romslig entré.
Porttelefon ved inngangsdøren.



Praktiske Pax-garderoreskap fra 2024
gir rikelig med lagringsplass i gangen.



Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en takhøyde på 2,58 meter.



Gjennomgående parkett på gulvene gir en helhetlig og eksklusiv følelse.

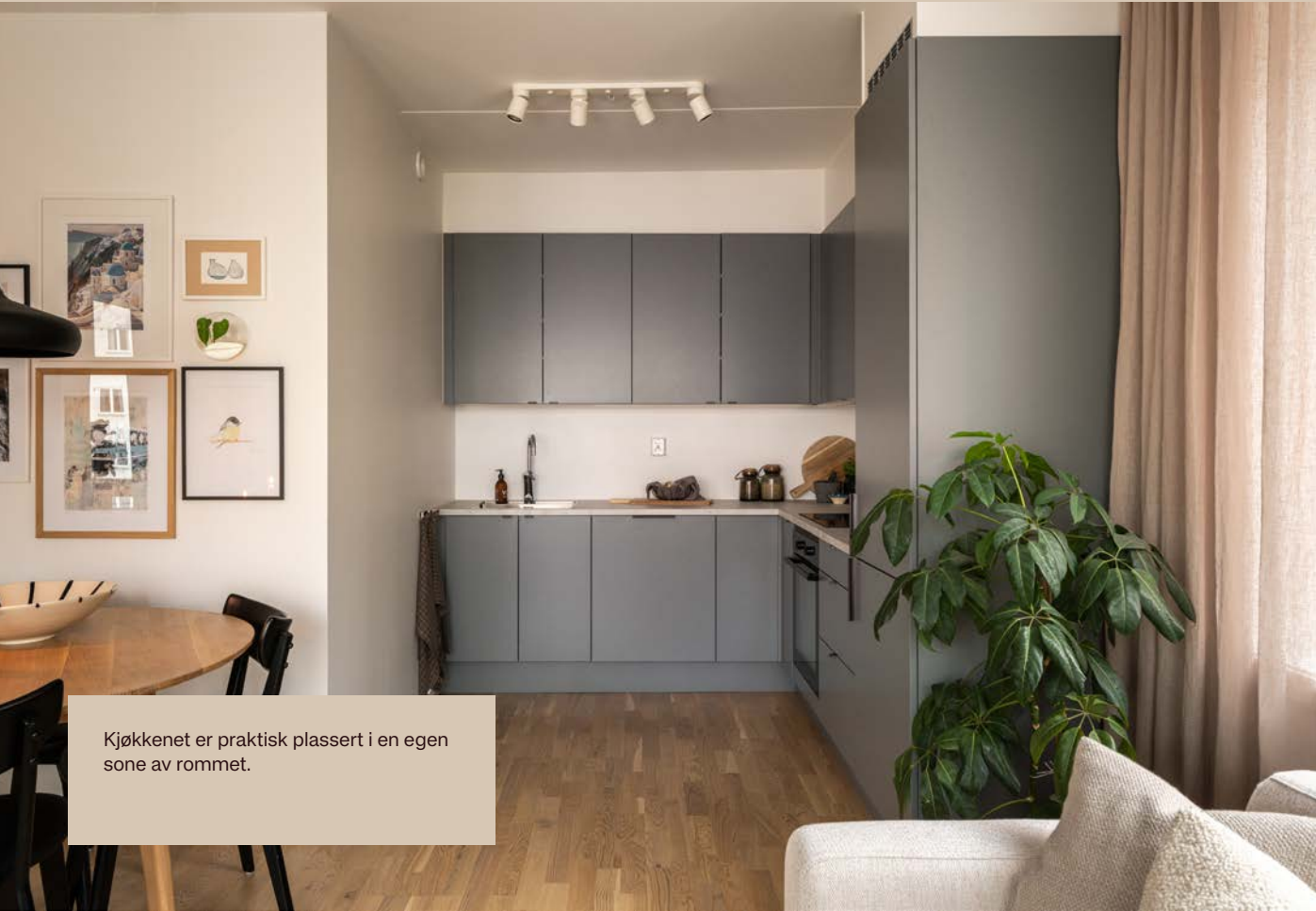


Leiligheten nyter godt av hjørnebeliggenheten.

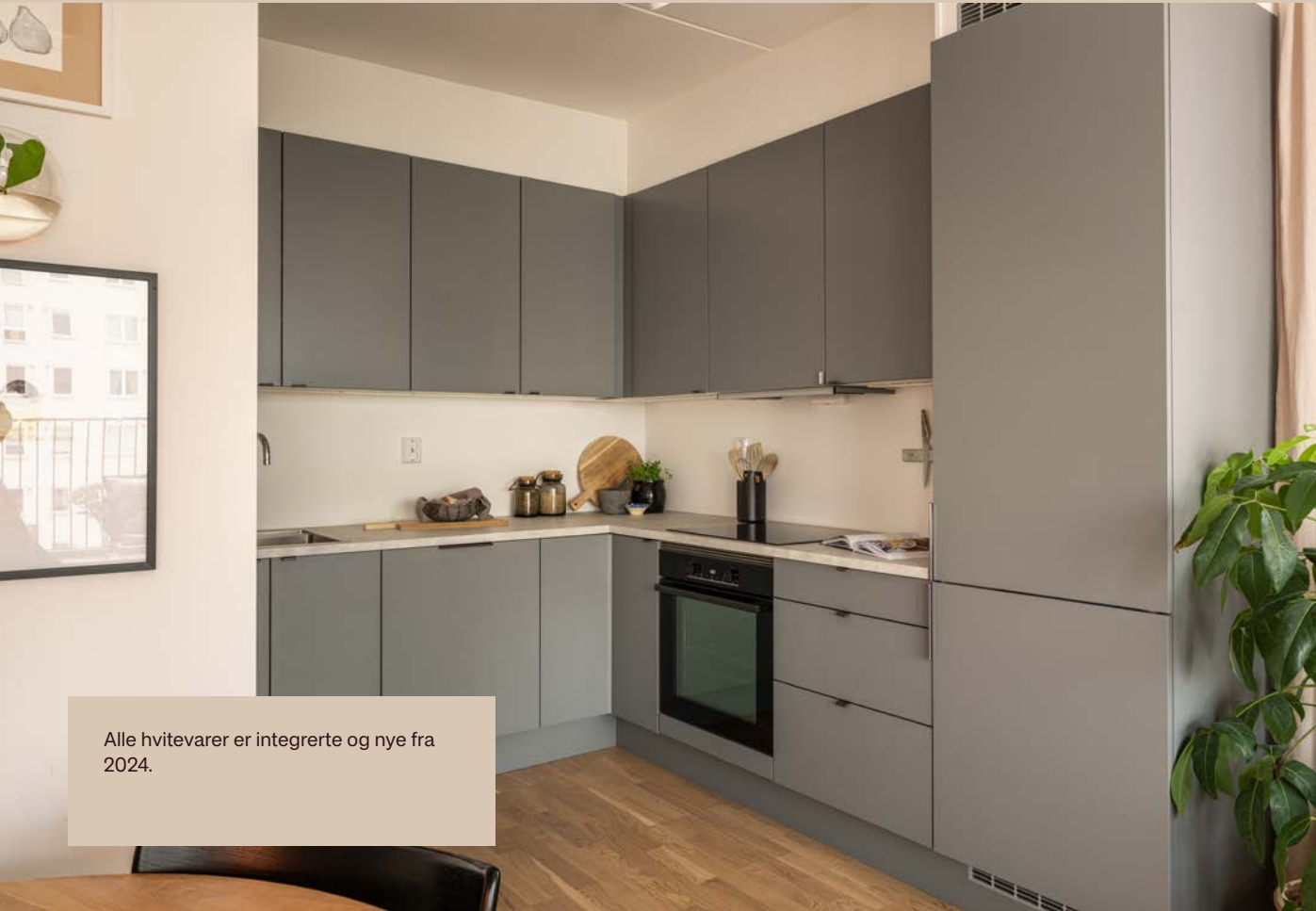




Gjennomgående materialvalg skaper en helhetlig og moderne følelse.



Kjøkkenet er praktisk plassert i en egen sone av rommet.



Alle hvitevarer er integrerte og nye fra 2024.



Kjøkkenet har en stilren innredning med laminatbenkeplate og oppgradert komfyrvifte.



Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskesøyle.



Romslig soverom med plassbygget
garderobeskap.



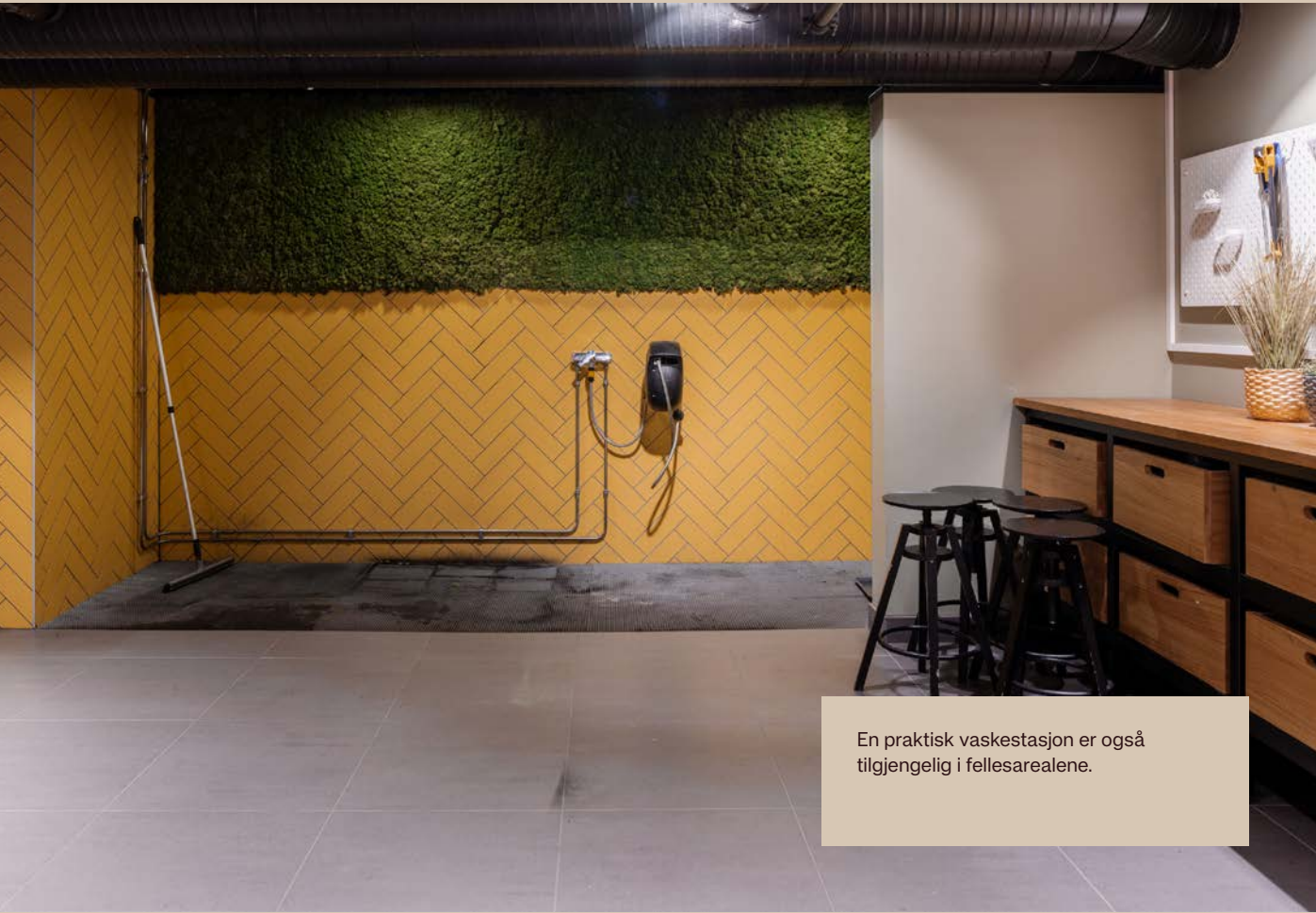
Borettslaget har en flott, felles takterrasse med sittegrupper, vidstrakt utsikt og fantastiske solforhold.



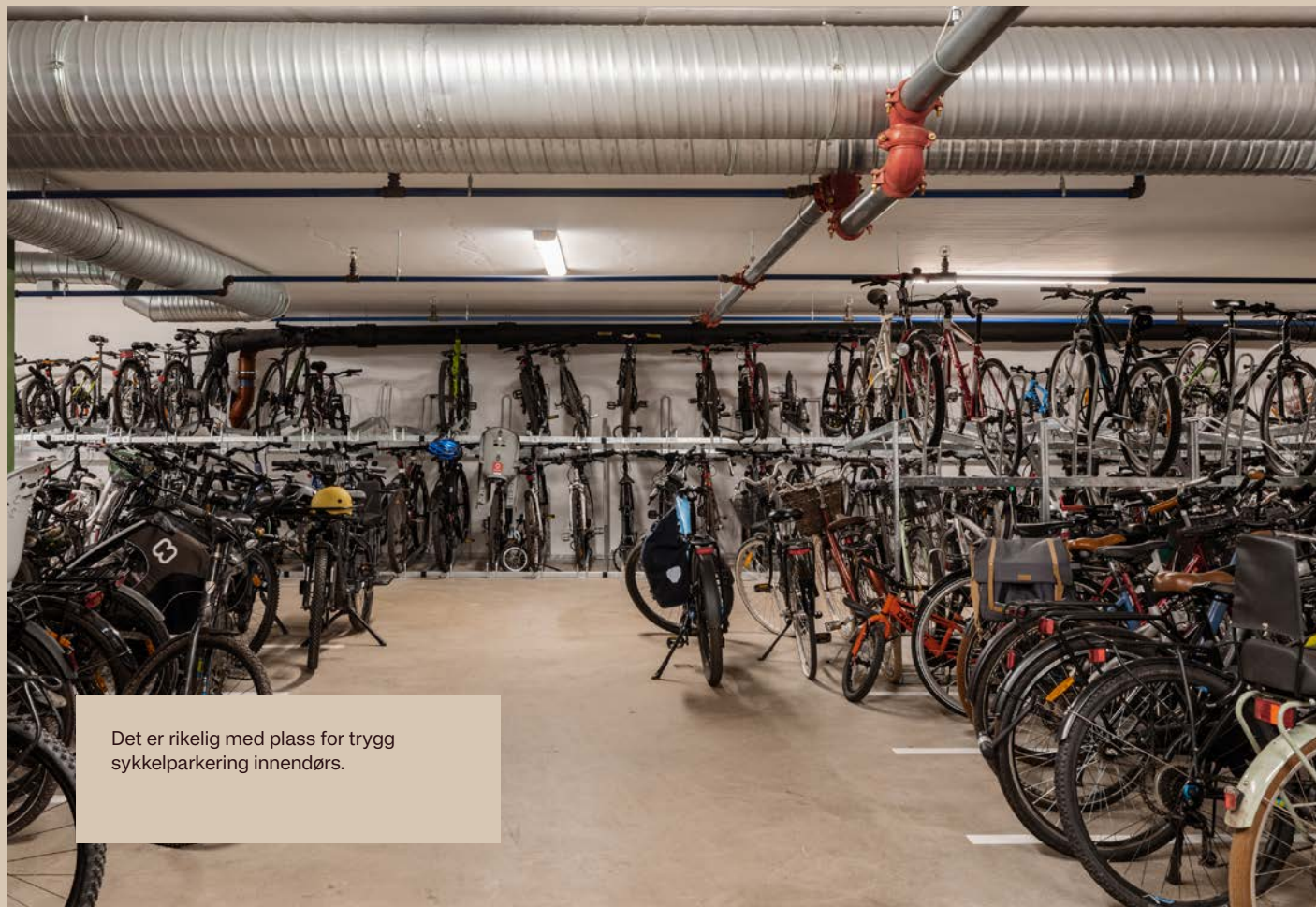
Fra fellesarealene på taket har man en åpen utsikt over nærområdet, byen og fjorden.



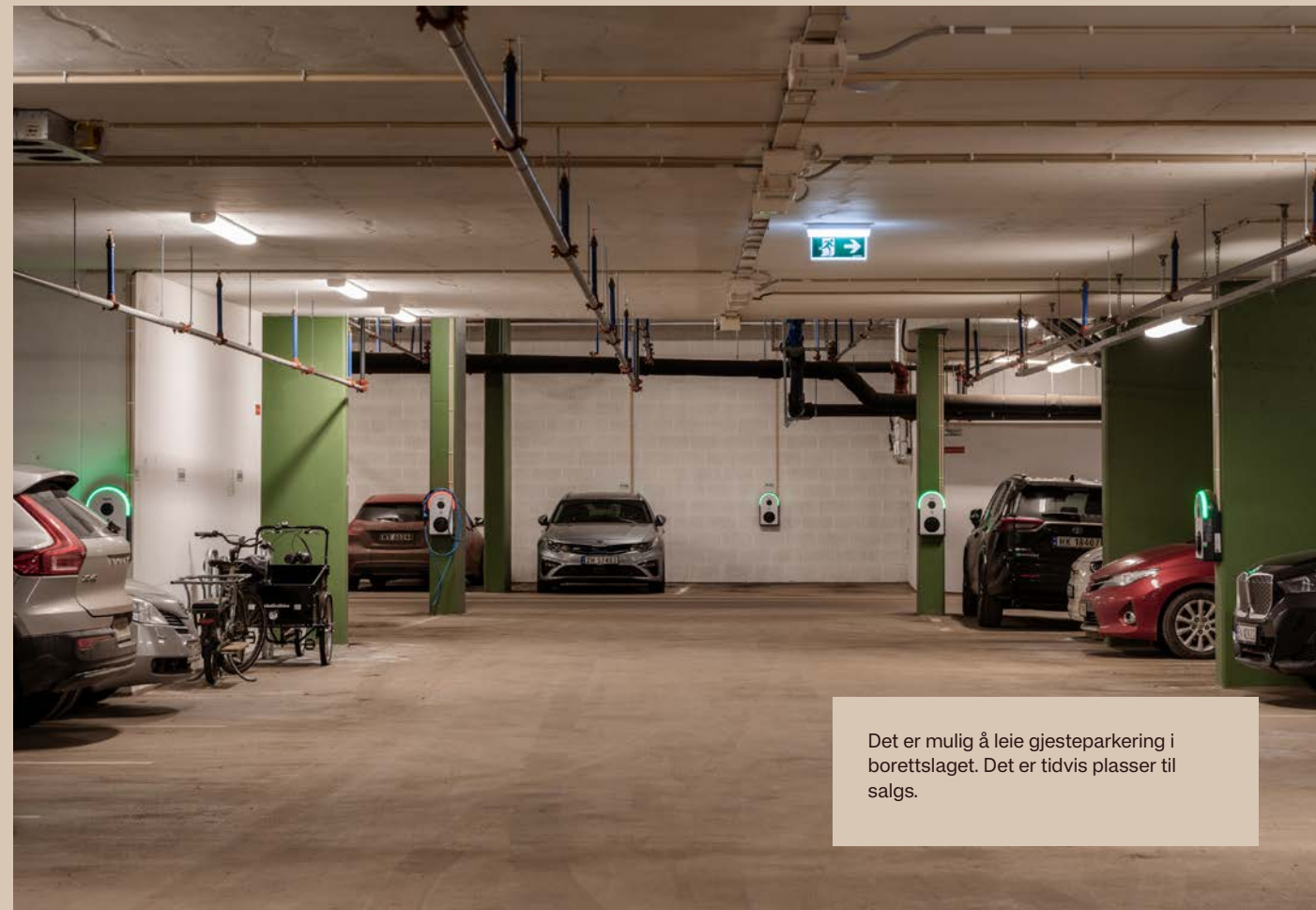
Sameiet tilbyr et velutstyrt hobbyrom og sykkelverksted for beboerne.



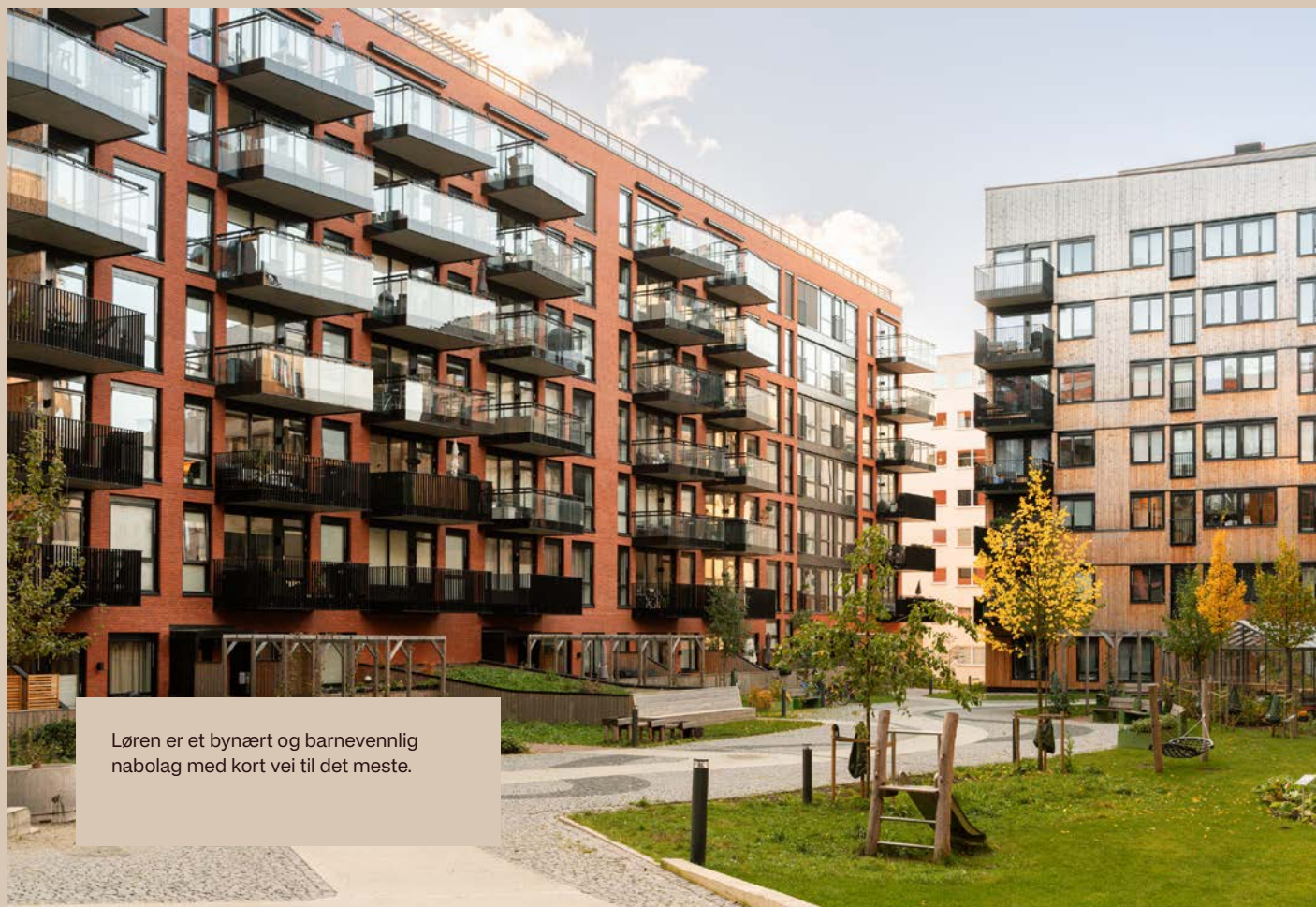
En praktisk vaskestasjon er også tilgjengelig i fellesarealene.



Det er rikelig med plass for trygg sykkelparkering innendørs.



Det er mulig å leie gjesteparkering i borettslaget. Det er tidvis plasser til salgs.

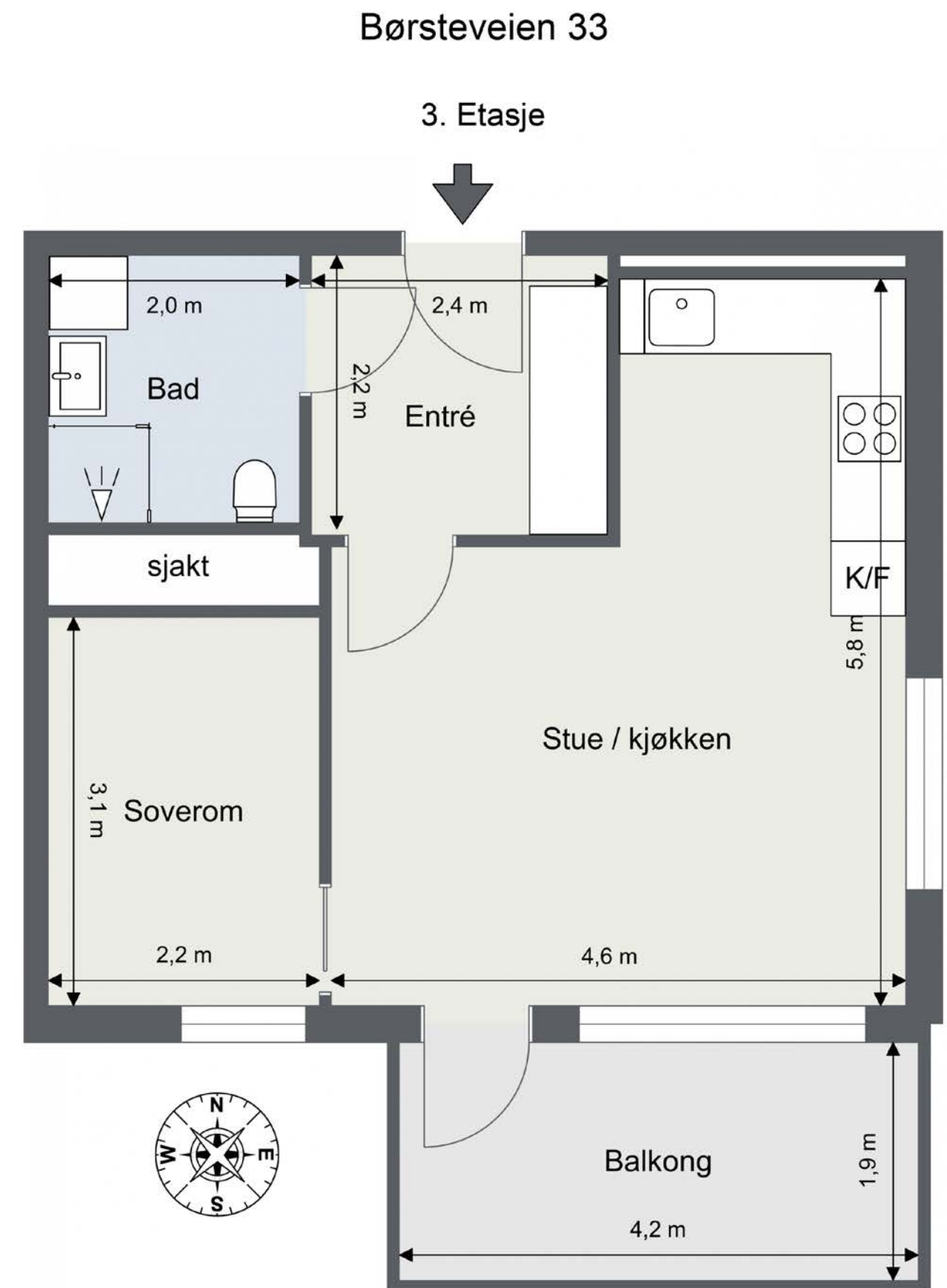


Løren er et bynært og barnevennlig nabolag med kort vei til det meste.



I fellesområdet finnes et drivhus som kan benyttes av beboerne.

Plantegning



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

BØRSTEVEIEN 33

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 830 000

Omkostning kjøper

1 830 000,00 (Prisantydning)

3 360 000 (Andel av fellesgjeld)

5 190 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt)

5 199 496 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger inkl. boligkjøperforsikring:

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 208 796 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 199 496

Felleskostnader

Felleskostnader kr 17 259,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 17 259,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

- A-konto renter fellesgjeld (IN-lån): kr 14 000,-

- A-konto avdrag fellesgjeld (IN-lån): kr 0,-

- Felleskostnader (dekker drift, vedlikehold, forsikring, forretningsførsel, TV/bredbånd m.m.): kr 2 713,-

- A-konto oppvarming: kr 546,-

Borettslagets felleslån har en avdragsfri periode som utløper i oktober 2029. Det er estimert at felleskostnadene for denne andelen vil øke med ca. kr 2 700,- per måned fra september 2029, forutsatt uendrede rentebetingelser. Renter på fellesgjeld er flytende og kan endres, noe som vil påvirke størrelsen på felleskostnadene.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene. <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader

Fellesgjeld

Kr 3 360 000 pr. 19.01.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208418394
Restsaldo: 3 360 000,00
Kapitalkostnader: 13 154,33
Avdragsfrihet t.o.m. Oktober 2029

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208418394
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo: 220 740 000
Innfrielsesdato: 30.10.2064
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,79%
Avdr.frihet til og med: Oktober 2029

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. IN-ordning med mulighet for innbetaling i februar og august hvert år.

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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 28 537 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 264 207 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 056 827 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Løren er et solrikt og attraktivt område med en sjelden kombinasjon av nærhet til både fjorden og marka. Her bor du i et etablert bymiljø med et rikt utvalg av butikker, kafeer, restauranter, treningssentre og øvrige servicetilbud som dekker hverdagsbehovene.

Området har svært gode kommunikasjonsmuligheter og er et ideelt utgangspunkt for en aktiv hverdag. Avstandene er korte enten du velger bil, T-bane, buss, sykkel eller gange. Sentrum nås raskt den ene veien, mens Lillomarka ligger lett tilgjengelig den andre. Leiligheten har nærhet til både Løren og Økern T-banestasjoner. Fra Løren kobles banen på Ringbanen mot Storo, mens Økern har direkte forbindelse til sentrum på rundt 10 minutter. I tillegg går busslinje 23 og 24, morgenbuss 107 samt flybuss FB3 fra nærliggende holdeplasser, og flere øvrige bussforbindelser fra Økern T.

Løren fremstår som en hyggelig og levende bydel med barnehager, skoler og kulturtilbud. Området byr på romslige parkanlegg, idrettsanlegg og gode rekreasjonsmuligheter. Lørenparken med Peer Gynt-statuer og lekeplasser samt Kanonhallen som kulturhus er naturlige samlingspunkter. I gangavstand finner du også flere grønne lunger som Torshovdalen,

Tøyenparken og Bjerkedalen.

Løren torg og nærområdet har et variert handelstilbud som stadig er i utvikling. Her finner du blant annet Meny, Rema 1000, Bunnpris, Norli, Apotek 1, Blomsterpikene, Nille og interiørbutikken Houz. Serveringstilbudet er bredt, med flere hyggelige utesteder. Nyt en kaffe på Baker Hansen rett over gaten, eller besøk Kaffebrenneriet og Peppes Pizza i Lørenveien. I tillegg finnes spisesteder som Domino's Pizza, Umai Sushi og Sanjay's Indian Restaurant & Bar i nærområdet.

Det er kort vei til handelshuset Vinslottet og kun to T-banestopp til Storo Storsenter. Like i nærheten ligger også Økern, som er under utvikling og planlegges transformert til et levende bysentrum som en del av Hovinbyen.

Leiligheten har gangavstand til både skoler og barnehager, og med et godt utbygd kollektivtilbud er det enkel tilgang til byens mange utdanningsinstitusjoner.

Parkering

Andelen disponerer ikke egen parkeringsplass. Det er mulig å leie gjesteparkeringsplass via borettslaget. Fra tid til annen selges det parkeringsplasser internt i borettslaget.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2623 m²

Felles eiet tomt på 2623 m² er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold, samt asfalterte interne veier. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Fellesområdene inkluderer en takterrasse med dyrkbart areal, drivhus, utemøbler og lekeapparater. Oppgitt tomteareal er hentet fra eiendomsregisteret og kan avvike fra nøyaktig oppmålt areal.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligblokk med barnehage - A1, datert 14.07.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 14.07.2025.

Innhold

Andelsleiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende

rom:

Entré, bad, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning.

Sørvendt balkong på 8 m².

Leiligheten disponerer kjellerbod på 3 m².

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 44 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 41 m² Bad, entré, stue/kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m² Balkong av betong med tregulv av impregnerte terrassebord, areal 8 m² og ligger mot sør.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

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.

Tegning oversendt av eier.

Standard

Velkommen inn til en arealeffektiv og moderne hjørneleilighet fra 2024. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en sosial og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en romslig, sørvendt balkong. Leiligheten er påkostet med blant annet utvendig solskjerming på alle vinduer, og flere overflater er nymalte i 2024. Her kan du flytte rett inn i en tilnærmet ny bolig med gjennomgående god standard.

Entré:

Du ønskes velkommen av en lys entré med nymalte

vegger fra 2024. Her er det god plass til yttertøy og sko i et innebygd garderobeskap. Porttelefon med døråpner gir trygghet og bekvemmelighet, og sikringsskapet med automatsikringer er plassert på veggen.

Stue og kjøkken:

Leilighetens sosiale sone består av en åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkeninnredningen har glatte, malte fronter og en laminatbenkeplate med nedfelt stålkum. Alle hvitevarer er integrerte, inkludert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøl/frys. Kjøkkenet er utstyrt med en oppgradert komfyrvifte, og for ekstra sikkerhet er det installert både waterguard og komfyrvakt. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en takhøyde på 2,58 meter. Det er nylig montert utvendige «Zip-screen» solskjermere på alle vinduer. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen.

Balkong:

Fra stuen har du utgang til en sørvendt balkong på 8 m². Balkongen fungerer som en fin forlengelse av stuen og har tregulv av impregnerte terrassebord. Den er overbygd av balkongen i etasjen over, noe som gir ly for vær og vind.

Soverom:

Soverommet har nymalte vegger fra 2024 og et romslig, innebygd garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass. En smart skyvedør mellom soverommet og stuen sørger for en arealeffektiv og fleksibel løsning.

Bad:

Badet er en moderne baderomskabin fra 2024. Rommet er helfliset med 30x60 fliser på veggene og 30x30 fliser på gulvet, som har vannbåren varme og nedsenket dusjsone. Innredningen består av en servant med skuffer, speilskap med integrert lys og stikkontakt, og et vegghengt toalett med skjult sisterne. Dusjsonen har svingbare glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin. Et balansert ventilasjonssystem med avtrekksventil sikrer et godt innklima.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett på betongdekke.

Vegger: Malte plater og malte betongvegger.

Himling: Malte betongelementer med synlige skjøter.

Takhøyde i stue er 2,58 m.

Oppbevaring:

Leiligheten har god lagringsplass med innebygde garderobeskap i både entré og på soverom. I tillegg medfølger en ekstern bod på 3 m² i kjelleren.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punkt 6. Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

Soverom:

i. Hylle/boks x2 over seng

ii. Knaggrekke

iii. Speil

iv. Gardiner

Stue:

i. Gardiner

ii. Taklampe over spisebord

Gang:

- i. Knaggrekke
- ii. Hylle
- iii. Speil

- Bad:
- i. Vaskemaskin
 - ii. Tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Øivin Brækkan

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Følgende informasjon fremkommer:
Leilighet kjøpt i 2023 på kontrakt, stod ferdig 01.10.24.

Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.01.2026.

Bygning:

Andelsleilighet i 3. etasje i et boligbygg med flere boenheter fra byggeår 2024. Bygningen har bærekonstruksjoner i tre med utvendig kledning i tre, og er fundamentert på faste masser. Etasjeskiller er av betongdekke, og himlinger består av malte betongelementer med synlige skjøter. Rapporten tar ikke for seg bygningens fellesdeler som grunnmur. Leiligheten tilhører Slåttehumla Borettslag.

Tak:

Flate tekkede tak med felles takterrasse. Rapporten tar ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon.

Vinduer:

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, som kan snus helt rundt for vedlikehold. Vinduene er hvitmalte og har trelags isolerglass, med åpningsvinduer i kombinasjon med fastkarm. Det er aluminiumsbeslag på utsiden. Eier har montert utvendige screens med fjernkontroll.

Dører:

Malt inngangsdør til leiligheten med dørkikkert, merket med brann- og lydklassifikasjon. Balkongdør i tre som er enkel utadslående med trelags glass og aluminiumsbekledning på utsiden. Innvendige dører er hvitmalte og glatte, med skyvedør mellom soverom og stue.

Balkong/terrasse:

Balkong av betong med tregulv av impregnerte terrassebord. Arealet er 8 m² og balkongen ligger mot sør. Rekkverket er i stål med stående spiler og har en høyde på 1,22 m. Den er overdekket av balkongen over, hvor undersiden/himlingen er ubehandlet betong.

VVS-installasjoner:

Vannledninger er av typen rør-i-rør med stoppekraner i koblingsskapet. Soilrør er av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser, mens avløpsrør i kjøkken- og badromsskap er av plast. Varmtvann forsynes fra fjernvarme. Det er plastsluk i dusjen.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonssystem. Ventilasjonsaggregatet er plassert sentralt i bygget, og ventilasjonsrør er fordelt over himling i gangen. Det er tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Avtrekk på kjøkken styres fra hetten.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med fjernvarme som forsyner radiatorer og vannbåren varme i gulv på bad. Det er boligsprinkling i alle rom og røykvarsler på felles brannvarslingsanlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Bod:

Bod i kjeller.

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er på vegg i entré, mens hovedsikring og strømmåler er i felles rom utenfor leiligheten. Sikringsskapet har automatsikringer med jordfeilbryter, og det er skjult elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør, Waterguard og komfyrvakt er montert.

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

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

- 2024

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

- Ja

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

- Nei

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

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

- Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør

det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Nei

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Boligen har sprinkleranlegg, i tillegg brannslukningsapparat i leiligheten. Røykvarsler på felles brannvarslingsanlegg.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner | Boligsprinkling i alle rom, sentral for sprinkleranlegg er utenfor leiligheten (ikke besiktiget).

- Tekniske installasjoner - Varmesentral | Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyrer leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Børsteveien 33, 0585 OSLO

Gnr. 83, bnr. 542, snr. 1, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.Andelsnr. 46 i Slåttemumla Borettslag med orgnr. 933723135

Selger

Juliane Elise Johansen Sveberg og Truls Bech Flåskjer

Borettslag

Slåttemumla Borettslag

Organisasjonsnummer: 933723135

Andelsnummer: 46

Slåttemumla Borettslag (org.nr. 933 723 135) er et borettslag i Oslo kommune bestående av 67 boliger. Borettslaget er en del av prosjektet Løren Botaniske og omfatter Hus 6 og 7. I underetasjen av Hus 7 er det en barnehage som er organisert som et eget sameie. Forretningsfører for borettslaget er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget er også medeier i Peter Møllers vei 14 garasjesameie, som forvalter felles garasjeanlegg, boder, hobbyrom, sykkelparkering og utomhusarealer for hele Løren Botaniske-prosjektet.

Borettslaget har en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), som gir andelseiere mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling kan gjøres to ganger i året, i februar og august. Felleslånet har en avdragsfri periode som utløper i oktober 2029. Fra september 2029 er det estimert at felleskostnadene for denne andelen vil øke med cirka 2 700 kr per måned, forutsatt uendrede rentebetingelser. Kostnader for oppvarming og varmtvann faktureres a-konto og avregnes basert på individuelt forbruk.

Beboerne har tilgang til flere fellesfasiliteter. Dette inkluderer en felles takterrasse, hvor man kan melde seg inn i "Samdyrkelaget" for å benytte dyrkbart areal. I tillegg finnes det et felles garasjeanlegg med private sportsboder, hobbyrom, sykkelverksted, ladeskap for elsykler og sykkelparkering. Borettslaget legger vekt på et godt bomiljø og arrangerer sosiale sammenkomster som beboerkaffe.

Styret har det siste året gjennomført flere tiltak, inkludert installasjon av informasjons-skjermer ved inngangene og en flytteknapp i heisene. Etter et innbrudd ble det montert beslag på alle inngangsdører for å øke sikkerheten. For fremtiden er det vedtatt å installere kameraovervåkning i garasjen og ved innganger til boder og oppganger. Det er også planlagt fremtidig større

vedlikehold av garasjegulvet.

Parkering skjer på anviste plasser i garasjeanlegget. Bruksretten til parkeringsplasser kan omsettes og leies ut internt i Løren Botaniske. Andelseiere med parkeringsplass betaler et fast månedlig beløp som dekker drift og fremtidig vedlikehold av anlegget. Beboere som disponerer ladeplass for elbil, faktureres særskilt for strømforbruket. Eierskifte av garasjeplass må meldes særskilt til forretningsfører og medfører et eierskiftegebyr.

I henhold til borettslagets husordensregler er det generelt ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Det er kun tillatt med el- eller gassgrill på balkonger og private uteplasser. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboene, og hunder skal føres i bånd på fellesområdene. Oppsetting av faste installasjoner som leegger på balkonger krever styrets samtykke. Det er ikke tillatt å montere parabolantennar.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 3011111

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forkjøpsrett: Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten er under prøving. Konferer megler ved spørsmål.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven

§ 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024 viste et årsresultat på kr 78 383 489, som ble overført til egenkapitalen. Det store overskuddet skyldes i hovedsak ekstraordinære innbetalinger på fellesgjeld (IN-ordning). Borettslagets egenkapital var kr 78 718 489 per 31.12.2024.

Budsjettet for 2025 viser et forventet overskudd på kr 151 600.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med fjernvarme. Varmen distribueres via radiatorer og vannbåren gulvvarme på badet.

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

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til en kombinasjon av boligbebyggelse (formål 1110) og park (formål 3050). Arealfordelingen mellom formålene er ikke spesifisert i de mottatte dokumentene. Reguleringsstatusen fremgår av gjeldende reguleringskart for området, og det foreligger ikke en navngitt, separat reguleringsplan for eiendommen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I planen er arealbruken avsatt til "Bebyggelse og anlegg, eksisterende".

Eiendommen omfattes også av to kommunedelplaner. Kommunedelplan for Økernområdet (KDP-15), vedtatt 26.05.2004, skal legge til rette for et velfungerende næringsområde og gode kollektivløsninger. For den delen av eiendommen som er regulert til park, er Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009, relevant. Denne planen skal tilrettelegge for etablering og videreutvikling av torg og møteplasser.

Eiendommen ligger i et utviklingsområde. I kommuneplanen er området definert som "Ytre by (utviklingsområder)", og Kommunedelplan KDP-15 for Økernområdet legger rammer for transformasjon til et mer urbant og attraktivt område. Dette innebærer at man kan forvente videre utvikling og fortetting i området.

I henhold til kommuneplanen berøres eiendommen av følgende hensynssoner:

- H190: Sikringssone jernbane. Sonen er knyttet til nærheten til Gjøvikbanen og medfører restriksjoner og krav til blant annet støy- og vibrasjonsdemping, samt mulige byggegrenser og sikkerhetstiltak ved tiltak på eiendommen.

- H810_1: Krav om felles planlegging (områderegulering).

Sonen innebærer at det stilles krav om en felles områdereguleringsplan ved vesentlige endringer eller utvikling for å sikre en helhetlig og koordinert utvikling av

området.

Pågående plansaker i nærområdet:
Som et tegn på den pågående utviklingen i Løren-området, er det vedtatt en ny, stor reguleringsplan for naboeiendommer:
- Detaljregulering for Peter Møllers vei 8-14 (Plan-ID S-5039, saksnr. 201412329), vedtatt 19.06.2019. Planen legger til rette for boligbebyggelse, barnehage og byrom.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1933/901488-1/105 10.03.1933 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 542

1934/909712-1/105 24.08.1934 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 83 bnr 115
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 542

1936/6269-1/105 03.06.1936 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra gnr 83 bnr 120
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 542

1937/11582-1/105 25.10.1937 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 83 bnr 121
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 542

1941/5800-1/105 07.06.1941 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra gnr 83 bnr 121
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 542

1941/910381-1/105 30.07.1941 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra gnr 83 bnr 115
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 542

1945/5142-1/105 05.09.1945 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 542

1946/2699-1/105 12.04.1946 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 542

1957/3599-1/105 25.03.1957 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boretett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder

også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan

videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan

gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 76 590,00
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 158 665,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner
anya.martinsen@emera.no
Tlf: 472 65 457

Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
christoffer.vindum@emera.no
Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner
anya.martinsen@emera.no
Tlf: 472 65 457

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

23.01.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

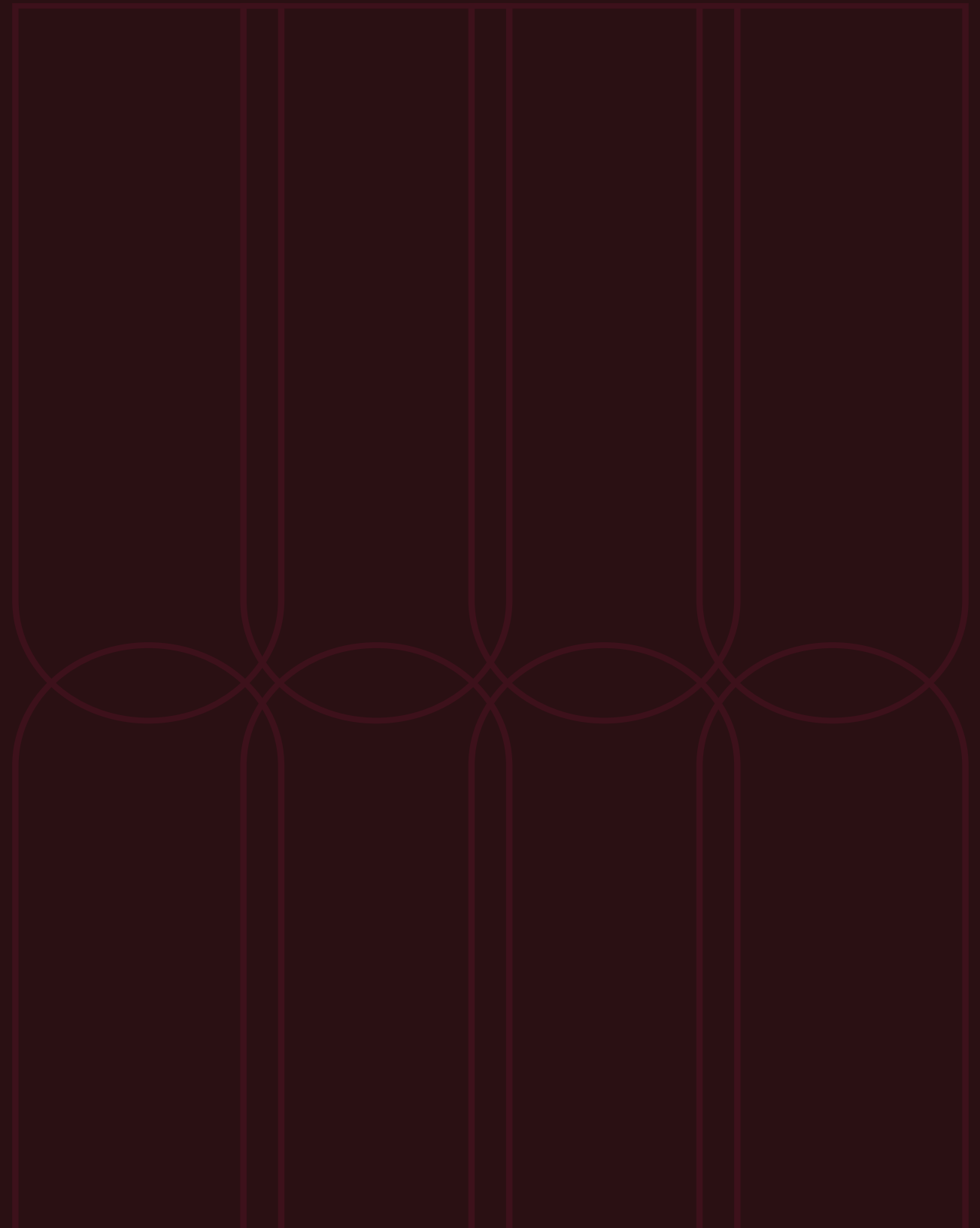
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BØRSTEVEIEN 33

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02260023

Selger 1 navn

Truls Bech Flåskjer

Selger 2 navn

Juliane Elise Johansen Sveberg

Gateadresse

Børsteveien 33

Poststed

OSLO

Postnr

0585

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polise/avtalennr.

3011111

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TBF, JEJS

Document reference: 02260023

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

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

☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TBF, JEJS

Document reference: 02260023

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

Leilighet kjøpt i 2023 på kontrakt, stod ferdig 01.10.24.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Bech Flåskjer	3908263820125211d5c202b0b5cf6082ab35f90f	21.01.2026 12:07:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Juliane Sveberg	3b7f36680d9fdc6d62e7f215b6fe8a68f9067b10	21.01.2026 12:06:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260023

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Børsteveien 33 - Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	3 min  0.3 km
 Løren T Linje 4	8 min  0.6 km
 Sinsen T-bane, buss, trikk	10 min  0.8 km
 Sinsenkrysset Linje 12, 17	11 min  0.9 km
 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min  1.3 km

Skoler

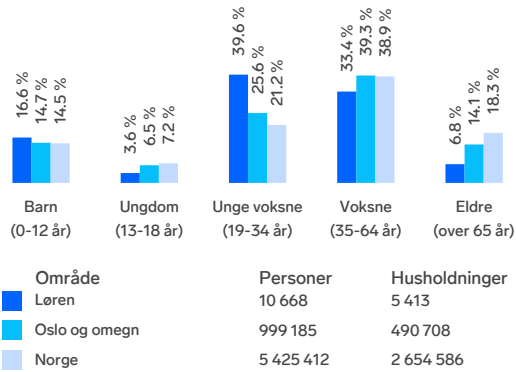
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	8 min  0.6 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	9 min  0.7 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	15 min  1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	9 min  0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	12 min  1 km
Kuben videregående skole	20 min 
Valle Hovin videregående skole	6 min 

 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

 **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 82/100

 **Naboskapet**
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min  0.4 km
Espira Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min  0.5 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min  0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Sinsenveien	5 min 
Rema 1000 Lørenveien PostNord	5 min  0.4 km

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Buss

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

- Refstad. Roseveien ballplass.
Ballspill

3 min

0.2 km
- Kruttsveien balløkke
Ballspill

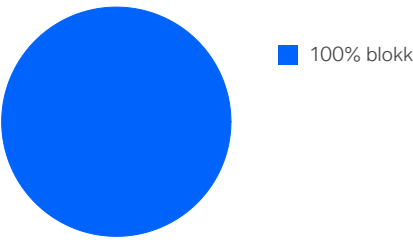
5 min

0.4 km
- EVO Løren

6 min
- STERK treningssenter

6 min

Boligmasse



«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

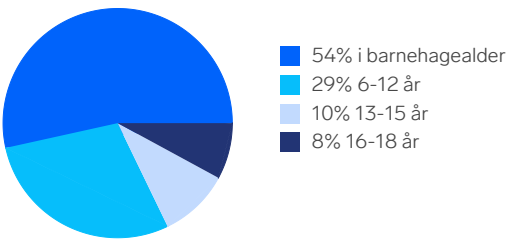
Varer/Tjenester

- Løren Torg

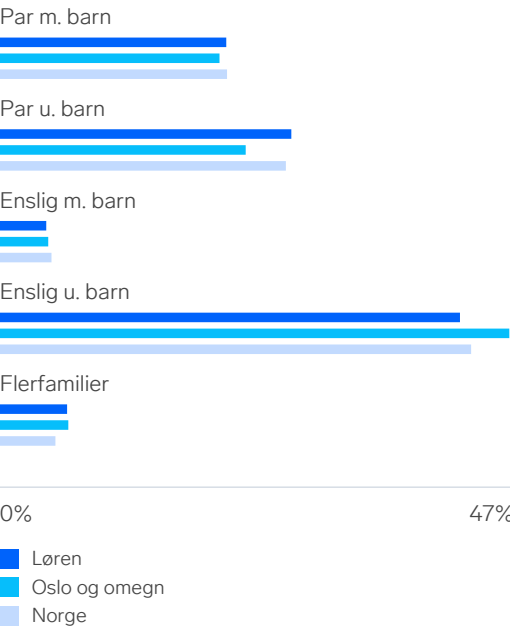
7 min
- Apotek 1 Løren Torg

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

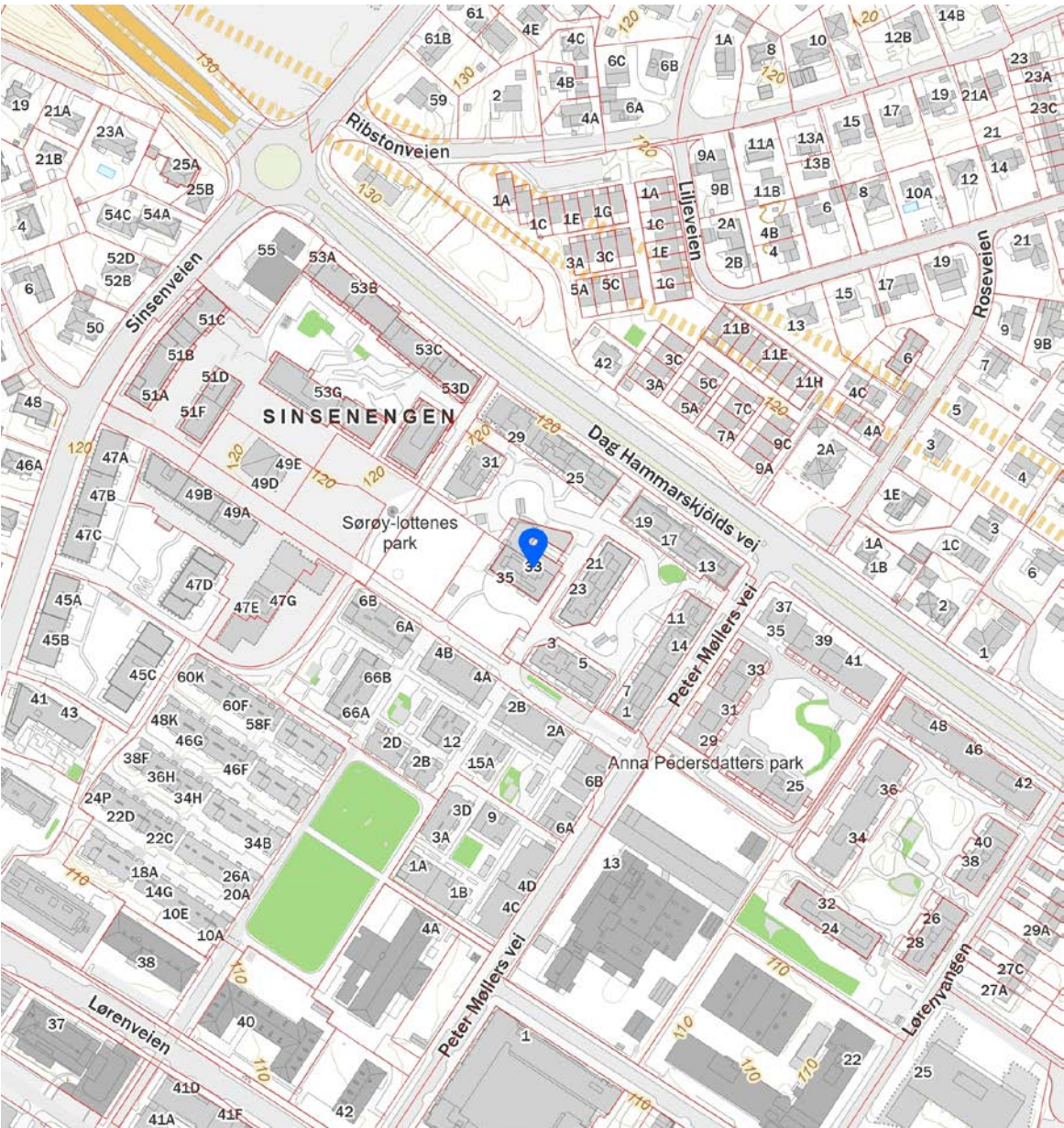
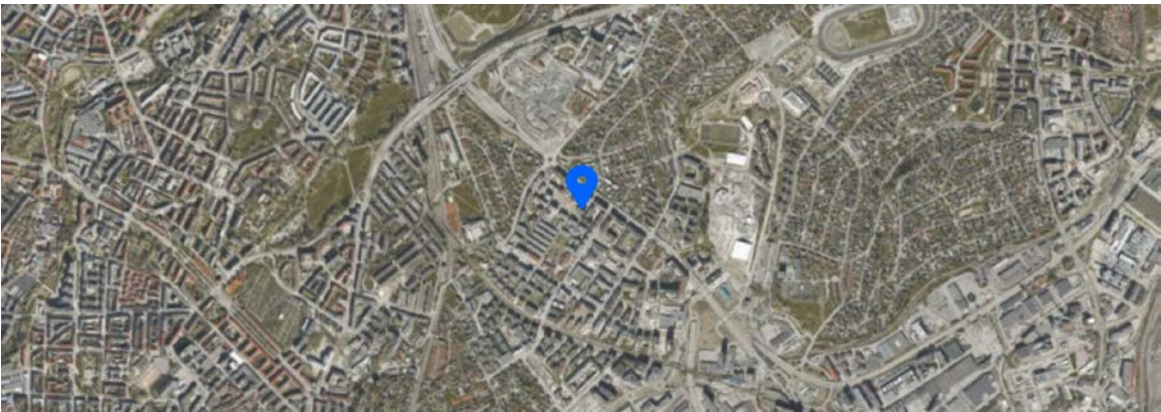


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

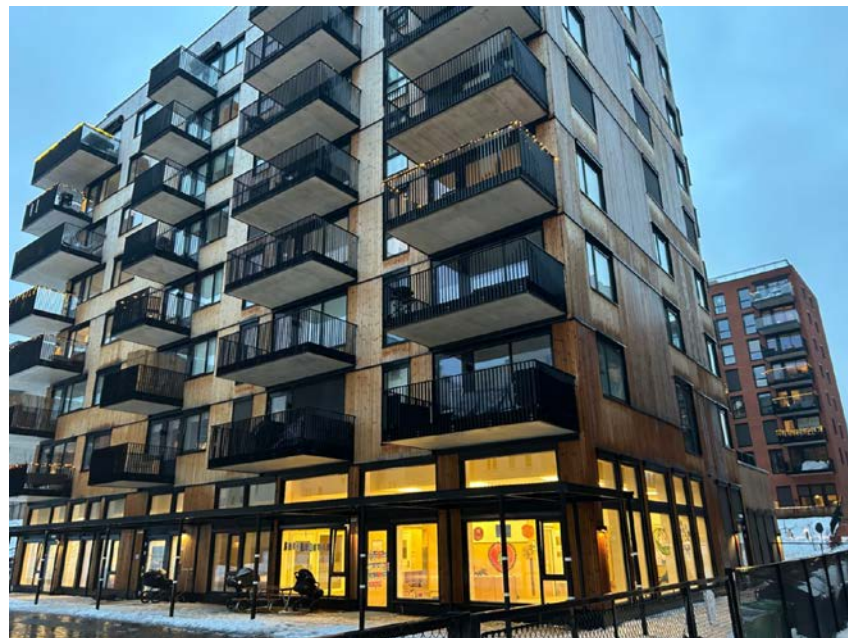
 Børsteveien 33, 0585 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 83, bnr. 542

 Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 21155-1640

Referansenummer: OQ1121

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

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



Oppdragsnr.: 21155-1640

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 2 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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 3.etg med stor balkong, alle installasjoner er fra 2024. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygning med bærekonstruksjoner i tre og fundamentert på faste masser. Utvendig kledning i tre, flate tekkede tak med felles takterrasse. Tilhører Slåttemumla Borettslag.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med tre lags isolerglass. Åpningsvinduer i kombinasjon med fastkarm. Aluminiumsbeslag på utsiden. Eier har montert utvendige screens med fjernkontroll.

Malt inngangsdør til leiligheten med dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med trelags glass og aluminiums bekledning på utsiden.

Balkong av betong med tregulv av impregnerte terrassebord, areal 8 m2 og ligger mot sør. Rekkverk i stål med stående spiler og høyde 1,22 m. Overdekket av balkong over, underside/himling er ubehandlet betong. Utelame og stikkontakt på vegg mot stue som har trepanel.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv med parkett.
Vegger av malte plater og malte betongvegger.
Himlinger med malte betongelementer med synlige skjøter. Høyde i stue er 2,58 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Parkett på betongdekke Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 6 mm og i entré er det målt 2 mm.

Hvitmalte glatte innerdører. Skyvedør mellom soverom og stue.

VÅTROM [Gå til side](#)

Baderomskabin med stålkonstruksjoner og støpt betonggulv, FDV mappe foreligger hos eier.
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 30x60 fliser. Himling er malt stålplate og med innfelte downlights.
Støpt gulv med vannbåren varme og 30x30 fliser, og det er målt ca 32 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.
Baderomskabin, leverandør har dokumentasjon, se FDV mappe.
Søremembran og med plastsluk i dusjen.
Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig og lys øverst. Vegghengt toalett med skjult sisterner, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventil på balansert ventilasjonssystem.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet

bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med glatte malte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålalum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, samt lys under overskap.

Gulv av parkett, malte vegger og malt betonghimling av betongelementer med synlige fuger.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Avtrekk på balansert ventilasjonssystem. Styres fra hetten på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør vannledninger med over toalett. Stoppekraner i koblingsskapet.
Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

Ventilasjonsaggregat er plassert sentralt i bygget, ventilasjonsrør fordelt over himling i gangen. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom.

Boligsprinkling i alle rom, sentral for sprinkleranlegg er utenfor leiligheten (ikke besiktiget).

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

Sikringsskapet er på vegg i entré, hovedsikring og strømmåler i felles rom utenfor leiligheten. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er skjult elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Waterguard og komfyrvakt er montert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligen har sprinkleranlegg, i tillegg brannslukningsapparat i leiligheten.
Røykvarsler på felles brannvarslingsanlegg.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

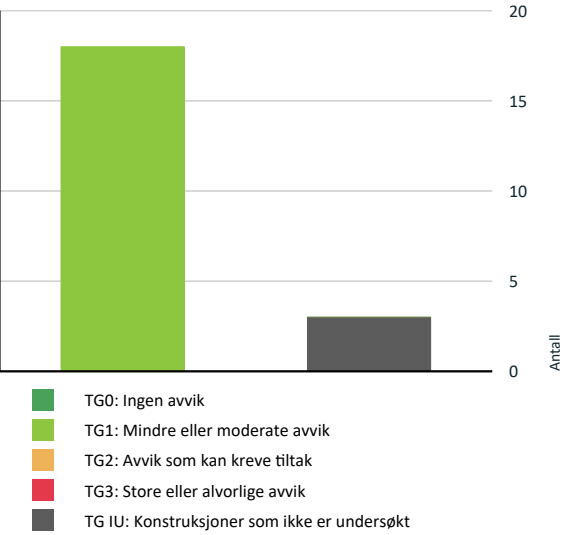
Lovlighet [Gå til side](#)

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 befarings tidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.
Tegning oversendt av eier.

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/revirenten 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 > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

!

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

!

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2024

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Garderobeskap i entrè og soverommet
2024	Modernisering	Malt vegger i soverom og entrè

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS.

UTVENDIG

TG I Vinduer

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med tre lags isolerglass. Åpningsvinduer i kombinasjon med fastkarm. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Eier har montert utvendige screens med fjernkontroll.



Vinduer



Vinduer

TG I Balkongdør

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med trelags glass og aluminiums bekledning på utsiden.

Tilstandsrapport



balkongdør

Dører

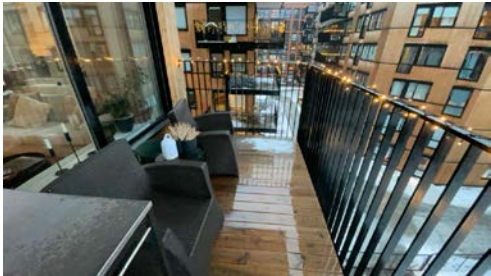
Malt inngangsdør til leiligheten med dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifikasjon.



Inngangsdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av betong med tregulv av impregnerte terrassebord, areal 8 m2 og ligger mot sør. Rekkverk i stål med stående spiler og høyde 1,22 m. Overdekket av balkong over, underside/himling er ubehandlet betong. Utelame og stikkontakt på vegg mot stue som har trepanel.



balkong

INNSENDIG

Overflater

Gulv med parkett.
Vegger av malte plater og malte betongvegger.
Himlinger med malte betongelementer med synlige skjøter. Høyde i stue er 2,58 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Tilstandsrapport



overflater



overflater

Etasjeskille/gulv mot grunn

Parkett på betongdekke Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 6 mm og i entrè er det målt 2 mm.

Innvendige dører

Hvitmalte glatte innerdører. Skyvedør mellom soverom og stue.



innerdør

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderomskabin med stålkonstruksjoner og støpt betonggulv, FDV mappe foreligger hos eier.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 30x60 fliser. Himling er malt stålplate og med innfelte downlights.

Tilstandsrapport



vegger og himling

3. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med vannbåren varme og 30x30 fliser, og det er målt ca 32 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.



Bad gulv

3. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Baderomskabin, leverandør har dokumentasjon, se FDV mappe. Søremembran og med plastsluk i dusjen.



sluk, membran og tettesjikt

3. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



Sanitærutstyr og innredning

3. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Avtrekkventil på balansert ventilasjonssystem.



Ventilasjon

3. ETASJE > BAD

TO 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte malte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, samt lys under overskap.

Gulv av parkett, malte vegger og malt betonghimling av betongelementer med synlige fuger.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk på balansert ventilasjonssystem. Styres fra hetten på kjøkkenet.



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør vannledninger med over toalett. Stoppekraner i koblingsskapet.



Vannledninger

TG 1 Avløpsrør

Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsaggregat er plassert sentralt i bygget, ventilasjonsrør fordelt over himling i gangen. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom.



Ventilasjon

TG IU Andre VVS-installasjoner

Boligsprinkling i alle rom, sentral for sprinkleranlegg er utenfor leiligheten (ikke besiktiget).



boligsprinkling

TG IU Varmesentral

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



varmefordeling i skap

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder under vinduer.

Tilstandsrapport



vannbårent varmeanlegg

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er på vegg i entré, hovedsikring og strømmåler i felles rom utenfor leiligheten. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er skjult elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Waterguard og komfyrvakt er montert.

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.
2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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?
Nei



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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Boligen har sprinkleranlegg, i tillegg brannslukningsapparat i leiligheten. Røykvarsler på felles brannvarslingsanlegg.



røykvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

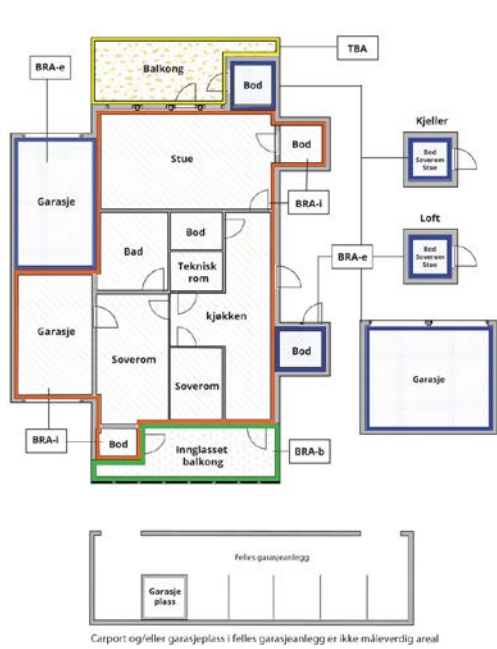
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	41			41	8
Kjeller		3		3	
SUM	41	3			8
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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. Tegning oversendt av eier.

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
16.1.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Juliane Elise Johansen Sveberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	542		0	878 m²	Fra Seeiendom.no	Ikke relevant
Adresse							
Børsteveien 33							
Hjemmelshaver							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SLÅTTEHUMLA BORETTSLAG	933723135		OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Sveberg Juliane Elise Johansen, Flåskjer Truls Bech

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
46	1 440 000	28 537 31.12.2024	3 360 000 21.01.2026

Kommentar

Felleskostnader er per idag kr 17259,- per måned

Eiendomsopplysninger				
Beliggenhet				
Eiendommen ligger sentralt til på Løren i Oslo. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.				
Adkomstvei				
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.				
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:				
Om tomten				
Felles eiet tomt i borettslaget på 878 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				
Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.				
Andelen disponerer ikke egen parkeringsplass, det er mulig å leie gjesteparkeringsplass i parkeringskjeller etter liste ved behov.				

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	3011111			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	18.01.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	21.01.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	21.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

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. Straksiltak 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 befaringstidspunktet. 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OQ1121>

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

Plan- og bygningsetaten



SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202109368 - 75 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Hannah Waaler Koppang	Dato: 14.07.2025
Adresse:	BØRSTEVEIEN 33	Eiendom:	83/542/0/0
Tiltakshaver:	PETER MØLLERS VEI 8-14 AS	Søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Børsteveien 33

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk med barnehage - A1, mottatt 21.01.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202109368			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		21.04.2021	1/31
Plan underetasje	A-20-A1-201	14.05.2021	1/36
Plan 1-2 etasje	A-20-A1-202	14.05.2021	1/37
Plan 3-4 etasje	A-20-A1-203	14.05.2021	1/38
Plan 5-6 etasje	A-20-A1-204	14.05.2021	1/39
Plan 7-8 etasje	A-20-A1-205	14.05.2021	1/40
Takterrasse A1	L-7-PL-006	05.05.2021	1/41
Snitt	A-30-A1-201	14.05.2021	1/42
Snitt oversikt	A-30-A1-501	28.05.2021	1/43
Fasader	A-40-A1-201	14.05.2021	1/44
Fasadeoversikt 1	A-40-A1-601	28.05.2021	1/45



Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Sentralbord: +47 21 80 21 80 Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00 postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA
--	---

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

Side 2 av 2

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

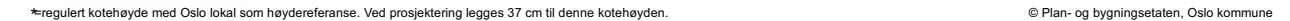
Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 08.07.2025.

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

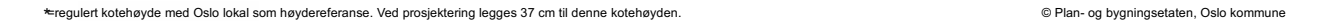
Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

Kopi til:
PETER MØLLERS VEI 8-14 AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

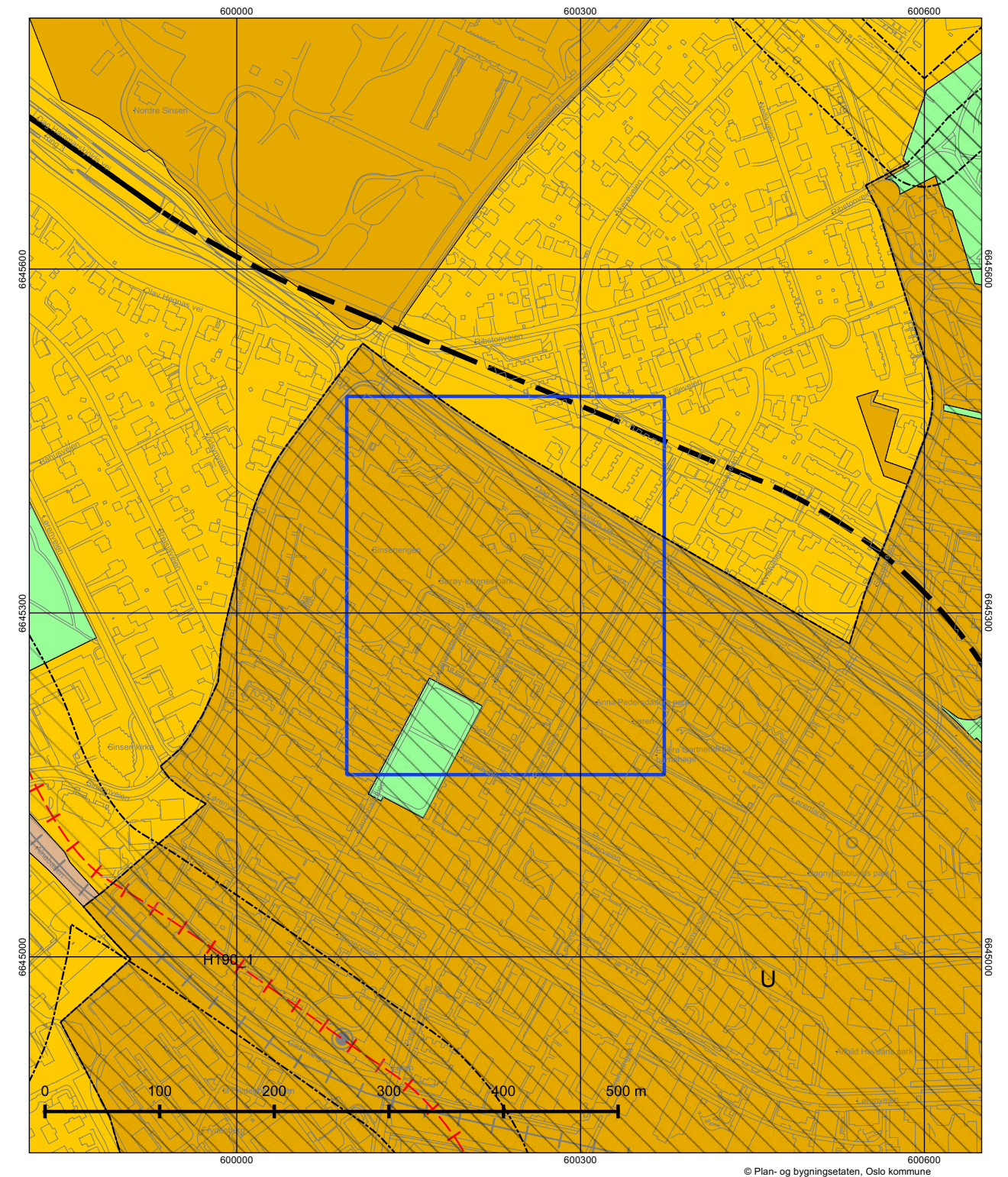




--	--	--	--

[illegible]

	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	73 - Felles gangareal		311 - Annet veiareal
	74 - Felles gårdsplass		312 - Fortau
	76 - Felles underjordisk anlegg		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		913 - Formålavgrensning
	311 - Annet veiareal		930 - Reguleringslinje
	312 - Fortau		936 - Regulert fotgjengerovergang
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		964 - Regulert u-gradgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Foreløpig plan
			Plangrense (gammel lov)
			Plangrense (ny lov)
	1110 - Boligbebyggelse		RpRegulertHøyde
	1550 - Renovasjonsanlegg		Regulert eiendomsgrense
	1690 - Annet uteoppholdsareal		Grense for bebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Beregnet senterlinje veg
	2011 - Kjøreveg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2012 - Fortau		Byggegrense
	2013 - Torg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2014 - Gatetun		Regulert fotgjengerfelt
	2015 - Gang-/sykkelveg		Regulert støyskjerm
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3050 - Park		Inn-/utkjøring
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Avkjørsel
	672 - Spesialområde bevaring lekeplass		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		



) Oslo

Dato: 19.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151838/86525199
Deres ref.:

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	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-5039

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Peter Møllers vei 8-14

Vedtaksdato: 19.06.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: [201412329](#)
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](#)

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Peter Møllers vei 8-14

Reguleringsbestemmelser

Gnr/bnr 83/94, 124/125, 124/209, 250/15

Kartnummer ONO-201412329-1b, datert 08.11.2018 og revidert 28.01.2019

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i åpen karréstruktur, med noe utadrettet virksomhet mot gateplan. Reguleringsplanen skal sikre at det opparbeides nødvendige sosial infrastruktur gjennom etablering av barnehage, og gode byrom og møteplasser i form av park, gatetun, torg og fortau. Denne utviklingen av planområdet har til hensikt å bidra til transformasjonen av Løren til et tett byområde med stor andel boliger, der både bymessige kvaliteter og boligkvaliteter sikres

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordroyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tiliggende arealene. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.2 Fjernvarme

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

1.3 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak mot utendørs støy tillates i form av etablering av støyskjermer. Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side.

1.4 Avkjørsel

Avkjørsel til parkeringskjeller skal plasseres som vist med pil i kartet.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Vertikalnivå 1 - under grunnen

Under terreng, innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk parkering, tillates parkeringsanlegg, servicearealer for sykkel, ramper, ganger, tekniske rom, lager og boder.

2.2 Vertikalnivå 2 - Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære, nærmiljøsentert)/kontor/bevertning

2.2.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 34.470 m²

Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, lager og boder som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i 50 % av planets bruksareal. Arealer med slik bruk som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i utnyttelsen.

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål, med unntak av 1. etasjer mot Dag Hammarskjölds vei og Peter Møllers vei som også tillates til forretning, bevertning, kontor, og annen offentlig og privat tjenesteyting. Minimum 100 m² BRA i hjørnet mot sørøst i felt B3 og minimum 100 m² BRA i hjørnet mot sørvest i Bygg B4 skal benyttes til forretning, bevertning, og/eller annen offentlig og privat tjenesteyting. Barnehage skal lokaliseres i bygg A1 med minimum 720 m² BRA, og minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 19 m² pr barn

2.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrense, bestemmelsesgrense og regulerte høyder angitt på plankartet, med unntak av:

- For Bygg A3 og B3 kan inngangspartier for boliger overskride byggegrenser med inntil 3 meter mot Dag Hammarskjölds vei, karnapper kan overskride byggegrensen med 1,5 meter mot Dag Hammarskjölds vei og mot Peter Møllers vei. Balkonger, som ikke ligger mot offentlig vei, kan overskride byggegrenser med 2,0 meter. Dersom balkonger får en ikke rektangulær utforming kan utkragingen være 2,3 meter fra fasadeliv, men gjennomsnittlig utkraging av hver balkong skal ikke overstige 2,0 meter.

- For Bygg B3 og B4 skal bebyggelsen ligge i byggegrense mot Peter Møllers vei, inngangspartier kan overskride byggegrensen mot Peter Møllers vei med 1,7 meter, karnapper kan overskride byggegrense mot Peter Møllers vei med 1,5 meter og balkonger, som ikke ligger mot offentlig vei, kan overskride byggegrenser med 2,0 meter. Dersom balkonger får en ikke-rektangulær utforming kan utkragingen være 2,3 meter fra fasadeliv, men gjennomsnittlig utkraging av hver balkong skal ikke overstige 2,0 meter. Balkonger skal ikke strekke seg ut over offentlig regulerte arealer.

- For Bygg A1, A2, B1, B2 kan balkonger utkrage 2,0 meter fra fasadeliv.

- Drivhus

- Støyskjermingstiltak

Over skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflate tillates heis- og trappehus med høyde inntil 3,8 meter.

Over skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflate tillates pergola og annen terrassemøblering med høyde inntil 2,5 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggs ytre flate. Rekkverk i glass eller åpne spiler tillates inntil 0,5 meter innenfor ytterveggs ytre flate.

Over skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflate tillates tekniske installasjoner som luftutkast og tørkjøler med høyde inntil 2,8 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggs ytre flate.

Samlet takoppbygg inkludert pergola tillates med en utnyttelse på maksimalt 20 % av takflaten.

For bygg A1,A2, B1 og B2 tillates parapet på inntil 2 m høyde målt fra takflaten. På hvert enkelt bygg skal parapetens høyde varieres.

Utgraving/spunt tillates ikke nærmere enn 4 m til 500 mm vannledning i Dag Hammarskjölds vei. Bygningselementer nærmere enn 2m fra øvrige ledninger skal i utgangspunktet utføres som plate på mark.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsegrenser og maks kotehøyde for overkant dekke som angitt på plankartet. Overkant dekke over nedkjøring til parkeringskjeller tillates plassert innen bestemmelsesgrense #3. Dekke over nedkjøring til parkeringskjeller skal behandles og formes som en del av øvrige uteoppholdsarealer, ha en naturlig overgang til tilliggende terreng, og dekkes med tilstrekkelig jorddybde til at arealet kan beplantes med blomster, buskvekster o.l. Renovasjonsbrønner for boligene tillates plassert innenfor bestemmelsesgrense #1 og #2. Det er kun innkast og løftekonstruksjoner som tillates plassert over terreng.

2.2.3 Utforming

Bygg A3, B3 og B4 skal oppføres med tegl i rødlig og/eller brune toner som hovedmateriale, og bygg A1, A2, B1 og B2 skal oppføres med lyse hovedmaterialer. Fasadematerialer som i sum gir et mørkt totaluttrykk skal unngås.

Det skal skapes vertikal variasjon med karnapper på bebyggelse som vender mot Peter Møllers vei og Dag Hammarskjölds vei, samt ved hjelp av visuelle virkemidler som ulik materialbruk, relieffer i fasaden o.l.

For bygg A3, B3 og B4 skal bygningskroppenes dybde ikke overskride 14 m. For bygg A1, A2, B1 og B2 skal bygningskroppenes dybde ikke overskride 15 m.

Bygg A3, B3 og B4 skal i sum ha minimum 7 separate boliginnganger mot offentlig gate med gjennomgang til uteoppholdsareal i indre gårdsrom. Dersom det etableres et nærmiljøseater i 1. etasje skal bygg A3, B3 og B4 i sum ha minimum 5 separate boliginnganger mot offentlig gate med gjennomgang til uteoppholdsareal i indre gårdsrom. Inngangspartier til boliger skal maksimalt være 6 meter bred og 4 meter høy. Førsteetasjer skal tilpasses gatenivå mot Peter Møllers vei og Dag Hammarskjölds vei.

Ved oppføring av støyskjermingstiltak, skal tiltakene utformes og integreres som en del av prosjektets fasade-, utemøblerings- og belysningskonsept. Slik skjerming må utføres i tilsvarende materialer som øvrig prosjekt, og ikke overskride 3 m høyde.

Førsteetasje av bebyggelse mot Peter Møllers vei skal oppføres med minimum 4 meter etasjehøyde (målt mellom etasjeskillere). Arealer med 4 meter etasjehøyde i Peter Møllers vei må sikres fasader som kan endres til åpne fasader av mer næringsmessig karakter. Minimum 30 % av førsteetasje av bebyggelse mot Dag Hammarskjölds vei oppføres med minimum 4 meter etasjehøyde (målt mellom etasjeskillere).

Takflater skal enten dekkes av terrasser eller grønne tak.

Balkonger kan maksimalt krage 2,0 meter ut fra fasadeliv. Dersom balkonger får en ikke-rektangulær utforming kan utkragingen være 2,3 meter, men gjennomsnittlig utkraging av hver balkong skal ikke overstige 2,0 meter. Rekkverk på balkonger skal være i glass eller åpne spiler. Front på utkraget balkongelement skal bekles eller på annen måte få et sluttbehandlet fasadetrykk. Balkonger skal ikke utgjøre mer enn 60 % av fasadelengden.

Karnapper skal være maksimum 2,5 m høy og 2 m bred og krage maksimalt 1,5 meter ut fra fasadeliv. Karnapper skal ha en spiss form, og utføres med annet fasademateriale enn hovedfasaden, i en mørk fargetone.

Underkant karnapper som vender ut mot Dag Hammarskjölds vei og Peter Møllers skal ha minimum 3,5 meter fri høyde over terreng. Underkant øvrige balkonger og karnapper skal ha minimum 2,6 meter fri høyde over terreng.

Samtlige balkonger som vender ut mot forlengelsen av Kruttveien skal ha maks dybde 2 m. I tillegg gjelder disse høyde- og avstandskrav:

- For bygg A1 skal underkant balkonger som vender mot park og forlengelsen av Kruttveien ha minimum 5 meter fri høyde over terreng.

- For bygg B1 skal underkant balkonger som vender mot forlengelsen av Kruttveien ha minimum 5 meter fri høyde over terreng.

- For bygg B2 skal underkant balkonger som vender mot forlengelsen av Kruttveien og som ligger inntil 15 m fra sørligste hjørne av byggets fasade mot Kruttveien, ha minimum 5 meter fri høyde over terreng.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal takoppbygg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg, takterrasser m.m., integreres i den arkitektoniske utformingen.

2.2.4 Krav til uteareal

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes BRA. Takterrasser kan medregnes i MFUA. Minimum 60 % av MFUA skal være på terreng eller lokk.

Uteoppholdsareal på lokk må sikres tilstrekkelig jorddybde for beplantning av trær og annen vegetasjon (minimum 80 cm) på minimum 20 % av arealet. Det skal i tillegg plantes to tuntrær med vekstvilkår til å vokse seg store i hvert av de to gårdsrommene som blir dannet av boligbebyggelsen. Det skal beplantes med frukttrær og hovedsakelig spiselige planter i boligenes uteareal.

Uteoppholdsareal på tak skal møbleres med kasser til dyrking.

Det tillates opparbeidet maksimalt 200 m² uteareal for barnehage innen formål bebyggelse og anlegg. Dette arealet skal ha direkte tilknytning til barnehagen eller formål *Annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage)*.

Synlige mur- og terrenginngrep skal beplantes eller oppføres med tilsvarende materialer som i utomhusanlegg og fasader.

Det skal etableres en gangforbindelse i forlengelsen av Kruttveien opp til Dag Hammarskjölds vei som skal være allment tilgjengelig, med minimum bredde 3,5 m. Denne skal være trinnfri.

Det kan etableres maksimalt ett drivhus på inntil 30 m² i hvert av de to gårdsrommene som blir dannet av boligbebyggelsen. Ved oppføring av drivhus skal disse utformes i glass, med saltak. Maksimal mønehøyde er 5,5 m, og maksimal gesims er 3 m. Arealet av drivhusene skal medregnes i MFUA. Drivhusene skal benyttes til aktiviteter som dyrking og tilsvarende.

Renovasjonsbrønner for boligene skal kun ha innkast- og løftekonstruksjoner over terreng.

2.2.5 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:

- Maks 35 % leiligheter med 35-50 m² BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke boenheter under 35 m² BRA. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og/eller nord-øst. Svalganger tillates ikke.

2.2.6 Parkering

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

Bil: Fra 0,4 plasser til 0,8 plasser pr. 100 m². BRA bolig

Sykkel: 3 plasser per 100 m² BRA bolig Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Det skal i tillegg etableres totalt 20 sykkelparkeringsplasser for ansatte i barnehage og forretning/kontor/bevertning. Det skal ikke etableres bilparkeringsplasser for andre formål enn bolig.

Alle parkeringsplasser til bebyggelse og anlegg skal legges under terreng i garasjeanlegg, som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilpasset personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 20 % av bilene skal ha tilgjengelig strømuttak.

Minst 50 % av sykkelparkeringsplasser skal ha overbygg. Parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og hovedsakelig være låsbart. Ladepunkt for el-sykkel skal være lett tilgjengelig. Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene skal være dimensjonert for transport eller familiesykler.

Det skal etableres anlegg for vask av sykkel og sykkelreparasjon.

2.2.7 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, og takplan i 1:200. Planen skal vise utforming og materialer på uteoppholdsarealet med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, ballbaner, møblering, apparater, boder, og le-skur, trapper, gangadkomster, belysning, gangforbindelse i forlengelsen av Kruttveien opp til Dag Hammarskiølds vei, og skilt. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides, herunder uteoppholdsareal, sykkelparkering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon, renovasjonsløsning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, gjerder, støttmur, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting av universell utforming. Planen skal redegjøre for fremtidig og eksisterende terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

2.3 Annet uteoppholdsareal (Uteområde for barnehage)

Arealet skal opparbeides som uteareal for barnehage. Utearealets skal i hovedsak bestå av naturmaterialer. Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg og minimum 40 % av kravet til uteareal skal ha vegetasjonsdekke. Det tillates oppført én bod på maksimalt 15 m² og maksimalt 3 meter høyde for oppbevaring av utstyr til barnehagen. Det tillates oppstillingsplass for brannbil. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboerne etter barnehagens åpningstid.

2.4 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsbrønner for boligene tillates plassert innenfor formål renovasjonsanlegg. Det er kun innkast og løftekonstruksjoner som tillates plassert over terreng. Areal som ikke brukes til renovasjon skal opparbeides med vegetasjon.

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

3.1 Fellesbestemmelser for kjøreve, fortau, torg, gatetun og annen veggrunn-grøntareal/parkeringsplasser

Før det gis rammetillatelse til boligene skal det foreligge byggeplan og belyningsplan for samferdselsanlegg. Byggeplan og belyningsplan skal godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse.

3.1.1 Kjøreve

Kjøreve skal være offentlig.

3.1.2 Fortau

Fortau skal være offentlig.

3.1.3 Torg 1

Torg 1 skal være felles, og opparbeides allment tilgjengelig. Torggulvet skal belegges med stein, og skal møbleres med sittebenker og bord. Ett torg skal etableres med stasjon for sykkelreparasjon.

3.1.4 Torg 2

Torg 2 skal være offentlig. Torggulvet skal belegges med stein, og skal møbleres med sittebenker og bord. Ett torg skal etableres med stasjon for sykkelreparasjon. Det skal ikke være nivåforskjell mellom torget og gatetun.

3.1.5 Gatetun

Gatetun skal være offentlig.

Gatetunet skal opparbeides med en helhetlig utforming og materialbruk. Hoveddekket skal utføres med god materialkvalitet og skal enten være betong, barrikade, gatestein eller annet belegget utenom asfalt. Det tillates gjennomkjøring for renovasjonsbiler i gatetunet.

Gatetunet skal utformes for lav kjørehastighet, og det skal etableres trafiksikkerhetstiltak. Kjørebane skal ikke være rettlinjet. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, fast møblering og installasjoner for lek. Det skal etableres minst 20 sykkeloppstillingsplasser. Det er ikke tillatt med biloppstilling i gatetunet.

Sammen med søknad om rammetillatelse for gatetun skal det innsendes byggeplan som viser belegget, kotehøyder, trafiksikkerhetstiltak, sykkelparkering, trafiksikkerhetstiltak, faste utemøbler og installasjoner og eksisterende og nye trær.

Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten, og det skal foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

3.1.6 Annen veggrunn – grøntareal/parkeringsplasser

Arealet skal være offentlig, og skal tilsås og opparbeides med trær. Det tillates innpasset avkjørsel til parkeringskjeller, vareleveringslomme, lomme for renovasjonsbil og inntil 2 parkeringsplasser.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

4.1.1 Utforming

Parken skal være offentlig, og utformes for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå, men med ungdom som en prioritet.

Parken skal fremstå med en overordnet grønn karakter, og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, som har mulighet til å vokse seg store. Det skal etableres naturhermende biotoper med variert og flersjiktet vegetasjon. Overvann skal brukes som et element for opplevelse og økologi i utformingen av utearealene.

Parken skal utformes med minst ett sammenhengende areal som har tilstrekkelig størrelse for ulik fysisk aktivitet. I tillegg skal det opparbeides områder med utforming og møblering som legger opp til opphold og rolig rekreasjon. Et mindre område av parken kan opparbeides med torgmessig utforming.

Eventuelle terrengsprang skal utformes bevisst for opphold, aktivitet, eller andre funksjoner som kan aktivisere parken. Parkens avgrensning skal markeres.

Det skal etableres en forbindelse med hardt dekke og med minimum 3,5 meter bredde gjennom parken fra interngate i nord (som vist i Veiledende plan for det offentlige rom – Løren Økern) til Kanonhallveien i sør.

Belysning skal gi parken en stedegen identitet og fremheve parkens kanter. Belysningen skal i hovedsak skje gjennom belysning av overflater, og skal ikke være blendende.

4.1.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur - park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tiliggende boligbebyggelse og parkopparbeidelse i vest.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten, og det skal foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – park, skal det vedlegges rapport som dokumenterer forhold for biologisk mangfold, herunder insekter.

Bestemmelser til hensynssoner

5 Bevaring kulturmiljø

5.1 Bygg, kulturminner, mm.

Fasader fra eksisterende bygning, «Jordanbygget», som er markert med linjesymbol *Bygg, kulturminner, mm.*, som skal bevares i plankart, skal integreres i nybygg mot hjørnet Dag Hammarskjölds vei og Peter Møllers vei.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en samlet plan for hele Lille Løren park og Børsteveien fra Peter Møllers vei til Sinsenveien i målestokk 1:250.

Før rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra tunneleier.

7 Før igangsettingstillatelse

Plan for utgraving/spunting skal godkjennes av VAV før det gis igangsettingstillatelse.

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Løren aktivitetspark med flerbrukshall på gnr. 124/bnr. 199

8 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til første byggetrinn skal følgende tiltak være opparbeidet:

- Lille Løren park innenfor planområdet
- Gatetun innenfor planområdet

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg B3 eller B4 skal kjøreveg, fortau og annen veggrunn være opparbeidet.

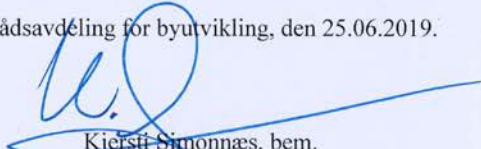
Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg B3 skal torg 1 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg B4 skal torg 2 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til siste byggetrinn skal barnehage være bygget i Bygg A1 og regulert uteområde til barnehagen være opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.06.2019 sak 204.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.06.2019.


Kjersti Simonnes, bem.

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

Deres ref.: 02260023 . Vår ref.: 0775-1-3008 Dato: 19.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Slåttehumla Borettslag
Organisasjonsnr: 933723135
Andelseier: Sveberg, Juliane Elise Johansen
Medeier: Flåskjer, Truls Bech
Leilighetsnummer: 3008
Adresse: Børsteveien 33, 0585 OSLO
Andelsnummer: 46
Gnr. 83
Bnr. 94

Borettsinnskudd: Kr. 1 440 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3011111.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Forsikring: Børsteveien 31: polisennr. 3011113 og Børsteveien 33-35: polisennr. 3011111.
Garasje: Enkelte har kjøpt bruksrett til garasjeplass, det trengs ingen tinglysing. Garasjeplassene befinner seg i Peter Møllers vei 14 garasjesameie (s.1863). Det må meldes særskilt fra om eierskifte av garasjeplasser til oef@obos.no og til pmv14-garasje@styrerrommet.no. Det påløper eierskiftegebyr. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Plassene kan selges til andelseiere i borettslaget, og til eiere på ""Løren botaniske"". Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Hvis man har ladestasjon for elbil/ladbar hybridbil må eierskifte også meldes til pmv14-garasje@styrerrommet.no og oef@obos.no.
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 fratrukk 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.
IN-ordning med mulighet for innbetaling i februar og august hvert år. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om prisregulering og forkjøpsrett. Se borettslagets vedtekter. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon, vises det til boligselskapets vedtekter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208418394
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	220 740 000,00
Innfrielsesdato:	30.10.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Avdragsfrihet t.o.m.	Oktober 2029

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: 17 259,00,-			
<u>Herv:</u>		Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820841839; IN lån 1 - Akonto renter		14 000,00	
Lån nr: 9820841839; IN lån 1 - Akonto avdrag		0,00	
Felleskostnader		2 713,00	
Akto oppvarming		546,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	48,-
Fradragsberettigede kostnader:	47 215,-
Annen formue:	28 537,-
Gjeld:	3 360 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208418394
Restsaldo:	3 360 000,00
Kapitalkostnader:	13 154,33
Avdragsfrihet t.o.m.	Oktober 2029

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 360 000,00,-, 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 Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mirjam Elisabeth Sørli, e-post: slattehumla@styrerommet.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.

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.

Factura 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	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)		
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 borett 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. 775
SLÅTTEHUMLA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SLÅTTEHUMLA 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:

8. mai 2025 kl. 18:00, Løren skole, gamle gymsal .

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.

Annen informasjon

Møtet finner sted i den gamle gymsalen på Løren skole. Denne ligger innenfor porten til venstre når man kommer inn på øvre plan.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter - videoovervåking
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SLÅTTEHUMLA 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

Mirjam Sørli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 775 - Årsregnskap 2024.pdf
2. 0775 - Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 90 000.

Sak 7

Endring av vedtekter - videoovervåking

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å endre vedtektene slik at det gis mulighet til å installere videoovervåking på fellesareal.

Styret foreslått at følgende punkt legges til som punkt 4-1 (11):

Garasjen, samt innganger til boder og oppganger kan videoovervåkes med formål om å forhindre og avdekke innbrudd og hærverk. Overvåking skal utføres i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk.

Dagens punkt 4-1 (11) blir da 4-1 (12).

Styrets innstilling
Styret har fremmet og støtter denne endringen

Forslag til vedtak
Endring i vedtektene godkjennes

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styrets støtter gjenvalg av alle de nominerte og nåværende kandidatene. Styret har fire aktive styremedlemmer og mener at styret ikke trenger mer enn en vararepresentant

Roller og kandidater

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

- Mirjam Elisabeth Sørli

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ibrahim Ahmed
- Karl-Kristian Blomkvist
- Kjell-Erik Tenold

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

- Jeanette Rønnekleiv

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:

- Delegat 1

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Varadelegat 1

Styrets årsrapport

Årsmelding 2024/2025 – Slåttehumla borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive

årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling i november 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mirjam Elisabeth Sørli

Styremedlem, Karl-Kristian Kongshaug Blomvik

Styremedlem, Ibrahim Farah Hussein Ahmed

Styremedlem, Kjell-Erik Tenold

Varamedlem, Celine Jensen Bjørgen

Varamedlem, Jeanette Rønnekleiv

Virksomhetens art

Slåttehumla borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Slåttehumla borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 933 723 135.

Slåttehumla borettslag består av 67 boliger og er et av fem borettslag i Løren Botaniske. Borettslaget omfatter Hus 6 og Hus 7 i Løren Botaniske. Hus 7 deles med barnehagen i underetasjen. Denne delen av huset er organisert i et eget sameie; Børsteveien 33-35 Eierseksjonssameie med eget styre, egen økonomi og forretningsførsel.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Revisor er Ernst & Young (EY).

Forsikring

Slåttehumla borettslag er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalennr. 3011113. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til

Internkontrollforskriften §5. Styret har HMS fast på agendaen i hvert styremøte og protokollfører beslutninger og tiltak knyttet til dette. Styret benytter støtteverktøyet som tilbys igjennom styrerommet.no for å sikre en systematisk og sporbar oppfølging av arbeidet.

Styrets arbeid

Styret har avholdt seks ordinære styremøter og et regnskapsmøte i perioden og har til sammen behandlet 66 protokollførte saker. Tre av styremedlemmene var Beboerrepresentanter i perioden fra overlevering av leilighetene i september 2024 fram til ekstraordinær generalforsamling i november 2024. Beboerrepresentantene deltok blant annet i forbindelse med overlevering av fellesarealer og tekniske anlegg ute og inne.

Styret har regelmessige møter med representant for OBOS Ettermarked for oppfølging av eventuelle utestående arbeider før endelig ferdigstilling, samt oppfølging av reklamasjoner i fellesarealer og på fellesfunksjoner. Styret opplever samarbeidet med OBOS som konstruktivt og godt.

Det er etablert formelle møteplasser for oppfølging og koordinering med de andre borettslagene i Løren Botaniske. Styreleder deltar i disse koordineringsforumene.

Utover dette holder styremedlemmene en løpende dialog seg imellom for praktisk oppfølging og koordinering.

Styret informerer beboerne regelmessig om hendelser via nyheter og oppslag på Vibbo. Styret har fått installert skjermer ved begge inngangsdørene for å sikre at viktig informasjon er lett tilgjengelig for beboerne. Vær og bussavganger fra Sinsensveien vises også på disse skjermene. Styret besvarer fortløpende henvendelser og meldinger fra beboerne via epost, telefon og Vibbo.

Styret har sørget for hurtig utbedring ved heisstans, samt sørget for innstallering av flytteknapp i heisene. Styret har fulgt opp arbeid med skader etter innbrudd i romjulen (skader på dører i fellesområder og bodområder under Børsteveien 33). Som en følge av dette har styret bestilt og fått installert beslag på alle inngangsdører for å redusere risikoen for innbrudd.

Styret har arrangert et sosialt arrangement for beboerne (beboerkaffe i mars) hvor ca. 30 beboere deltok. Styret oppfordrer beboerne til å komme med forslag til aktiviteter, arrangement og utstyr som kan bidra til et godt og sosialt bomiljø.

Planer framover

OBOS har i utgangspunktet etablert nødvendige avtaler for drift og vedlikehold av eiendommen fra starten. Styret er i godt i gang med arbeidet med å bli kjent med innholdet og kostnadene knyttet til disse avtalene, og vil etter hvert gjøre vurderinger og eventuelle endringer i dette oppsettet.

Styret vil utarbeide et årshjul for drift, service og vedlikehold av de ulike tekniske installasjonene på eiendommen for å sikre forskriftsmessig og forsvarlig forvaltning av dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

SLÅTTEHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 933 723 135, KUNDENR. 775

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
		0
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)		78 383 489
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	10,11	-78 240 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	12	142 440 000
Tilført Tomt		-309 209 052
Tilført bygg	7	-165 590 948
Tillegg for nye langsiktige lån	11	332 360 000
Tilført Innskutt egenkapital		335 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		478 489
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		478 489

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 562 672
Kortsiktig gjeld	-2 084 182
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	478 490

SLÅTTEHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 933 723 135, KUNDENR. 775

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 31.05.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:			
Kapitalkostnader		3 845 316	13 850 000
Innkrevde felleskostnader	2	741 944	2 837 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 587 260	16 687 000
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader		0	-10 000
Styrehonorar		0	-67 000
Revisjonshonorar		0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-31 063	-110 000
Konsulenthonorar		0	-30 000
Kontingenter		0	-13 400
Drift og vedlikehold	3	-134 325	-430 000
Forsikringer		-24 178	-80 000
Kommunale avgifter		0	-613 000
Kostnader sameie	14	-314 801	-840 000
Energi/fyring		-31 426	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-5 025	-17 000
Andre driftskostnader	4	-46 765	-265 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-587 582	-2 685 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 999 678	14 001 600
Innbetalt andel fellesgjeld		78 240 000	0
DRIFTSRESULTAT		82 239 678	14 001 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	5	4 127	0
Finanskostnader	6	-3 860 316	-13 850 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 856 189	-13 850 000
ÅRSRESULTAT		78 383 489	151 600
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		78 383 489	

SLÅTTEHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 933 723 135, KUNDENR. 775

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	7	309 209 052
Tomt		165 590 948
SUM ANLEGGSMIDLER		474 800 000
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader		20 577
Andre kortsiktige fordringer	8	56 817
Energiavregning	9	0
Driftskonto OBOS-banken		2 485 277
SUM OMLØPSMIDLER		2 562 672
SUM EIENDELER		477 362 672
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 67 * 5 000		335 000
Opptjent egenkapital	10	78 383 489
SUM EGENKAPITAL		78 718 489
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	11	254 120 000
Borettsinnskudd	12	142 440 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		396 560 000
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		78 139
Påløpte renter		2 006 043
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 084 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		477 362 672
Pantstillelse	13	2 974 800 000
Garantiansvar	14	1 597 944
Oslo, 23.04.2025		
Styret i Slåttehumla Borettslag		
Mirjam Elisabeth Sørli/s/	Ibrahim Farah Ahmed/s/	Karl-Kristian Blomvik/s/
Kjell-Erik Tenold/s/		

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	741 944
Kapitalkostnader på IN-lån	3 788 499
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	56 817
Overført til kapitalkostnader	-3 845 316
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	741 944

NOTE: 3

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold VVS	-80 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 505
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 820
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-134 325

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

NOTE: 4

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Vaktmestertjenester	-10 757
Vakthold	-2 375
Renhold ved firmaer	-28 389
Andre fremmede tjenester	-4 441
Bank- og kortgebyr	-803
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-46 765

NOTE: 5

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 127
SUM FINANSINNTEKTER	4 127

NOTE: 6

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 944 953
Renter og gebyr på lån utbygger	-1 915 363
SUM FINANSKOSTNADER	-3 860 316

NOTE: 7

BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi 2024	309 209 052
SUM BYGNINGER	309 209 052

Tomten ble kjøpt i 2024
Gnr.83/bnr.541 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 8

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Avregningskonto, IN	56 817
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	56 817

NOTE: 9

ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-226 215
SUM INNTEKTER	-226 215

KOSTNADER	
Fjernvarme	226 215
SUM KOSTNADER	226 215

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

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

NOTE: 10

ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital	143 489
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	78 240 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	78 383 489

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: 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	
OBOSBanken AS	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig 2024	-332 360 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	78 240 000
	-254 120 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-254 120 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOSSBanken AS	Første avdrag er 30/09-2029
		Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2029
5007		600
2007		1 800
5008		2 000
1002		2 150
2002		2 300
3002, 5006		2 350
4002		2 400
5002		2 500
1007		2 550
1008, 6002		2 600
1003, 2008, 3007		2 650
7002		2 650
3008, 4007, 8002		2 700
4008		2 750
6007		2 800
6008		2 850
7007		2 900
7008		3 000
1009		3 050
3003		3 100
2009		3 150
3009		3 200
4009		3 250
5003, 5009		3 300
6009		3 350
6003		3 400
7003		3 500
8003		3 650
2005, 3004, 3005		3 900
4004, 5004, 6001		3 900
6004, 7005		3 900
1004, 1006, 2006		3 950
3006, 4006, 6006		3 950
7006		3 950
8001		4 000
7001		4 050
3001		4 250
1005		4 450
1001, 2004, 5001		4 650
2001		4 700
4001		4 950
8004		6 100

NOTE: 12	
BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig i år	-142 440 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-142 440 000

NOTE: 13	
PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	142 440 000
Pantelån	254 120 000
Beregnete IN-forpliktelser	78 240 000
TOTALT	474 800 000

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

Bygninger	309 209 052
Tomt	165 590 948
TOTALT	474 800 000

NOTE: 14	
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG	
Selskapet eier 4915/27028 i s1863 Peter Møllers Vei 14 garasjesameie	

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i 1863 Peter Møllers Vei 14 garasjesameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i 1863 Peter Møllers Vei 14 garasjesameie og utgjør kr 1 597 944
"andel egenkapital i fellesanlegg" i 2025 når s1863 Peter Møllers Vei 14 garasjesameies årsregnskap er godkjent.

Selskapet eier 2331/3161 i s0439 Børsteveien 33-35 Esek

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s0439 Børsteveien 33-35 Esek
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i s0439 Børsteveien 33-35 Esek og utgjør kr 0,-
egenkapital i fellesanlegg" i 2025 når s0439 Børsteveien 33-35 Eseks årsregnskap er godkjent.

Til generalforsamlingen i Slåttemumla Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slåttemumla 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bodø, 24. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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

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

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-24 18:16:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NS143-QXX1L-4P5DV-GKGK7-ZSYQX-5P1ZU

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 775 Selskapsnavn: SLÅTTEHUMLA 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

Peter Møllers vei 14 garasjesameie

Gnr. 83, bnr. 94 og 535 i Oslo kommune

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 30.01.2023
Endret på ekstraordinært sameiermøte 29.01.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Sameiets navn er Peter Møllers vei 14 garasjesameie, heretter: **Sameiet**.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et felles garasjeanlegg med boder, hobbyrom, sykkelparkering og tekniske rom for prosjektet Løren botaniske i Oslo kommune, samt felles utomhusareal. Løren botaniske består av 7 bygninger organisert som borettslag eller eierseksjonssameier. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr. 83 bnr. 535, mens utomhusarealet ligger på bakkeplan med gnr. 83 bnr. 94.

Eiendomsgrensene for anleggseiendommen fremgår av tegningene som inngår i disse vedtekter.

1-3 Sameiebrøk og sameiere

(1) Sameiebrøken gir uttrykk for sameiernes forholdsmessige eierandel i Sameiet.

(2) Nåværende og fremtidige eiere på Løren botaniske på eiendommer som er skilt ut fra gnr 83 bnr 94 er sameiere i anleggseiendommen. Sameierne representeres ved styrerepresentant fra to eierseksjonssameier og tre borettslag.

(3) Sameiebrøken bygger på leilighetsareal for samleseksjon bolig og næringsseksjonenes BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke tatt med. Hvis det gjøres endring av bebyggelse som gir påfølgende endring av areal hos den enkelte sameier, skal sameiebrøken endres tilsvarende. Endringen vil i så tilfelle gjelde fra overtakelse.

BESKYTTET

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom å eie og forvalte eiendommene som er felles for sameiernes bebyggelse.

3. Sameiernes rett til bruk av Sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter pkt. 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre fordelingen av p-plasser og/eller boder mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, eller permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, men all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er satt av egne parkeringsplasser til lastesykler. Det er ikke tillatt å parkere moped eller MC på disse plassene, de skal utelukkende benyttes til lastesykler.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask.

På fellesarealene er det hobbyrom, sykkelverksted og ladeskap for elsykler. Den enkelte står fritt til å bruke disse, med mindre styret ser behov for å organisere bruken.

På utomhusarealet tillates det ikke, uten Sameiets skriftlige samtykke, etablering av faste installasjoner, bygningsmessige tiltak, legging av heller el.lign., lagring av utstyr med mer.

Hekker og beplantning som ligger på eller grenser til Sameiets eiendom tilhører Sameiet og skal vedlikeholdes av Sameiet. Det er ikke tillatt for Sameierne (eller beboere hos Sameierne) å etablere eller fjerne beplantning innenfor Sameiets eiendom eller i eiendomsgrensen. Det samme gjelder etablering av plattinger, leegger eller lignende. Bakgrunnen for dette er et ønske om en enhetlig utforming av hele utearealet, både når det gjelder typer beplantning og materialvalg.

Det tillates balkonger som krager ut over Sameiets eiendom. Sameierne har rett til å benytte nødvendig areal på Utomhuseiendommen til å vedlikeholde egen bygningsmasse.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

4. Rettslige disposisjoner

Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameiebrøk.

Den enkelte sameier kan bare pantsette eller selge sin sameieandel sammen med sameiers egen eiendom.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

BESKYTTET

5. Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder

Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget disponeres av andelseiere i hus 1-7 på Løren botaniske, gjennom bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder. Oversikt over bruksrett til parkering ajourholdes av forretningsfører. Ajourhold av bruksrettsoversikt er ikke å anse som vedtektsendringer forstand, og gjøres av forretningsfører. Parkeringsarealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Bruksretten til parkeringsplass kan omsettes innad i Løren botaniske. Parkeringsplasser og boder kan leies ut internt i Løren botaniske.

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer parkeringsplass i anlegget. Styret kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den parkeringsplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget, eller innad i Løren botaniske. Dersom det finnes usolgte parkeringsplasser i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Peter Møllers vei 8-14 AS også selge parkeringsplassene til andre enn beboere i prosjektet, og har herunder rett til å tinglyse slike bruksretter.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført. Disse bruksrettene kan selges innad i Løren botaniske.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk. Kameraovervåkning kan kun etableres dersom dette kan virke preventivt mot innbrudd, tyveri og annen kriminalitet.

6. Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

BESKYTTET

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener de enkelte sameiernes bolig- og næringseiendommer, har de respektive Sameierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

7. Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf 1-3 (3).

Som felleskostnader regnes bl.a.:

- a) eiendomsforsikring,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom,
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d) drift og vedlikehold felles tekniske installasjoner, drivhus, utemøbler og lekeapparater
- e) renhold
- f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar
- g) grøntarealer
- h) snørydding

(2) Andelseiere i hus 1-7 som har bruksrett til parkeringsplass, skal betale et fast månedlig beløp pr parkeringsplass. Beløpet kan kreves inn direkte til andelseier som har bruksrett eller via borettslaget/eierseksjonssameiet som sameier i Peter Møllers vei 14 garasjesameie. Beløpet er ment å dekke både løpende kostnader knyttet til bruk av garasjeanlegget og fremtidige kostnader som i all hovedsak er knyttet til bruk av p-plassene, som f.eks. større vedlikehold av garasjegulvet. Beløpet som innkreves vil dermed være høyere enn de årlige kostnadene knyttet til bruk av garasjeanlegget i et ordinært driftsår. Beløpet bør reguleres årlig for å hensynta generell prisendring.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte sameier eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk:

Dersom Sameiet er fakturadressat for kostnader til oppvarming og oppvarming av varmt tappevann til sameierne, skal Sameiet sørge for at fakturaene blir betalt. Det er installert individuell måling. Kostnaden fordeles på sameierne iht. målt forbruk. Sameiet innkrever et månedlig akontobeløp fra sameierne som avregnes iht. avtalt periode. Umålt forbruk/varmetap fordeles på sameierne etter sameierbrøk.

De som disponerer elbil/ladbar hybridbil-plass faktureres særskilt for strømforbruket knyttet til lading.

8. Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte sameier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på sameiermøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt en slik avsetning.

BESKYTTET

Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameierbrøk.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer med eventuelle varamedlemmer. Det er hensiktsmessig at styremedlemmene også er styremedlemmer i de respektive borettslagene eller eierseksjonssameiene på Løren botaniske. Det bør etterstrebes at samtlige boligselskap skal være representert i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke sameiermøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Sameiermøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Sameiermøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av sameiermøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Sameiermøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

BESKYTTET

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår eiendommene.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav sameierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved eiendommene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

10. Sameiermøte

10-1 Sameiermøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Sameiermøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

(2) Et flertall på sameiermøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte.

10-3 Innkalling til sameiermøte

(1) Styret innkaller til sameiermøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene sameiermøte skal behandle. Skal sameiermøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

BESKYTTET

10-4 Saker sameiermøtet skal behandle

(1) Sameiermøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøte:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært sameiermøte, kan sameiermøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle sameiere er til stede på sameiermøtet og stemmer for det, kan sameiermøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt sameiermøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem kan delta på sameiermøtet

(1) Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på sameiermøtet tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være sameier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på sameiermøtet. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på sameiermøtet

(1) I sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) For en sameier med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på sameiermøtet

(1) Beslutninger på sameiermøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i lov eller vedtekter.

BESKYTTET

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiermøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
- c) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- d) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- e) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 7
- f) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere sameiere krever i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10-9 Beslutninger som krever enighet fra alle sameiere

(1) Alle sameiere må, enten på sameiermøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameiere.

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører.

11-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommene til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

BESKYTTET

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge sameier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor sameiers ansvar.

12. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

BESKYTTET

Vedtekter

for Slåttemumla borettslag org nr. 933 723 135

gnr. 83, bnr. 541 og gnr. 83, bnr. 542, snr. 1

vedtatt i stiftelsesmøte 31.05.2024. Endret på generalforsamling 09.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

(1) Slåttemumla borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget eier seksjon 1 i Børsteveien 33-35 eierseksjonssameie på gnr. 83 og bnr. 542 i Oslo kommune, som er en samleseksjon for borettslagets 35 boliger som ligger i hus 7. Borettslagets boliger er fordelt på to bygninger kalt hus 6 og 7 i Løren botaniske, der hus 6 består av 32 boliger på gnr. 83 bnr. 541. I tillegg til boligseksjonen er det etablert en næringsseksjon (barnehage) i eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

(3) Borettslaget har felles garasjeanlegg på gnr. 83 og bnr. 535 sammen med de øvrige borettslagene og eierseksjonssameiene som er etablert i Løren botaniske. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 83 og bnr. 94 sammen med de øvrige borettslagene og eierseksjonssameiene som er etablert i Løren botaniske. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget 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 5 000,-

(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) Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

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

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

(4) Nakter 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.

(5) 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.

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (**Prisregulert kjøpesum**). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i **Opprinnelig kjøpesum**, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingsperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

(9) 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.

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. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene, jf. Vedlegg 1 samt vedtektene punkt 3-3.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår

(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL

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, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS

Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret 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) Noen andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persiennner, parabolantennner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i felles anleggseiendom på gnr. 83 og bnr. 535. Det føres oversikt over hvilke andeler som har bruksrett til de ulike plassene. Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Parkeringsplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes innad i Løren botaniske. Parkeringsplassene kan leies ut innad i Løren botaniske. Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget og til fremtidige andelseiere/seksjonseiere i borettslag/sameier på Løren botaniske. Dersom det finnes usolgte parkeringsplasser i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Peter Møllers vei 8-14 AS også selge parkeringsplassene til andre enn beboere i prosjektet. Peter Møllers vei 8-14 AS har herunder rett til å tinglyse slike bruksretter.

Hus 6 har ikke direkte adkomst til garasjekjeller. Andelseiere i hus 6 benytter tilgang til garasjeanlegget utvendig via oppgang i hus 7 og deretter via kjeller/underetasje i hus 7.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en

forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for lade plass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til ekstra boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget og til fremtidige andelseiere/seksjonseiere i borettslag/sameier på Løren botaniske. Dersom det finnes usolgte boder i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Peter Møllers vei 8-14 AS også selge boder til andre enn beboere i prosjektet. Peter Møllers vei 8-14 AS har herunder rett til å tinglyse slike bruksretter.

(10) Sykler kan parkeres i egne sykkelrom beliggende i garasjekjeller på gnr. 83 og bnr. 535 eller på utomhuseiendommen på gnr. 83 og bnr. 94.

Hobbyrom beliggende i garasjekjeller og ev. felleslokale i Hus 1 kan benyttes i henhold til gjeldende retningslinjer.

(11) Garasjen, samt innganger til boder og oppganger kan videoovervåkes med formål om å forhindre og avdekke innbrudd og hæverk. Overvåking skal utføres i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk.

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

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

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

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

(4) 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 (6).

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, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen 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.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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 følger 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) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).
- (3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.
- (5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres. Strømforbruk til ladestasjon elbil betales etter forbruk.
- (6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til 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 to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, med mindre generalforsamlingen beslutter noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling
- 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 pkt. 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. Felles garasjeanlegg og utomhusareal på området Løren Botaniske

Borettslaget har felles garasjeanlegg og utomhusareal sammen med de øvrige selskapene på Løren Botaniske Sameie, bestående av 7 hus på opprinnelig gnr 83 bnr 94 og fradelte eiendommer fra denne: Børsteveien 13-19 eierseksjonssameie (hus 1), Børsteveien 1-11 eierseksjonssameie (hus 2), Gresshumla borettslag (hus 3 og 4), Hagehumla borettslag (hus 5) og Slåtthumla borettslag/eierseksjonssameie (hus 6 og 7).

Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom på gnr. 83, bnr. 535, og utomhusarealet er på gnr. 83, bnr. 94. Begge eiendommene er organisert som tingsrettslige sameier. De tingsrettslige sameiene har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjeanlegget, utomhusområdet og forholdet mellom sameierne.

Slåtthumla borettslag har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/garasjesameie og/eller drifts/velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet Løren Botaniske. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Utbygger [Peter Møllers vei 8-14 AS] vil fastsette nærmere vedtekter og bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet og Slåtthumla borettslag er forpliktet til å etterleve disse.

Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhussameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Det kan bli tinglyst gjensidige bruks- og adkomstrett og bestemmelser om kostnadsfordeling til felles utomhusareal mellom boligselskapene og eiendommene som etableres innenfor utbyggingsområdet Løren Botaniske.

Eier av Utomhuseiendommen har rett til, med 6 måneders skriftlig varsel, å kreve at Borettslaget vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m2 bebygd areal i sameiet sett i forhold til det totale antall kvadratmeter bebygd areal i Løren Botaniske på overtakelsestidspunktet. Eier av utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles på sameiets årsmøte.

Bestemmelsene i § 15 i vedtektene vedrørende Utomhusarealene på Løren Botaniske kan ikke endres uten samtykke fra utbygger [Peter Møllers vei 8-14 AS] eller den selskapet utpeker.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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 BBL, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
 - bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 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.

VEDLEGG 1 SLÅTTEHUMLA BORETTSLAG

OVERSIKT OVERSPORTSBODER
Oppdatert pr 20.03.25

HUS	BOD	LEILIGHETSNUMMER
H6	B366	1001
H6	B376	1002
H6	B367	1003
H6	B368	1004
H6	B408	1005
H6	B369	2001
H6	B375	2002
H6	B370	2003
H6	B383	2004
H6	B381 og B350	3001
H6	B374	3002
H6	B382	3003
H6	B372 og B371	3004
H6	B387	4001
H6	B377	4002
H6	B386	4003
H6	B385	4004
H6	B391	4005
H6	B384	5001
H6	B378	5002
H6	B388	5003
H6	B389	5004
H6	B402	5005
H6	B365	6001
H6	B379	6002
H6	B364	6003
H6	B363 og B395	6004
H6	B394	6005
H6	B362	7001
H6	B373	7002
H6	B356	7003
H6	B361	7004
H6	B359 og B360	8001
H6	B380 og B349	8002
H6	B357	8003
H6	B358 og B351	8004
H7	B416	1005

H7	B417 og B392	1006
H7	B423	1007
H7	B424	1008
H7	B418	1009
H7	B415	2005
H7	B414	2006
H7	B425	2007
H7	B426	2008
H7	B413	2009
H7	B421	3005
H7	B420	3006
H7	B427	3007
H7	B431	3008
H7	B419	3009
H7	B410	4005
H7	B411	4006
H7	B432	4007
H7	B433	4008
H7	B422	4009
H7	B409	5005
H7	B429	5006
H7	B434	5007
H7	B406	5008
H7	B428	5009
H7	B390	6005
H7	B435	6006
H7	B405	6007
H7	B404	6008
H7	B412	6009
H7	B430	7005
H7	B400	7006
H7	B403	7007
H7	B407	7008
H7	B399	7009

Bod B352 er overlevert fra OBOS Nye Hjem til borettslaget v/styret.

**HUSORDENSREGLER FOR
SLÅTTEHUMLA BORETTSLAG**

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

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

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

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 bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller som ligger på egen anleggseiendom. Den som disponerer garasjeplass, må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

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.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallspose skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Glass og andre farlige gjenstander må leveres til nærmeste returpunkt for glass/metall.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.

Barnevogner kan ikke plasseres i felles trapperom, men må settes i sykkelbod eller i privat sportsbod.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassen. Dersom man ønsker å benytte dyrkbart areal på takterrassen er det mulig å melde seg inn i Samdyrkelaget. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 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. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Slåttemumla Borettslag avholdes digitalt 19.07.2024.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

- A) Valg av tillitsvalgt for 1 år. Sebastian Dale foreslås. Karoline F. Krogstad går ut av styret



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 775
SLÅTTEHUMLA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SLÅTTEHUMLA 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:

6. november 2024 kl. 17:00, Sal 1, Hammersborg Torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SLÅTTEHUMLA 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

Borettslagets rådgiver Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [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

Valg av tillitsvalgte

Styret skal bestå av en leder, to til fire medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 7

Valg av valgkomité

Det er ikke lovpålagt å ha valgkomité, men vi ser at det ofte er hensiktsmessig. Valgkomiteen vil til neste ordinære generalforsamling foreslå kandidater til styret.

Det foreslås at tre medlemmer velges.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.11.24
Selskapsnummer: 775 Selskapsnavn: SLÅTTEHUMLA 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:



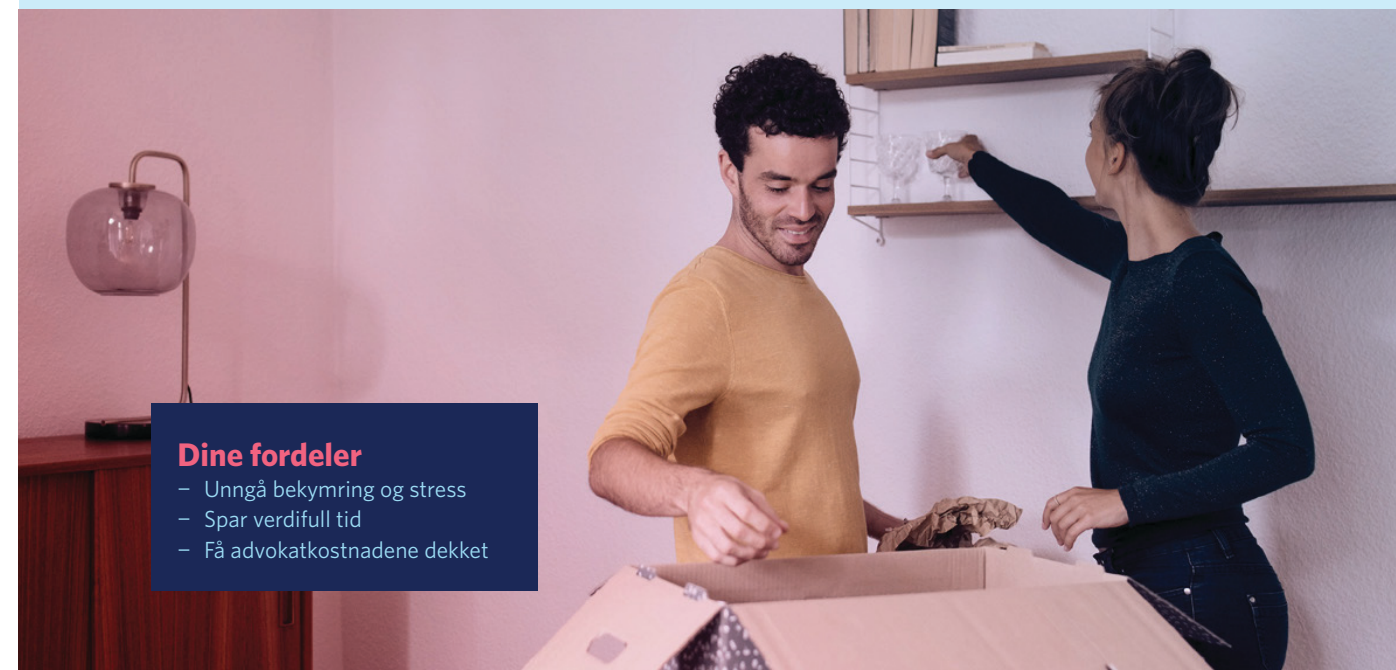
OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

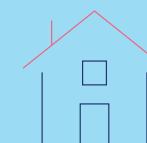
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no
+47 472 65 457

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Anya Martinsen
anya.martinsen@emera.no
472 65 457

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON		IDENTIFIKASJON	
Legg ID her		Legg ID her	

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING