

Egenerklæring

Sletteløkka 40 A, 0597 OSLO

28 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sletteløkka 40 A	Sletteløkka 40 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2026

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Ramadani, Armend

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total oppusing

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oslo bad & Vvs

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total oppussing

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rett elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt nye rør i rør og gjort alt i henhold til dagens regler

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oslo bad & Vvs

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?



Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Armend Ramadani

Date

2026-05-28

Identification



Armend Ramadani



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Armend Ramadani

28/05-2026
14:06:05

BankID OIDC
High



Adresse

Sletteløkka 40A, 0597 OSLO

Dato for energimerking

01.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-305276

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80223927

Gårdsnummer

89

Bruksnummer

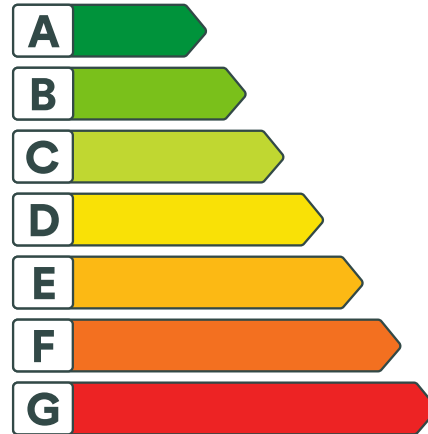
19

Seksjonsnummer

38

Bruksenhetsnummer

H0102



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1959

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

78,0 m²

Oppvarmet bruksareal

78,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

171,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

171,00 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 338 kWh



Sletteløkka 40A, 0597 OSLO



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sletteløkka 40A, 0597 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Sletteløkka 40A - Nabolaget Sletteløkka - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Rødtvet T Totalt 9 ulike linjer	4 min	0.3 km
Rødtvet Linje 4, 5	8 min	0.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min	4.6 km
Grorud T T-bane, buss	6 min	3.4 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min	2.9 km

Skoler

Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	11 min	0.9 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	16 min	1.4 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	17 min	1.5 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	23 min	1.8 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	7 min	2.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	18 min	1.5 km
Kuben videregående skole	8 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

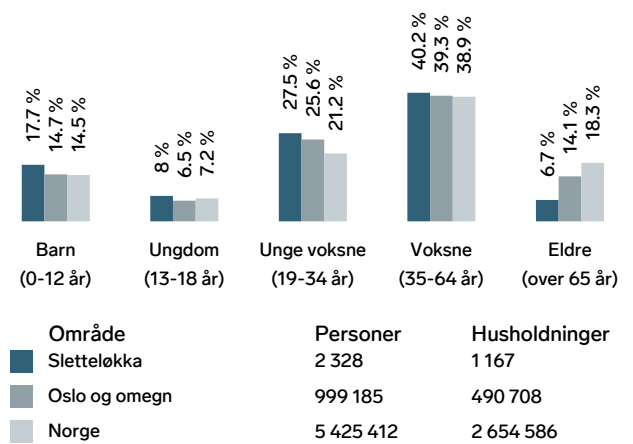
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	11 min	0.9 km
Sandåsveien barnehage (1-5 år) 48 barn	11 min	0.9 km
Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	14 min	1.2 km

Dagligvare

Joker Linderudsletta PostNord, søndagsåpent	7 min	0.6 km
Kiwi Rødtvet	10 min	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



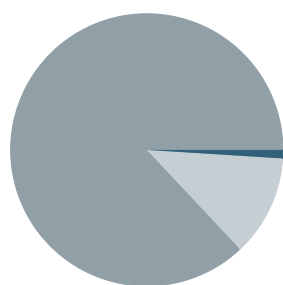
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

	Askelia ballbane Ballspill	1 min	0.1 km
	Sletteløkka kunstgressbane Ballspill	9 min	0.8 km
	Fitness24Seven Veitvet	11 min	
	Fresh Fitness Kalbakken	14 min	

Boligmasse



1% enebolig
87% blokk
12% annet

«Nært til skog og mark. Gode kollektivmuligheter. Flere barnehager og skoler i nærmiljøet. Mennesker fra ulike kulturer.»

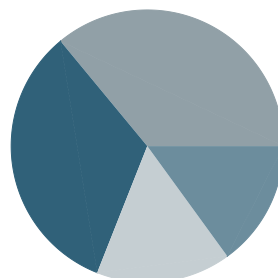
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Veitvet Senteret	11 min
	Vitusapotek Veitvet	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
36% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

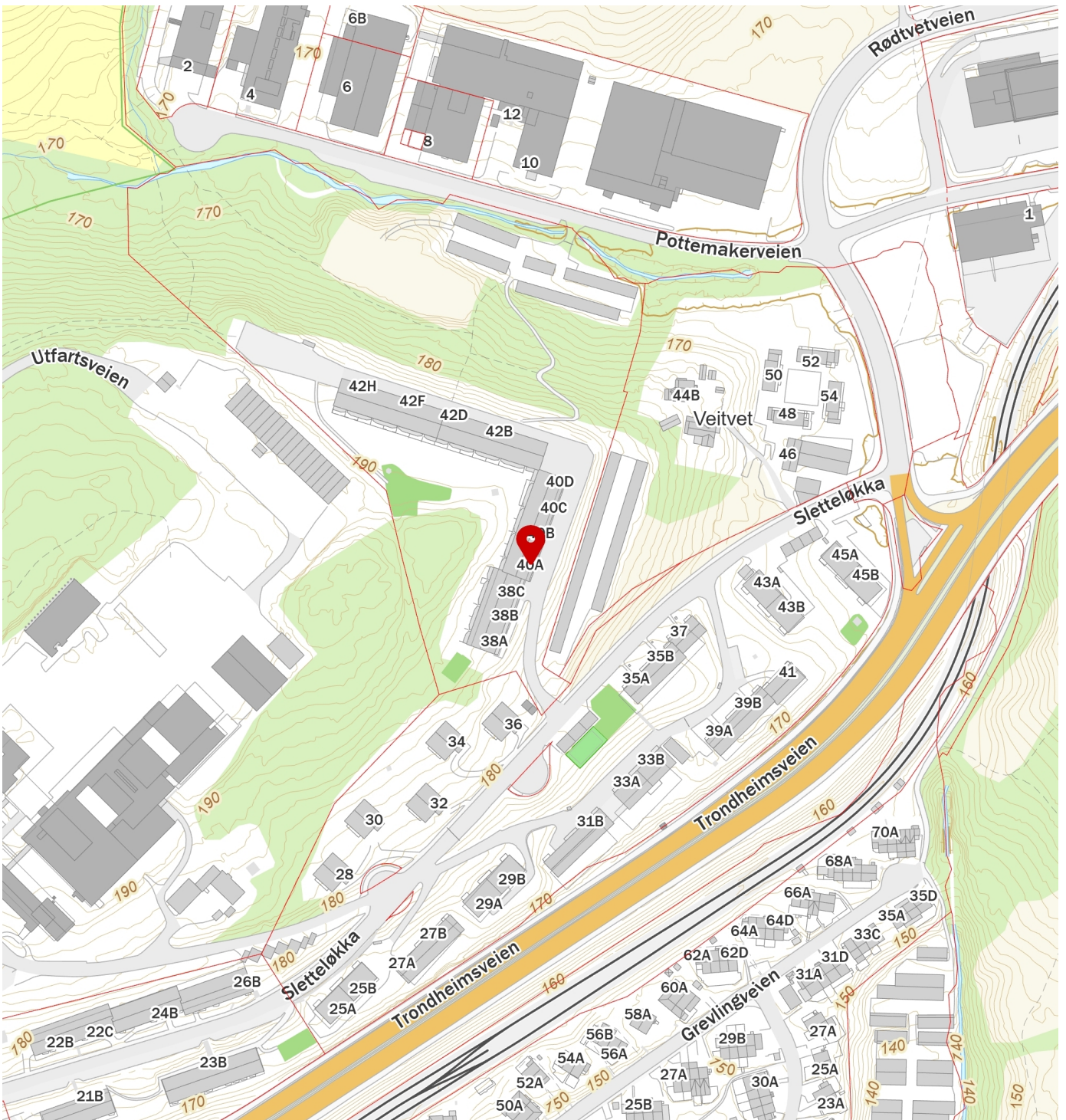


0% 49%

Sletteløkka
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%




Tilstandsrapport

 Leilighet

 Sletteløkka 40 A, 0597 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 89, bnr. 19, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 22.05.2026

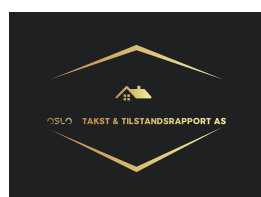
Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 12641-1294

Eiendomsverdi ref nr: QU6823

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



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.

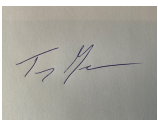
Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørliggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkløven 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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etasje i et bygg fra 1959. Boligen er totaloppusset i 2026 fremstår med moderne standard og materialvalg i samsvar med byggeår. Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for nyere boliger. Ved befaring er det likevel registrert enkelte forhold med avvik, slitasje eller behov for tiltak. Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig – også i nyere boliger. For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsøk, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Boligen har finert entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/30dB. Boligen har terrasse på mark ca 24m² med utgang fra stue i plan 1, via en balkongdør. Betongheller som dekke. Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er totaloppusset innvendig i 2026.

Innvendige overflater er:

Gulv:

- Laminatgulv i oppholdsrom
- Fliser på bad

Vegger:

- Malte slette flater
- Fliser på bad

Himling:

- Sparklet/malte tak

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig 1-speils hvitmalt kompaktører i trekarm. Skyvedør mellom det ene soverommet og stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak. Downlights i taket. Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning

-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte for tilluft under døra.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer. Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Kjøle/frys
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast. Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK. Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av plast. Hovedstoppekran er plassert i luke ved siden av WC og i vannskapet på badet. Det er synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken.

Oppvarming av boligen:

Boligen er oppvarmet med elektrisk varmemefolie i alle oppholdsrom. Elektriske varmekabler på bad. Boligen har en 120-liters varmtvannstank. VVB er plassert i kjøkkeninnredning.

Dør-calling med åpner og bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg. Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp. Sikringsskap er montert i trappeløp. Det er i tillegg et nytt underfordelingskap i entre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

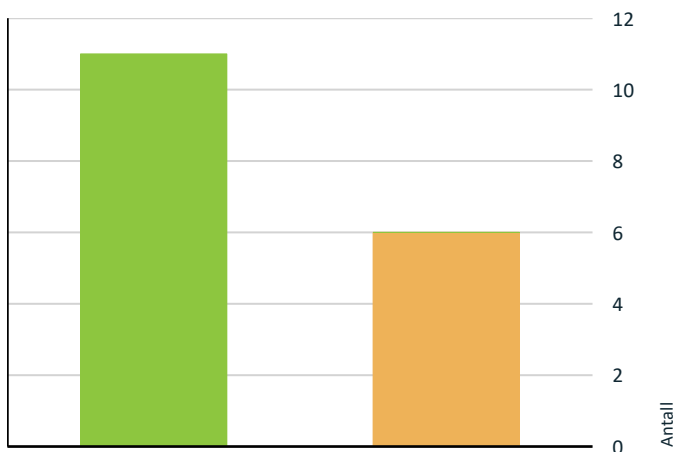
Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befarings, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.

Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:

Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1959

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes idag som bolig

Standard

Normal og god standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er totaloppusset i 2026.

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner, og egenerklæring.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

Tilbygg / modernisering

2026	Renovering	Boligen er totalrenovert i 2026
------	------------	---------------------------------

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstill på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befarings.

Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.

Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på vinduer.

Vinduer fra 2005 har normalt svakere energiegenskaper enn nyere vinduer etter dagens krav.

Det er økt risiko for punktering av isolerglass med økende alder.

Jevnlig vedlikehold og kontroll av beslag, tetningslister og overflater anbefales.

Normal levetid: 25–50 år

Normal tid før justering: 2–8 år

Årstill: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har finert entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/30dB.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fungerer tilfredsstillende ved befaringsstidspunktet, men mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Det er registrert slitasje på tetningslister.

Årsak

Forholdet skyldes normal aldring og slitasje på dør og tilhørende komponenter over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll av beslag, hengsler, tetningslister og overflater anbefales. Utskifting av tetningslister og dør må påregnes på sikt. Konsekvens Slitte tetningslister og høy alder kan medføre redusert tetthet og økte luftlekkasjer.

TG2 settes på bakgrunn av alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet, samt registrert slitasje på tetningslister.

! TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass. Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren. Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på balkondør. Glass fra 2005 har normalt svakere energiegenskaper enn nyere vinduer etter dagens krav. Det er økt risiko for punktering av isolerglass med økende alder. Jevnlig vedlikehold og kontroll av beslag, tetningslister og overflater anbefales.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse på mark ca 24m2 med utgang fra stue i plan 1, via en balkongdør. Betongheller som dekke.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i tre er 15 - 30 år.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen er totaloppusset innvendig i 2026.

Innvendige overflater er:

Gulv:

-Laminatgulv i oppholdsrom

-Fliser på bad

Vegger:

-Malte slette flater

-Fliser på bad

Himling:

-Sparklet/malte tak

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10-20 år

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

I stue er det målt ca.9mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.8mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m. På soverom er det målt ca. 18mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 10mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på

evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 1959

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert nivåforskjeller som overstiger standardens krav til måleavvik.

Årsak

Forholdet vurderes å kunne skyldes setninger, konstruksjonsbevegelser eller utførelse etter eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting av gulv kan vurderes ved fremtidig rehabilitering.

Konsekvens

Nivåforskjellene kan påvirke gulvets planhet og opplevde funksjon.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte nivåforskjeller utover standardens krav til måleavvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig 1-speils hvitmalt kompaktører i trekarm.

Skyvedør mellom det ene soverommet og stue.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:

Boligen er oppvarmet med elektrisk varmemefolie i alle oppholdsrom i følge eier.

Elektriske varmekabler på bad.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.

Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt himling.

Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på våtromsarbeidet.
Det ble imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på befaringstidspunktet.
Det er dermed ikke mulig å etterprøve den tekniske utførelsen fullt ut.

Opplysninger fra eier:

- Rørlegger : Oslo bad og VVS
- Membran/Bad : Fixdesign AS
- Varmekabler/Elektriker : Rett Elektro AS

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i flis på vegg/kasse over WC.
Årsak
Forholdet vurderes å kunne skyldes mekanisk belastning eller materialspenninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og utbedring ved behov.
Konsekvens
Sprekken kan medføre videre skadeutvikling og redusert motstand mot fuktpåvirkning.

TG2 settes på bakgrunn av registrert sprekk i flis.

1. ETASJE > BAD

TG1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 29mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 200 cm, og ca. 8mm (2%) mm fall til sluk i dusjsonen. Dusjsonen er i tillegg nedsenket med ca. 10-15 mm.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:

Tilstandsrapport

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.
Sluket er plassert i dusjsonen.
Det er benyttet smøremembran.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte for tilluft under døra.
Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert elektrisk avtrekksvifte.
Det har ikke vært mulig å verifisere om viften er tilkoblet egen kanal eller felles ventilasjonssjakt.

Årsak

Kanalføring og ventilasjonsløsning var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å avklare ventilasjonsløsningen med sameiet eller fagkyndig.

Konsekvens

Dersom viften er tilkoblet felles ventilasjonssjakt beregnet for naturlig avtrekk, kan dette medføre redusert ventilasjonsfunksjon og luktspredning mellom boenheter.

TG2 settes på bakgrunn av usikkerhet knyttet til ventilasjonsløsningens utførelse og funksjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er ikke foretatt hulltaking, da badet er nytt (oppført i 2026) og ikke har vært i bruk.

På bakgrunn av baderommets alder, visuell befaring og fremlagt dokumentasjon vurderes det som unødvendig med destruktive undersøkelser.

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjonen med måleinstrument (Protimeter MMS3). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller indikasjoner på fukt.

Videre foreligger det dokumentasjon fra byggeprosessen, herunder samsvarserklæringer og arbeider utført av rørlegger, elektriker og

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.

Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Kjøl/frys
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter uten avkast til det fri.
Det er ikke registrert tilfredsstillende avtrekk fra kjøkken.
Ventilasjonsløsningen gir begrenset luftutskiftning.
Årsak
Avtrekksviften resirkulerer luften gjennom kullfilter og er ikke tilkoblet kanal til det fri.
Forholdet er knyttet til at kjøkkenløsningen er endret uten at ventilasjonssystemet er tilpasset ny plassering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av tilfredsstillende avtrekkløsning.
Eventuelle tiltak må avklares med borettslag eller sameie før gjennomføring.
Konsekvens
Begrenset luftutskiftning kan medføre økt fukt- og luftbelastning samt redusert inneklima ved matlaging.

TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk fra kjøkken.
Ventilasjonsløsningen gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med dagens anbefalte løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av plast.
Oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Hovedstoppekran er plassert i luke ved siden av WC og i vannskapet på badet.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
Oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.

Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.
Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Årstall: 1959

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er montert avtrekksvifte på badet. Det er usikkerhet knyttet til om viften er tilkoblet felles ventilasjonssjakt beregnet for naturlig avtrekk. Kjøkkenet mangler etablert avtrekk. Kjøkkenet er tidligere flyttet, og opprinnelig avtrekkspunkt er fjernet.

Årsak

Ventilasjonsløsningene er ikke verifisert tilpasset byggets opprinnelige ventilasjonssystem.

Ved flytting av kjøkken er avtrekksløsningen ikke videreført til ny plassering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å avklare ventilasjonsløsningen for badet.

Etablering av avtrekk fra kjøkken bør vurderes.

Eventuelle tiltak må avklares med borettslag eller sameie før gjennomføring.

Konsekvens

Forholdene kan medføre redusert ventilasjonsfunksjon, luktspredning og økt fuktbelastning.

TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk fra kjøkken og usikkerhet knyttet til ventilasjonsløsningen på badet.

TG1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en 120-liters varmtvannstank.

VVB er plassert i kjøkkeninnredning.

Waterguard/automatisklekkasjestykker er montert som kompensierende tiltak for sluk/avrenningmulighet for varmtvannsberederen.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og bredbåndstjenester i leiligheten.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.

Automatsikringer i sikringssskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp

Sikringssskap er montert i trappeløp.

Det er i tillegg et nytt underfordelingsskap i entre.

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Rett Elektro AS

Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2017.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2026
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier bekrefter at alle elektriske arbeider i boligen er utført av en registrert elektro installasjonsvirksomhet. Rett Elektro AS.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring på EI-arbeider i boligen, utført selgers eie. Utført av Rett Elektro AS i 2026.
- 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?
Ukjent Eier har ikke bodd der selv, og leiligheten er totaloppusset i 2026 og ikke vært i bruk.
- Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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

Inntak og sikringsskap

- 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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for radonmåling i boligen.

Årsak

Det foreligger ikke krav om radonmåling i private boliger uten utleiedel.

Manglende dokumentasjon vurderes å skyldes at måling ikke er gjennomført eller ikke er tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen.

I henhold til anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) bør radonreducerende tiltak vurderes dersom årsmiddelverdien overstiger 100 Bq/m³.

Konsekvens

Uten gjennomført radonmåling er det ikke mulig å vurdere om radonnivået ligger innenfor anbefalte grenseverdier.

Forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko ved langvarig eksponering.

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

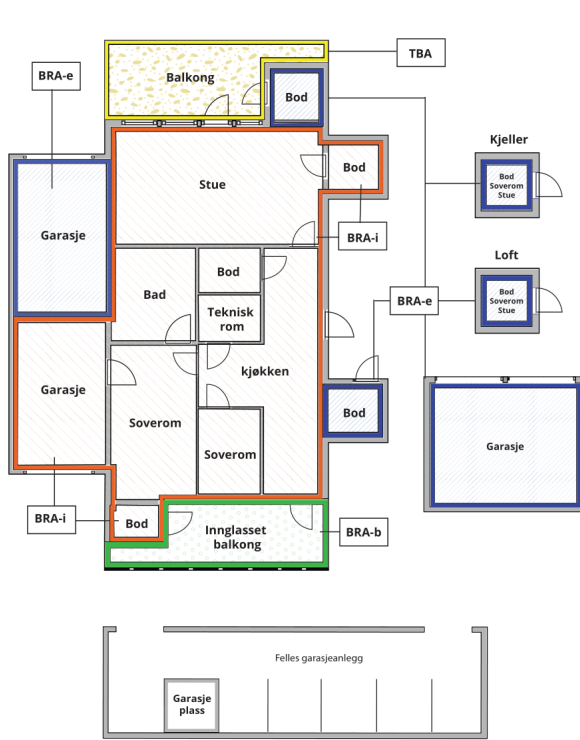
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	78	4		82	24
SUM	78	4			24
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4	Boder i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer også to boder i kjeller på ca 4m².
Boder er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er gjort omfattende ombygginger/rehabilitering i 2026
Se også egenerklæringskjema fra eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	19		38	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sletteløkka 40 A

Hjemmelshaver
Ramadani Armend, El Ghaouti Mohamed Amin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1.etasje i et attraktivt boligområde mellom Rødtvet og Linderud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 ren 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/QU6823>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VEDTEKTER
KOLÅS BOLIGSAMEIE

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 22.04.99 i medhold av lov om eierseksjoner av
23.mai 1997 nr. 31.
Sist endret i ordinært sameiermøte 27.04.2017

§ 1 Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr.89, bnr.19 i Oslo med påstående bygninger i henhold til oppdelingsbegjæring datert 24.05.84, tinglyst 28.11.84.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 108 boligseksjoner.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken bygger på de opprinnelige innskudd i Kolås borettslag A/L.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Salg skal meddeles styret til registrering.

Erververen av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret.

Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr.25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

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

§ 4 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Sameierne i første etasje med terrasse, har en disposisjonsrett som er lik seksjonens lengde og 4 m ut fra vegg.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 13 annet ledd.

§ 5 Husordensregler

Det er fastsatt husordensregler for sameiet. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall endre disse reglene. Det er tillatt å holde hunder og katter, men hvis dyreholdet er til ulempe eller sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen, kan styret etter mottatte klager bringe dyreholdet til opphør.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenner el.l. endring av utvendige farger m.v. skal godkjennes av styret.

Det er ikke tillatt å montere opp paviljong/partytelt uten i forbindelse med spesielle arrangement. I disse tilfellene må det søkes om godkjenning fra styret.

Tillbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Rør, ledninger og andre nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av innstallasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens funksjonshemming.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan sette vilkår til sin godkjenning.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler et A-kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A-kontobeløpet skal også kunne dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiemøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 8 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Styret har ansvaret for det ytre vedlikehold. Styret har ansvaret for å lage en vedlikeholdsplan for eiendommen med prioritering av de enkelte tiltak. Planen skal

likeledes inneholde kostnadsoverslag for de enkelte tiltak. Det er sameiermøtet som skal godkjenne vedlikeholdsplanen.

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameieren eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etterbestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr.eierseksjonslovens § 27.

§ 10 Styre m.v.

Sameiets organer skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eiendommens anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt, øvrige styreverv konstitueres av styret selv.

Ansatte i sameiet er ikke valgbar til verv i styret.

Sameiet skal ha et fritidsutvalg bestående av en leder og tre medlemmer. Utvalget velger selv sin leder.

Sameiet skal ha en valgkomite bestående av tre medlemmer. Komiteen velger selv sin leder. Valgkomiteen skal foreslå tillitsmenn i henhold til disse vedtekter. Forslaget sendes styret slik at det kan inntas i innkallingen til ordinært sameiemøte.

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

Funksjonstiden for tillitsmenn i henhold til denne paragraf er 2 år.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tidel av stemene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til sameiermøtet skjer skriftlig, og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 Forretningsfører og andre funksjonærer

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonslovens § 41.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor.

§ 13 Innkjøpsregler, anvisningsrett

Ved innkjøp av varer og tjenester bør det innhentes flere anbud. Ved innkjøp av varer eller tjenester som vil innebære utlegg for sameiet på over kr.100.000,- skal det innhentes minst 3 anbud .

Valg av anbud skal behandles av styret.

Faktura skal anvises av styreformann eller nestformann og ett styremedlem. Den som har bestilt et oppdrag skal bekrefte utførelsen så snart som mulig og før faktura anvises.

§ 14 Endringer

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, Lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Protokoll til årsmøte 2025 for KOLÅS BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983632777

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 28. april kl. 23:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styreleder Hans-Petter Normann

Forslag til vedtak:

Styreleder Hans-Petter Normann

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Bjørn Holter og Bjarte Aarseth

Forslag til vedtak:

Bjørn Holter og Bjarte Aarseth

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,- Dette er det samme honorar som i 2021, 2022 og 2023 iht. budsjett. Forøvrig viser styrets til økonomisk drift og arbeid i innkallingen.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Innkomet forslag fra Styret - Bytte av tjenesteleverandør for TV og internett

Kolås B/S har i dag TV og internett tjenester fra Telia med binding til juni 2026. Styret har fått et godt tilbud fra Telenor der de moderniserer med fiber inn til hver seksjon og prosjekt kostnadene er inkludert i en avtale med 5 års binding.

Kort oppsummert fordelene med leveranse fra Telenor:

- Gratis modernisering til ren FTTH fiber.
- Fleksible fellesavtaler basert på poeng, hvor man kan endre på oppsett konstant fra Mitt Telenor Appen.
- Tilgang til Norges største underholdningsportal, T-We.
- Egen kontaktperson og direktenummer for rask hjelp, samt egen Storkunde-support.
- To garantier for bredbåndet, Alltid WiFi og Alltid På nett.
- Trygghet med bredbåndsfileret Nettvern+ og sikkerhetspakken F-Secure.

Månedskostnad pr. seksjon:

- **Frihet Small** til kr 280,- og som gir valget mellom vårt raskeste bredbånd (1000/1000Mbps) eller T-We Basis og bredbånd 50/50Mbps. Dette er vår mest populære pakke nå da mange ønsker å kutte felleskostnader og tilby det beste bredbåndet.
- **Frihet Medium** til kr 460,- og som gir 260 poeng til å velge ønsket innhold.

Forslag til vedtak:

Inngå avtale med Telenor i år og starte arbeidet med å legge fiber våren 2026 slik at vi er klare til å gå over til Telenor når Telia bindingen utgår.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Innkommet forslag fra Styret - Endringer i REGLER FOR GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

Forslag til endring av gjesteparkeringstid i

§10 REGLER FOR GARASJER OG PARKERINGSPLASSER:

For å øke tilgjengeligheten for flere besøkende, ønsker vi å redusere fra maksimal parkeringstid på 3 døgn til 2 døgn.

Styrets innstilling

Endre i husordensreglene fra dagens tekst i paragraf:

§10 Parkering Sameiet har egne regler for parkering og garasjer. (Side 5). Parkering av biler må ikke finne sted slik at kjøring til og fra garasjene hindres. Den faste parkeringsplass må nyttes i den utstrekning det er mulig. Henvi gjester til gjesteparkering. Gjesteparkering er kun tillatt på anviste/oppmerkede plasser, tillates maks 3 døgn etter hverandre uavhengig av hvor lang tid kjøretøyet står parkert per døgn. Etter dette må kjøretøyet være borte fra gjesteparkeringen i minst ett døgn før ny parkering kan finne sted. Gyldig parkeringsbevis for gjester i Kolås Boligsameie skal benyttes. Mister du parkeringsbevis for gjesteparkering, kan du kjøpe nytt av vaktmester for 500 kroner.

Til ny tekst i paragraf:

§10 Parkering Sameiet har egne regler for parkering og garasjer. (Side 5). Parkering av biler må ikke finne sted slik at kjøring til og fra garasjene hindres. Den faste parkeringsplass må nyttes i den utstrekning det er mulig. Henvi gjester til gjesteparkering. Gjesteparkering er kun tillatt på anviste/oppmerkede plasser, tillates maks 2 døgn etter hverandre uavhengig av hvor lang tid kjøretøyet står parkert per døgn. Etter dette må kjøretøyet være borte fra gjesteparkeringen i minst ett døgn før ny parkering kan finne sted. Gyldig parkeringsbevis for gjester i Kolås Boligsameie skal benyttes. Mister du parkeringsbevis for gjesteparkering, kan du kjøpe nytt av vaktmester for 500 kroner.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 20

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Fra: Valgkomiteen 2025

Forslag til innstilling av nye og gjenvalgte styremedlemmer og andre verv

Vi viser til henvendelse til oss om forslag til verv i Kolås Boligsameie for 2025/26

Valgkomiteen har gjort beboere oppmerksom på verv som er til valg, og kontaktinformasjon til valgkomiteens medlemmer, ved å publisere ledige verv i oppslag på tavla i alle oppganger. Det samme oppslaget er også publisert på Kolås Boligsameie sin Vibbo- og Facebook side.

Deretter har valgkomiteen, bestående av Torild Sveen, Vigdis Olsen kommet sammen og kommet frem til denne innstillingen (nedenfor) til valget.

Innstillingene vil deretter behandles og besluttes av årsmøte i Kolås Boligsameie i 2025.

2 styremedlemmer er på valg. Ove Sveen har sagt ja til 2 nye år.

May Bente Aaronsen som er ny i sameiet ønskes velkommen til 2 år i styret.

Tusen takk til Trond Wiberg som har sittet mange år i styret. Han har bidratt med mange utfordringer i sameiet. Lykke til videre.

Vi vet at styret fortsatt jobber med flere gamle og nye saker, og vi opplever at de jobber effektivt på hver sine områder og godt sammen.

Når det gjelder Bomiljø så er det 3 personer som drar i gang og har ansvar for å føre tradisjoner videre som dugnaden, sommerfesten og julegrantenningen. Men har du lyst og tid til å bidra til arrangement ta kontakt med bomiljøet.

Innstilling

Styret takker for valgkomiteens innstilling og godkjenner forslagene.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ove Sveen (30 stemmer)

May Bente Aaronsen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ove Sveen

May Bente Aaronsen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Martin J. Eltvik (29 stemmer)

Johan Norin (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Martin J. Eltvik

Johan Norin

Valgkomiteen (2 år)

Følgende ble valgt:

Martin J. Eltvik (26 stemmer)

Maria B. Petersen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Martin J. Eltvik

Maria B. Petersen

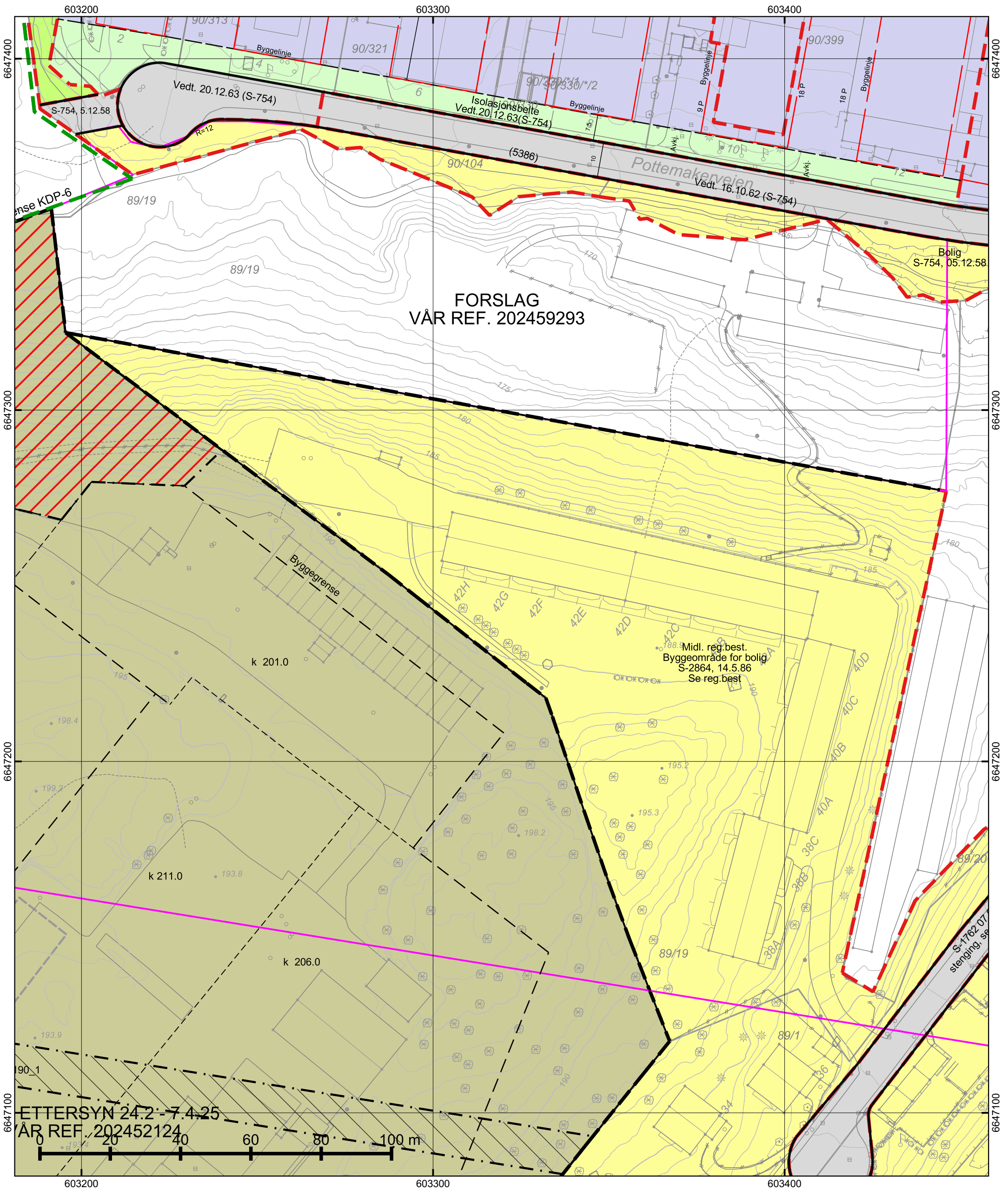


Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545561765


Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



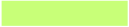


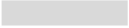
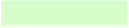


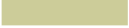
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 22.10.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 332377/ 86521162 Adresse: SLETTELOKKA 40C Gnr/Bnr: 89/19	Deres ref.: 18562/ F905@MSDNB Kommentar:	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	613 - Parkbelte i industristrøk

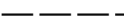
 4030 - Forlegning/leir


 RpSikringSone


 RpSikringGrense

 RpFareSone


 RpFareGrense

 913 - Formålvgrensning

 930 - Reguleringslinje


 Formålgrense

 Foreløpig plan

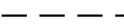
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

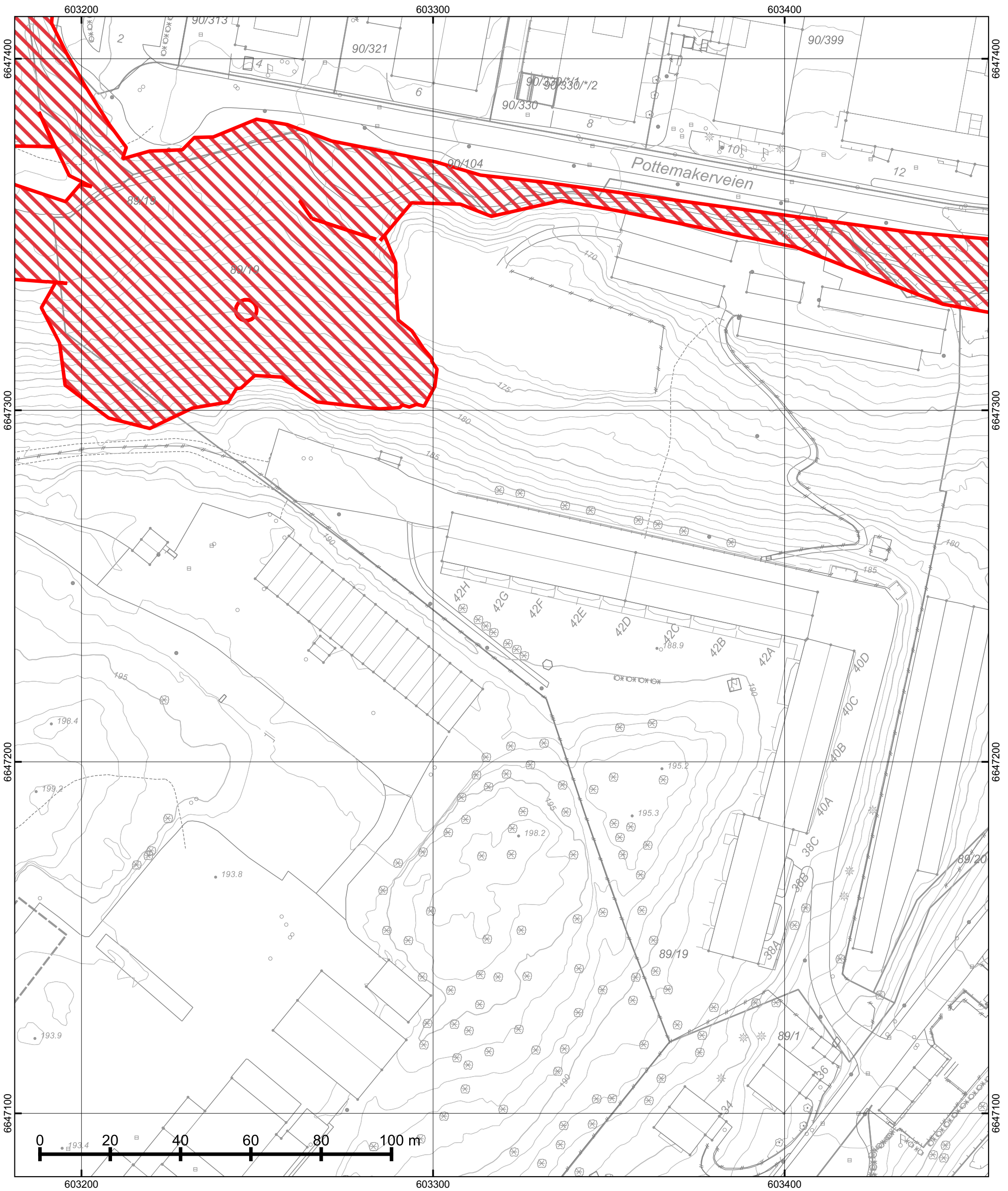
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 22.10.2025
 Bruker: lks
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 332377/ 86521162

Adresse: SLETTELOKKA 40C

Gnr/Bnr: 89/19

Deres ref.: 18562/ F905@MSDNB

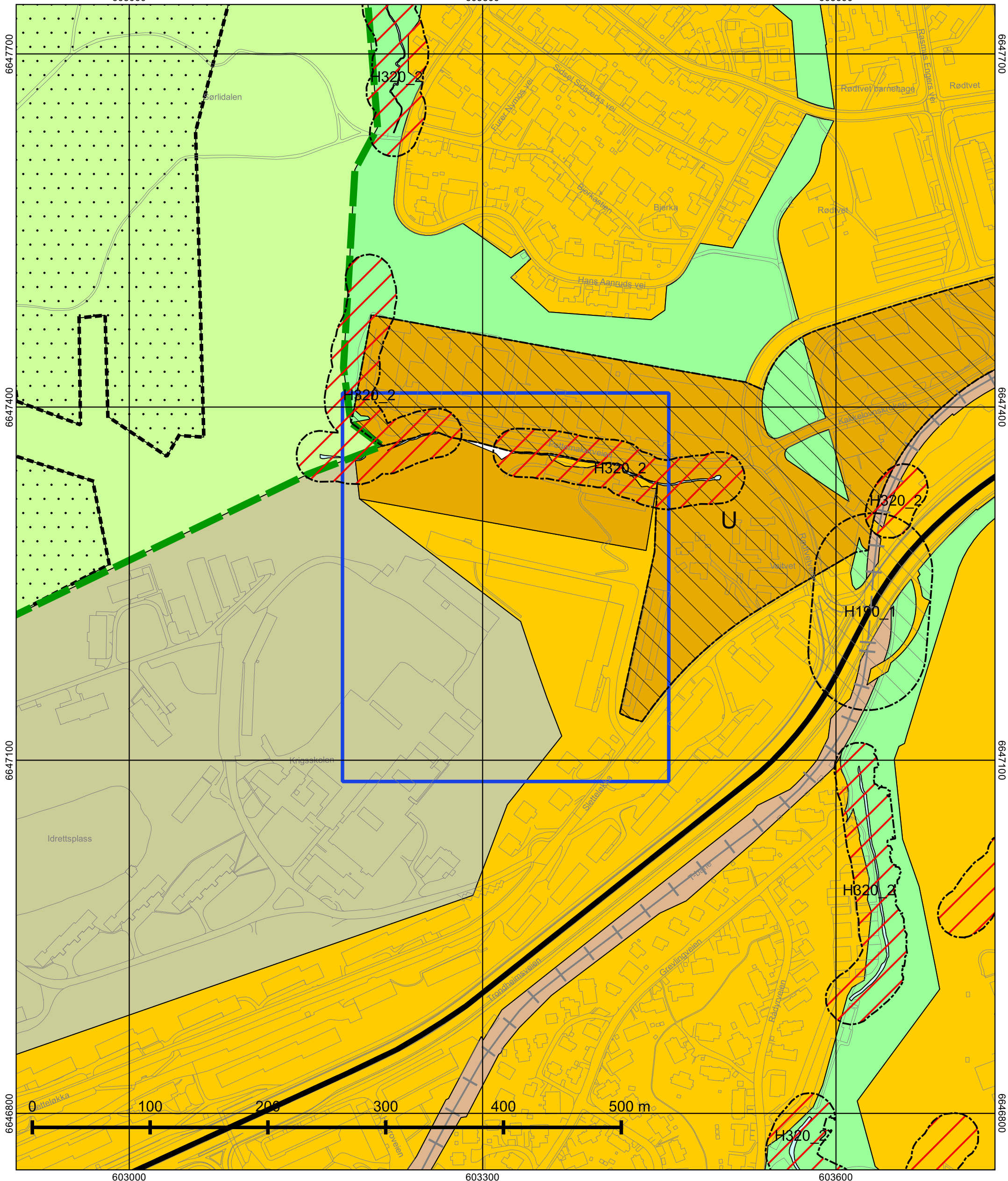
Kommentar:

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

603000

603300

603600



603000

603300

603600

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 332377/86521162

Deres ref.: 18562/ F905@MSDNB

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	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