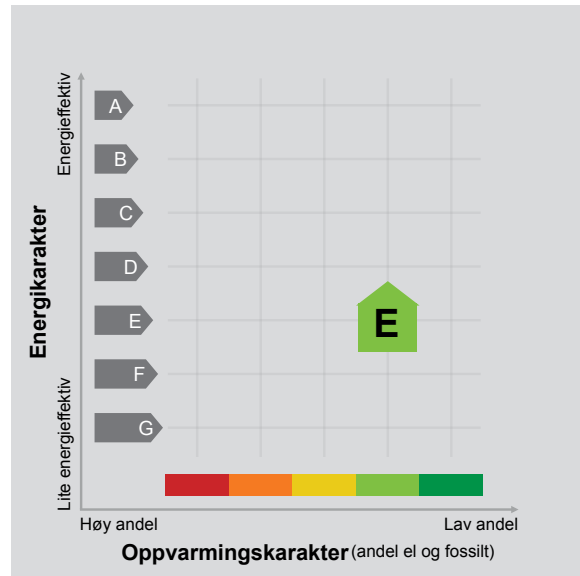


Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SOLFJELLET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	0674
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81288127
Merkenummer	Energiattest-2025-213779
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1970
Bygningsmateriale:
BRA: 55
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (9)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Haugerudveien 80	81288127	H0105	0	0	27
Haugerudveien 78	81288089	H0105	0	0	21
Haugerudveien 72	81292833	H0105	0	0	4
Haugerudveien 84	81292817	H0105	0	0	39
Haugerudveien 76	81288097	H0105	0	0	16
Haugerudveien 88	81292787	H0105	0	0	51
Haugerudveien 86	81292795	H0105	0	0	45
Haugerudveien 82	81288119	H0105	0	0	33
Haugerudveien 74	81292825	H0105	0	0	10

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1970

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	55 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	127 m³

U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	100,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,02 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,22
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85
--	------

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,78
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.4.2022
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	81,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	11,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	162,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 848 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	197,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 656 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	197,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 848 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 377 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år

Fjernvarme	7 471 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 848 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	33,5 %

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Daria Zuzanna Dymarska
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: daria.dymarska@emera.no

Deres ref.: 02260008 . Vår ref.: 0352-1-0141

Dato: 09.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Solfjellet Borettslag
Organisasjonsnr: 948515660
Andelseier: Rudlang, Jonas Holø
Medeier:
Leilighetsnummer: 0141
Adresse: Haugerudveien 84, 0674 OSLO
Andelsnummer: 39
Gnr. 141
Bnr. 103

Borettsinnskudd: Kr. 17 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 3294037.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har egen hjemmeside med mye nyttig informasjon <https://vibbo.no/solfjellet> Rådgiver godkjenner nye andelseiere: dierkes@obos.no Meglere bes om å sette seg inn i borettslagets vedtekter og retningslinjer vedr. ombygging av leiligheten. Borettslaget er tilknyttet fjernvarme. IN-ordning: OBOS01 er tilknyttet IN-ordning. Hovedforfall 30.11. og 30.5. og det er da mulig å nedbetale på fellesgjelden på lånet. For nærmere informasjon om betingelser og nedbetaling, vennligst ta kontakt med forvaltningskonsulenten. Garasje og parkering følger ikke leiligheten. Borettslaget leier ut parkerings- og garasjeplasser etter annsientiet ved å ta kontakt med styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass. Alle biler med gyldig plass må ha parkeringsoblat i vinduet på bilen. Dette fås ved å kontakte driftskontoret i Haugerudveien 80 ved framvisning av kontrakt og vognkort. Bod i kjeller følger leiligheten. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er driftskontoret som treffes på telefon 22 32 21 72 eller e-post solfjellet.vaktmesterkontor@getmail.no. Kontortid mandag-lørdag fra kl. 10:30-11:30. Borettslaget har kollektivt bredbånd og er tilknyttet Telia. Kjøp av vaskekort og opplading av vaskekort får man gjort på driftskontoret i Haugerudveien 80. Opplading av vaskekort kan også gjøres via www.vasketid.no. Reservasjon av vasketider kan enten gjøres i vaskeriene på automaten eller via www.vasketid.no. Borettslaget har et prøveprosjekt på gjenvinning av avtrekksluft. Dersom prøveprosjektet er vellykket, kan det bli aktuelt å utvide dette. Borettslaget har godkjent tilbud på prosjekt- og byggeledelse fra OBOS Prosjekt vedr. utskiftning av avløpsstammer som går gjennom kott i små 2-roms leiligheter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207732001
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo: 30 803 563,00
Innfrielsesdato: 30.10.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208077554
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo: 121 704 051,00
Innfrielsesdato: 30.09.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208653237
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Restsaldo: 11 764 488,00
Innfrielsesdato: 30.10.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 725,86,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807755; IN lån 1 - Akonto renter	717,18	
Lån nr: 9820807755; IN lån 1 - Akonto avdrag	305,68	
Felleskostnader	3 703,00	3 889,00 fra 01.02.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 225,-
Fradragsberettigede kostnader: 12 385,-
Annen formue: 16 490,-
Gjeld: 224 278,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207732001
Restsaldo:	43 870,86
Kapitalkostnader:	266,16
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208077554
Restsaldo:	175 693,49
Kapitalkostnader:	1 013,01

IN-avtale:	Ja
Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208653237
Restsaldo:	16 789,63
Kapitalkostnader:	88,21
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 236 353,98,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: solfjellet@styrommet.no

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Osl

Dato: 09.01.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

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

PlottID/Best.nr: 151474/ 86524719

Adresse: Haugerudveien 84

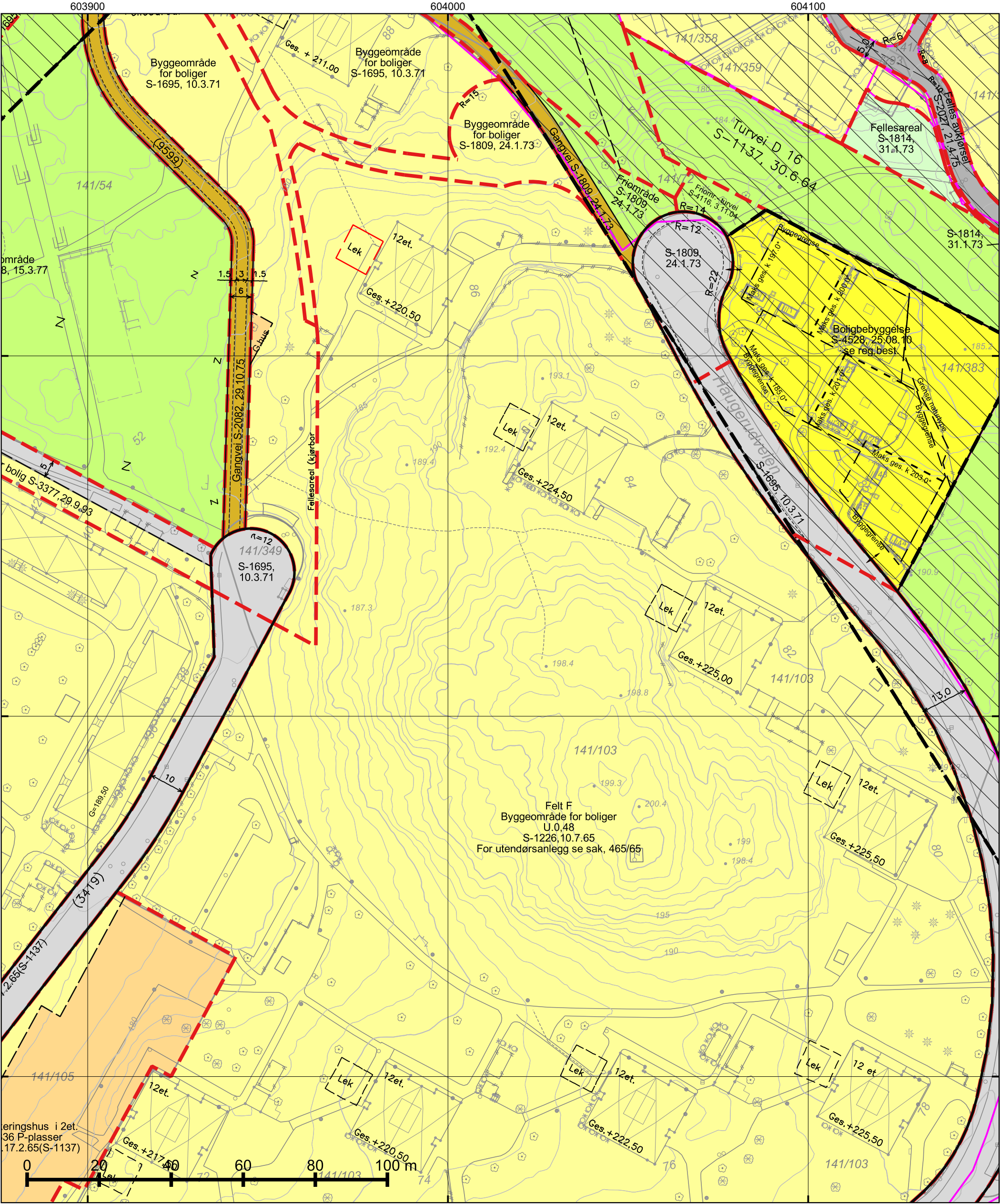
Gnr/Bnr: 141/103

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

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

PlottID/Best.nr: 151474/ 86524719

Adresse: Haugerudveien 84

Gnr/Bnr: 141/103

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg

----- RpBestemmelseGrense

\\ \\ \\ RpSikringSone

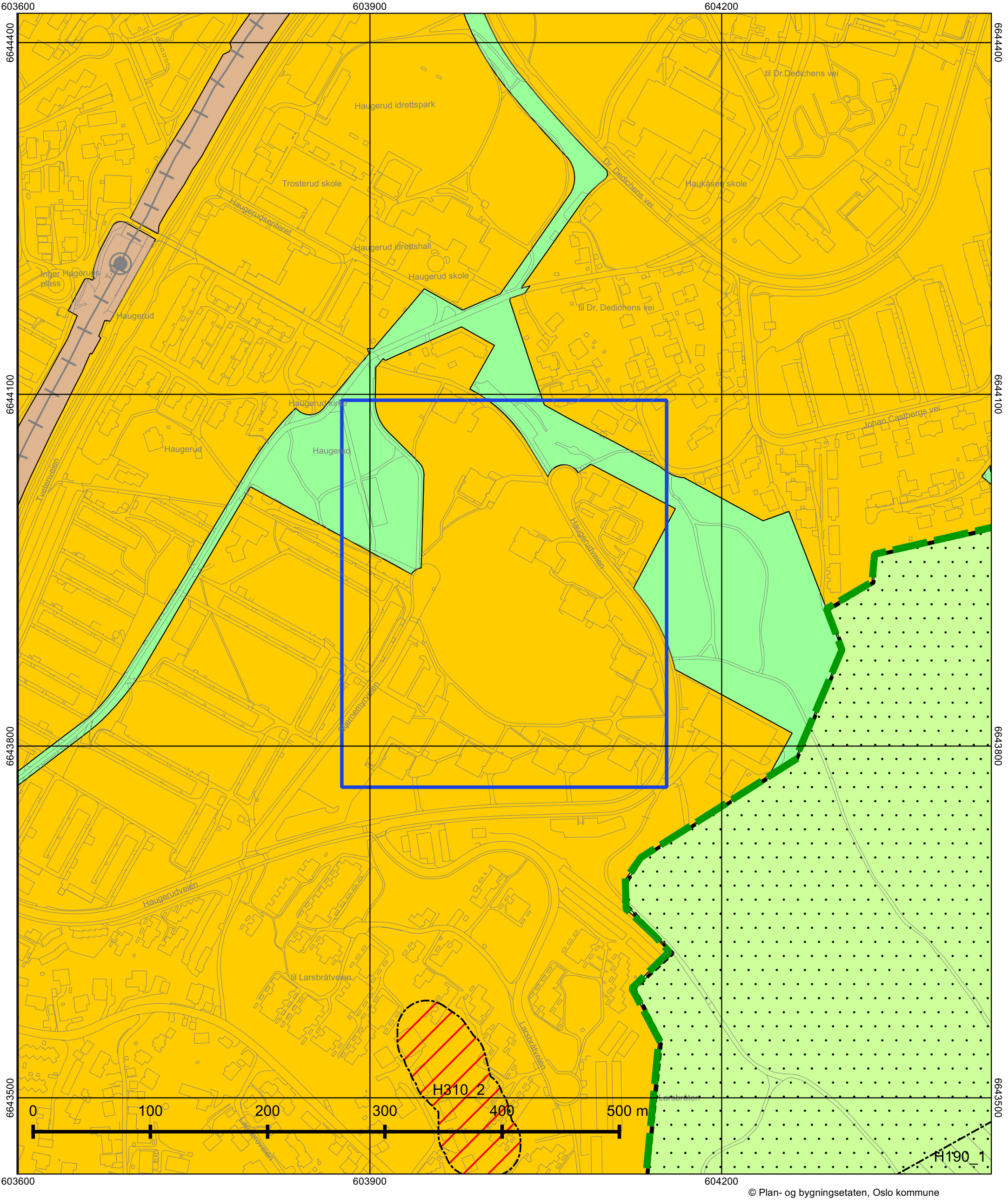
- . - . - RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense

↔ Avkjørsel





Oslo

Dato: 09.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151474/86524719

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

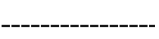
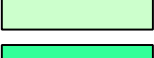
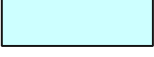
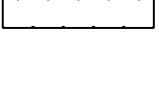
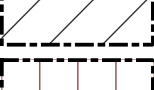
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Daria Zuzanna Dymarska
HAUGERUDVEIEN 84

Dato: 09.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524719
8923735

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.141 BNR. 103

Vi viser til bestilling av 20260108 for HAUGERUDVEIEN 84.

GNR. 141 BNR. 103

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.08.1966.

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

60300 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



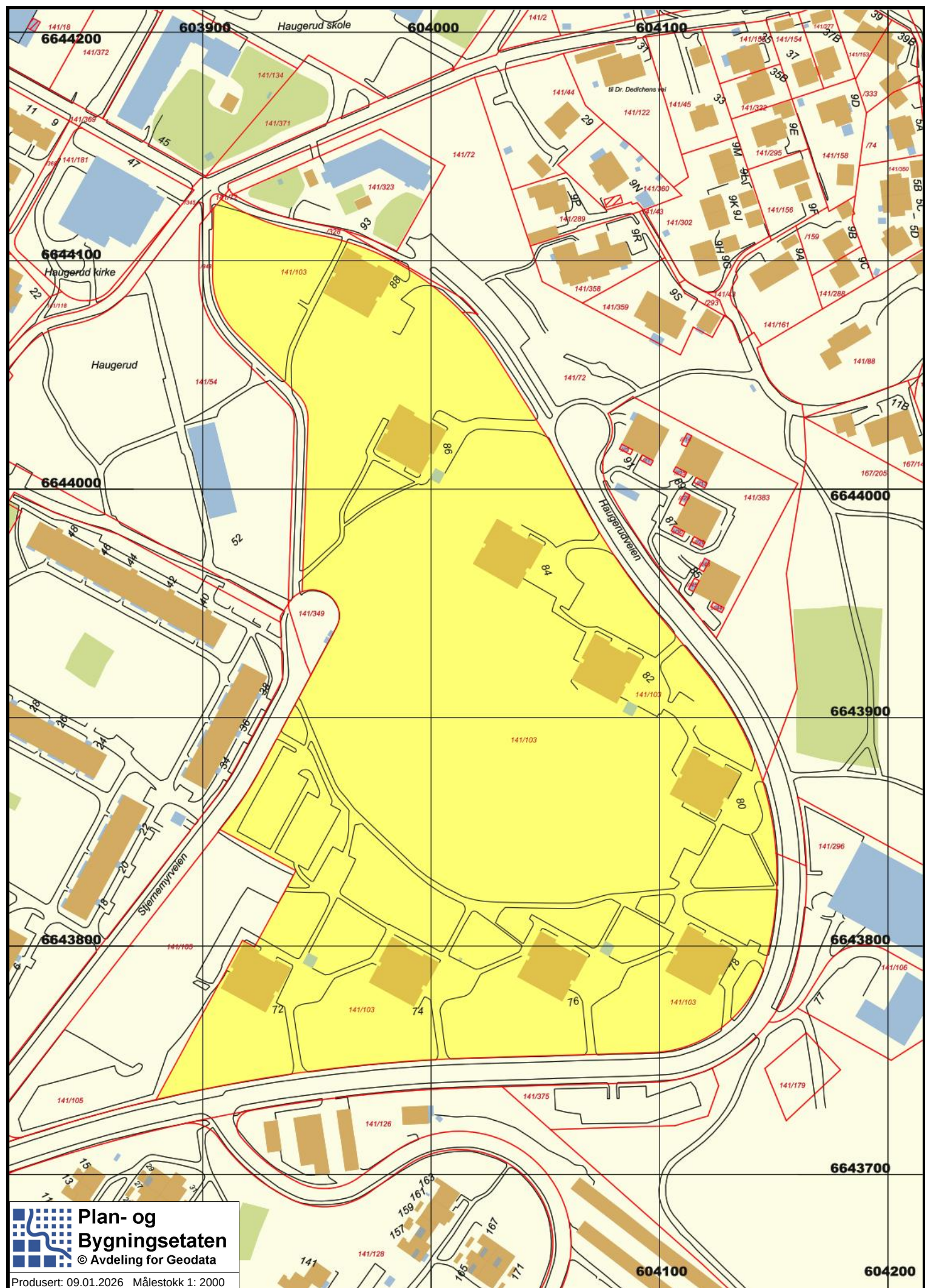
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



S-1226

Regulerings- og bebyggelsesplan for felt F innenfor regulerings- planen for Haugerud, gnr. 141, bnr. 1 samt deler av Hellerud, gnr. 143, og Tveten , gnr. 140, Oslo.

S-1226 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [196501397](#)

Vedtaksdato: 10.07.1965

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: instruks Vedt.13.2.65 og sak 465/65

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-1809

Endret reguleringsplan for gangvei 9421 og del av Haugerudveien, samt omregulering av trafikkområde til byggeområde til bygge- område for boliger og friområde - park.

S-1809 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.01.1973

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197356861](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-2082

Reguleringsplan for gangvei 9599 mellom Stjernemyrveien og gangvei 9422 samt endret reguleringsplan for parkeringshus på 141/1, Haugerud.

S-2082 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.10.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197501333](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201915152](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjørevei, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intensitet regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrenning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

- a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser.
- b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.
- g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.
- k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drenevann, herunder tunneldrivevann.
- l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.
- m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.
- n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

- o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.
- q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafiksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastrukturereiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsten)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsten) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsten) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst

Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsten)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk

I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt_VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølseren)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktDriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsten)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energilovent)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsten)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1-8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1-8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølse) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølse) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1-A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafiksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafiksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafiksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

V170265

Regulerings- og bebyggelsesplan for felt E (E1 og E2) på del av Haugerud gnr.141 (141/54, 141/61, 141/72, og 141/73) og del av Tveten gnr.140 (140/1 og 140/48).

V170265 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [196503287](#)

Vedtaksdato: 17.02.1965

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-1137

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-1695

Endret reguleringsplan for deler av Haugerud, 141/1 m.fl. og del av Trosterud, 142/29.

S-1695 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.03.1971

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [197101264](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V090874

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Protokoll til årsmøte 2025 for SOLFJELLET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948515660

Møtet ble avholdt 23. april kl. 19:00, Trosterud skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner de innleverte registreringsblankettene og fullmaktene som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Konstituering - Valg av protokollfører og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner Marie Rygh fra OBOS som protokollfører, Roy Halvor Frimanslund som protokollvitne

✓ Vedtatt.

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkallingen ble sendt ut iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager før møtet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner møteinnkallingen.

✓ Vedtatt. Med et ønske om at frister for forslag varsles via Vibbo i tillegg til oppslagstavler.

5. Årsrapport og årsregnskap for 2024

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner Årsrapport og Årsregnskap for 2024 godkjennes, og at årsresultatet overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Forslag om mulighet til å sette opp videoovervåkning

For å ha mulighet til å sette opp videoovervåkning i borettslag krever Datatilsynet et vedtak fra andelseiere med 2/3 flertall i en generalforsamling/allmøte.

Styret ser det som ønskelig å ha på plass et slikt vedtak for eventuelt å kunne iverksette videoovervåkning i løpet av kort tid ved behov. Videoovervåkning er et svært kostbart tiltak som må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi skal ha mulighet til å sette opp videoovervåkning.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at det ved behov kan det settes opp videoovervåking, med en avgrensing frem til neste ordinære generalforsamling hvor styret skal legge frem forslag til regler for dette til Vedtektene.

✓ Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall

7. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 670 000 kr iht. budsjett. Det ble vedtatt i forrige årsmøte at honoraret årlig blir økt med KPI.

Styrets innstilling

Det ble vedtatt i forrige årsmøte at honoraret årlig blir økt med KPI.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr. 670 000.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr. 680 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Fastsettelse av Grøntutvalgets honorar

Grøntutvalget har i flere år hatt et honorar på 20 000 kr fordelt på to personer. I fjor ble honoraret økt til 40 000 kr. Grøntutvalgets honorar foreslås bli regulert i forhold til KPI, på samme måte som styrehonoraret.

Styrets innstilling

Grøntutvalgets honorar økes til 42 000 kr (KPI)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen godkjenner at Grøntutvalgets honorar økes til 42 000 kr (KPI).

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Generalforsamlingen godkjenner at Grøntutvalgets honorar økes til 54 000 kr

 Forslaget ble vedtatt

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sabahudin Seceragic

Pål Wium

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Sabahudin Seceragic

Pål Wium

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

D. Dejan Karanovic

B. Gudrun Moen

A. Cathrine Olsen

C. Bolette Stouenberg Lindholdt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

D. Dejan Karanovic

B. Gudrun Moen

A. Cathrine Olsen

C. Bolette Stouenberg Lindholdt

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

B. Anna Madra

A. Linda Madsen

D. Gudrun Moen

C. Jan Tore Svendsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

B. Anna Madra

A. Linda Madsen

D. Gudrun Moen

C. Jan Tore Svendsen

Grøntutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:

A. Sigmund Tørris Dahlsrud

B. Bolette Stouenberg Lindholdt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

A. Sigmund Tørris Dahlsrud

B. Bolette Stouenberg Lindholdt

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Gøril Eia

Sabahudin Seceragic

Følgende stilte til valg:

Gøril Eia

Sabahudin Seceragic

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jenny Sundquist

Følgende stilte til valg:

Jenny Sundquist

HUSORDENSREGLER FOR SOLFJELLET BORETTSLAG

Solfjellet borettslag er borettsshavernes eiendom. Det er borettsshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. For å oppnå de best mulige forhold mellom beboere og for å holde den høyest mulige standard med minst mulig utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

1. RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leilighetene og gangene mellom kl. 23.00 - 6.00.

Innenfor denne tiden er det p.g.a. støy og slag i rørapplegget samt støy og vibrasjoner som forplanter seg til sideliggende - over og underliggende leiligheter, ikke tillatt å bruke oppvaskmaskiner og vaskemaskiner med sentrifuger / tromler.

2. LYDNIVÅ.

Lek og støy i vestibyle, trapper og trapperom er ikke tillatt. (Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet.)

Musikkøvelser, radio, grammofoon, TV og annet må ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden.

Selv innenfor de oppsatte klokkeslett.

Musikkøvelser er bare tillatt før kl. 16.00 og kl. 18.00 - 19.30 på hverdager. På hellig og høytidsdager er musikkøvelser ikke tillatt.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og de berørte naboer.

3. ARBEID I LEILIGHETER OG FELLSSROM

Arbeid som medfører forandring av leilighetene, er forbudt uten tillatelse fra styret. Dette gjelder ikke vanlig oppussing av en leilighet. Alt arbeid som medfører arbeidsstøy, bruk av drill, banking, saging etc. må utføres innenfor normal arbeidstid Kl. 7.00 - 16.00. Hvis dette ikke er mulig, kan arbeide kun foregå mellom kl. 18.00 - 19.30 på hverdager, og ikke etter kl. 17.00 på lørdager. På pinse, jul og nyttårsaften ikke etter kl. 12.00. Andre hellig og høytidsdager er arbeid ikke tillatt. Dette gjelder også for også for fellesrommene.

4. SØPPEL OG AVFALL

Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallssjakten. Det må ikke kastes noen form for flytende avfall ned i sjakten. (Det anbefales at slikt tømmes ut i WC eller utslagsvask.) Nedkastluken/ avfallssjakten må ikke brukes mellom kl. 22.00 - 06.00.

Bruk av etasjvestibylenes avfallssjakt.

I etasjvestibylenes avfallssjakt bør det fortrinnsvis bare kastes organisk avfall (matavfall), plast og annet mindre restavfall. Papir som er tilsølt (f.eks. matpapir o.l.), eller belagt/ kombinert med plast skal også kastes i avfallssjakten.

Kildesortering av papir, papp og glass.

Aviser, ukeblader, reklamebrosjyrer, papp, kartong- emballasje, drikkekartonger og andre rene papir/papp- produkter, skal utsorteres/ bæres ut og legges i papircontainere som befinner seg utenfor hver blokk.

Kildesortering av glass.

Beboerne anmodes om å utsortere flasker, (farget og klart glass), og bringe dette ut til de glassigloer som er plassert rund på borettslagets område.

Forbud

Det er forbudt å sette søppel eller avfall i kjellerganger, trapperom, fellesrom eller ute på området/ utenfor og imellom bygningene. Det er heller ikke tillatt å sette søppel eller avfall rundt/ inntil renholdsverkets utplasserte avfallsbeholdere/ containere og glassigloer eller utenfor bygningens søppelromsdør.

Husgeråd- møbler, kjøleskap, TV, osv.

Større avfall/ søppel som utrangerte el artikler: (Tv-apparater, radioer o.l.), komfyrer, kjøleskap, tepper, linoleum, bygningsmessig utskifting av kjøkken og baderomsinventar, herunder andre bygningsmessige materialer, må beboer selv sørge for å fjerne for egen kostnad, eller oppbevare innenfor eget boareal inntil borettslaget gjennomfører en Rusken aksjon som varsles i form av oppslag/rundskriv.

Det ovennevnte avfall kan husholdningene/ beboerne uten ekstra avgift, levere ved renholdsverkets gjenbruksstasjoner i Brobekkveien 87, og ved innkjøring til Grønnmo avfallsanlegg.

Spesialavfall

Beboerne anmodes om å utsortere spesialavfall (miljøfarlig avfall) som oljeprodukter, maling, lakk beis, tynnere, lim, kjemikalier, lysstoffrør, medisinrester, plantevernmidler, blyakkumulatorer, oppladbare batterier, knappecellebatterier, og produkter merket med retursymboler eller varseletikett m.m.

Det nevnte avfall kan husholdningene/ beboerne uten ekstra betaling kvitte seg med i renholdsverkets miljøstasjoner, som er utplassert på bensinstasjoner.

Som spesialavfall regnes avfall som ikke hensiktsmessig kan behandles sammen med forbruksavfall, fordi det kan medføre alvorlig forurensninger eller fare for mennesker eller dyr.

5. HEISER

Foreldre og voksne må påse at barn ikke leker i heisene. Heisreparasjonene er meget kostbare og foreldrene vil kunne gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår på grunn av barns lek eller misbruk av heisene.

6. REGLER FOR DYREHOLD FOR HUNDER OG KATTER 1. Alle dyreeiere er forpliktet til å registrere sine dyr med [dette](#) skjemaet. 2. Det er tillatt med maksimalt to dyr per leilighet 3 Dyreeier forplikter seg til å ha sitt dyr i bånd på borettslagets område. 4. Dyreeier forplikter seg til å fjerne ekskrementer etter sitt dyr på borettslagets område 5. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret beviselig påfører personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraping på dører/karmer, skader på blomster og grøntanlegg o.l. 6. Dyreeier er forpliktet til å følge de retningslinjer som borettslaget gir ved informasjon etc. 7. Dersom det kommer berettigede klager om at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller lignende, plikter dyreeier å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret i borettslaget etter forhandlinger med partene om hvorvidt en klage er berettiget.

8. Det er tillatt å lufte hunder og katter på hele borettslagets område. 9. Enhver permanent endring av antall dyr (både økning og reduksjon) skal registreres i digitalt skjema innen en uke. Dette gjelder ikke dyr som er på besøk. 10. Dyreeier plikter selv å holde seg oppdatert på eventuelle endringer i bestemmelser angående dyrehold som generalforsamlingen måtte vedta, og til en hver tid følge disse endringene 11. Reglene for dyrehold i Solfjellet borettslag er en del av borettslagets vedtekter. Brudd på vedtektene er å betrakte som vesentlig misligholdelse av eierforholdet, og kan føre til at andelseier blir pålagt å selge leiligheten jf borettslagslovens § 5-22 første ledd..

7. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Det er utarbeidet egne regler for bruk av vaskerier og tørkeplasser. Disse finnes oppslått i vaskeriene og på tørkebåsene. Brukeren av maskinene kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår på grunn av uforsvarlig bruk. Renholdet av vaskeriene utføres av de som benytter disse etter oppsatt plan. Denne må overholdes.

Vasketider mandag til fredag:

kl. 07.00 - 10.00 / 10.00 - 13.00

kl. 13.00 - 16.00 / 16.00 - 19.00

kl. 19.00 - 22.00

Lørdager:

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00,

Kl. 13.00 -16.00, 16.00-19.00.

Julaften - nyttårsaften:

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00

Det er ikke tillatt å ta i bruk fellesvaskeriene i en annen registrert brukers vasketid.

Tørketider:

Tørking i tørkerom følger de oppsatte vasketider.

Mandag - fredag må tøy i utvendig tørkebåser være fjernet senest kl. 22.00.

Lørdag kl. 19.00

Teppebanking i tørkebåser:

Teppebanking kan kun forekomme mandag til lørdag i tiden 07.00 – 17.00 så fremt det ikke tørkes tøy i tørkebåsene. Nøkkel til tørkebåsene er den samme som til fellesrommene.

Bruk av vaskerier, tørkerom og tørkebåser:

Er ikke tillatt på: søndager, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. mai, 17. mai, Kristi Himmelfartsdag, 1. og 2. juledag og 1. nyttårsdag.

Vaskerikort:

Det er kun anledning til å inneha ett vaskerikort registrert på sin leilighet. Borettslagets vaskerier er av naturlige årsaker forbeholdt til vask av beboernes eget tøy. Vask for andre som ikke har tilhørighet til borettslaget er selvfølgelig ikke tillatt.

Renhold utføres av de som benytter vaskeriet etter følgende oppsatt plan:

Vaskerom: 07.00 - 10.00. Tørkerom: 10.00 - 13.00. Rullerom: 13.00 - 16.00. Tørkerom: 19.00 - 22.00.

På grunn av de tekniske installasjoner har ikke barn adgang til vaskeriet uten følge med voksne som tar ansvar for disse.

Brukeren av maskinene kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår på grunn av uforsvarlig bruk.

Misbruk i forhold til reglene kan medføre at bruken av vaskeriet opphører ved at vaskerikortet til brukeren blir sperret for bruk

MISLIGHOLD AV VASKERI REGLENE I FORM AV:

- Manglende rengjøring av såpekopper. Gjelder alle vasketider
- Manglende rengjøring av gulv i henhold til oppsatt plan.
- Manglende rengjøring av maskiner generelt. Gjelder alle vasketider
- Manglende rengjøring av lofilter på tørketromler. Gjelder alle vasketider
- Søppel og avfall som ikke fjernes og legges i avfallssekker. Gjelder alle vasketider.

Konsekvenser ved mislighold:

Ved 1. gangs misbruk:

Vaktmester gir en muntlig advarsel og opplyser om at ved gjentatt misbruk vil vaskerikortet bli sperret for bruk.

Ved 2. gangs misbruk:

Kortet sperres for bruk i 1 måned. Vaktmester informerer om at i den videre saksgangen må andelseier forholde seg til styret som kan frigi et sperret vaskerikort.

Ved 3. gangs misbruk:

Kortet sperres for 3 måneder uten mulighet til å ta dette i bruk før det er gått 3 måneder.

VED 4. GANGS MISBRUK:

Utestengelse etter 4. gangs varsel skal ikke overstige 1 år.

En bruker som låner ut sitt kort til en annen bruker som har fått sperret sitt vaskerikort grunnet misbruk av reglene, får også sperret sitt vaskerikort.

Misbruk av reglene meldes til driftskontoret eller skriftlig til styret.

8 . BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Bruker har ikke tillatelse til å flytte inn før styrets godkjenning foreligger. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle ulemper som borettslaget får av hans bruker. Bruksoverlating uten tillatelse fra styret herunder bruksoverlating utover godkjent bruksperiode, blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av andelseiers leiekontrakt med borettslaget. Andelseier skal ved opphør av godkjent bruksperiode skriftlig meddele styret at han/hun har tatt leiligheten i bruk. Jf. vedtektenes pkt. 4.2

9. RØYKING ER BARE TILLATT I DEN ENKELTES LEILIGHET.

10. FELLESROMMENE

Barnevogner, sykler, ski og kjelker etc. må ikke plasseres i trapperom, trapper, vestibyler eller kjellerganger. Bruk dertil bestemte boder og fellesrom. Barnevogner kan dog settes utenfor entredøren for kortere tid når samtlige beboere i etasjen ikke har noe imot det. Møbler eller ting som beboere ikke har plass til i leiligheten, må ikke plasseres i kjellerganger eller noen av fellesrommene. Styret kan besørge slike ting fjernet for beboerens regning. Brukere av andre fellesrom, som trimrom, småbarnsrom, hobbyrom og lignende er ansvarlig for orden og renhold av disse.

11. VENTILASJON

Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftventiler er forbudt. Lufting av leiligheten må ikke skje gjennom entredøren.

12. ANTENNER

Utvendig montering/ oppsetting av egne radio og TV-antennener/ parabolantennener er ikke tillatt. Ulovlig oppsetting av antenner blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av borettslagets vedtekter. Jf. vedtektenes pkt. 5 (3).

13. BALKONGER

Balkonger og vinduer må ikke brukes til synlig tørking/ lufting og heller ikke til risting av tøy eller sengeklær. Åpen ild med f.eks. fakkelbokser og lignende, samt all form for grilling og oppskyting av raketter er forbudt. Det er heller ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller kasse. Å kaste ut dyremat fra balkongen eller å legge det ut på området er også forbudt, da dette tiltrekker rotter. Blomsterkasser må bare monteres på innsiden av balkongen. Det er videre ikke tillatt å forandre fasadeutseende ved å benytte andre veggfarger enn vedtatt. Jf. vedtektenes pkt. 5 (3).

14. PARKERING

Parkering innen borettslaget er forbudt, bortsett fra kortere opphold (maksimalt 20 minutter) for av og pålessing. Er det behov for å parkere lenger enn 20 minutter f.eks. ved inn og utflytting, eller ved håndverkere på besøk), må det benyttes parkerings dispensasjon for å unngå parkeringsbot eller borttauing.

Parkerings dispensasjonen utleveres ved vaktmesterkontoret.

Styret kan fravike parkeringsbestemmelsene for sterkt bevegelseshemmede når det foreligger legeattest. Vaktmester eller den som har bemyndigelse til det, kan etter ordre fra styret besørge ulovlig parkerte kjøretøyer, herunder også alle typer tilhengere, fjernet for eiers regning.

15. BORETTSLAGETS UTEOMRÅDE

Uteområdene er felles eie og betyr mye for vår trivsel, og hver enkelt beboer bør føle seg forpliktet til å verne dette området, og hindre hærverk og ødeleggelser.

Det er ikke tillatt å ta trær eller busker, bryte grener av dem, rive av barken eller på annen måte skade trær eller blomster.

Plenene er beregnet som bruksplener. Fotballsparking er forbudt, da dette vil påføre gressteppe skader og virke sjenerende på naboer. Fotballsparking henvises til plassen for dette bruk, ved Lille Wembley.

All ferdsel på gangveier må skje med forsiktighet. Motorkjøretøy av enhver art er forbudt på gangveier og plener. Unntatt er vaktmestere og vedlikeholdsarbeid.

16. GOD OG HYGGELIG BOKULTUR TILSIER

At man varsler naboer hvis man skal ha en fest som kanskje kan komme til å sjenerer på grunn av høyt lydnivå og ekstra trafikk i gang og heis.

At man ikke tapper vann i badekar og forårsaker annet bråk fra kraner og avløp etter kl. 23.00.

At man ikke banker i radiatorer, rør, gulv eller tak, og - eller lager lyder som sjenerer godt naboskap.

Skift pakninger når det trengs, og når vannet renner/suser i klosettet, undersøk om det kan være cisternen som er årsaken - sett inn nye tetninger.

At man unngår å vaske enkeltplagg i vaskeriet og derved bruker unødig strøm

17. HUSORDENSREGLER – EN DEL AV VEDTEKTENE

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter - hovedhensikten er å medvirke til at alle beboerne kan få ro, orden og hygge i hjemmene, samt et godt naboskap. Klager over brudd på husordensreglene, skal alltid skje skriftlig til styret.

Klager skal alltid være undertegnet med andelseiers navn og leilighetsnummer.

Samtlige husordensregler er av generalforsamlingen vedtatt å anse som en del av borettslagets vedtekter. Vesentlig eller gjentatte brudd på disse, kan medføre pålegg fra borettslaget om salg av andelen. Jf. borettslagslovens § 5-22



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 352

SOLFJELLET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOLFJELLET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 19:00, Trosterud skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag om mulighet til å sette opp videoovervåkning
7. Fastsettelse av honorar til styret
8. Fastsettelse av Grøntutvalgets honorar
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLFJELLET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0352 Solfjellet Borettslag.pdf

2. Årsregnskap 2024-352.pdf

3. Kakediagram352.pdf

Sak 6

Forslag om mulighet til å sette opp videoovervåkning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å ha mulighet til å sette opp videoovervåkning i borettslag krever Datatilsynet et vedtak fra andelseiere med 2/3 flertall i en generalforsamling/allmøte.

Styret ser det som ønskelig å ha på plass et slikt vedtak for eventuelt å kunne iverksette videoovervåkning i løpet av kort tid ved behov. Videoovervåkning er et svært kostbart tiltak som må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi skal ha mulighet til å sette opp videoovervåkning.

Forslag til vedtak

Ved behov kan det settes opp videoovervåking

Sak 7

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 680 000 kr. Det ble vedtatt i forrige årsmøte at honoraret årlig blir økt med KPI.

Styrets innstilling

Det ble vedtatt i forrige årsmøte at honoraret årlig blir økt med KPI.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 680 000 kr

Sak 8

Fastsettelse av Grøntutvalgets honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grøntutvalget har i flere år hatt et honorar på 20 000 kr fordelt på to personer. I fjor ble honoraret økt til 40 000 kr. Grøntutvalgets honorar foreslås bli regulert i forhold til KPI, på samme måte som styrehonoraret.

Styrets innstilling

Grøntutvalgets honorar økes til 42 000 kr (KPI)

Forslag til vedtak

Grøntutvalgets honorar økes til 42 000 kr (KPI)

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pål Wium

- Sabahudin Seceragic

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- A. Cathrine Olsen
- B. Gudrun Moen
- C. Bolette Stouenberg Lindholdt
- D. Dejan Karanovic

Valg av 4 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- A. Linda Madsen
- B. Anna Madra
- C. Jan Tore Svendsen
- D. Gudrun Moen

Valg av 2 grøntutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grøntutvalg:

- A. Sigmund Tørris Dahlsrud
- B. Bolette Stouenberg Lindholdt

Vedlegg

1. Innstilling 2025.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sabahudin Seceragic

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gøril Eia
-

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Styret har dette året hatt en bratt læringskurve. Når styrets forrige leder avsluttet sitt verv etter 39 år fikk vi dessverre ingen overføring av rutiner, systemer og avtaler/kontrakter.

Vi har brukt veldig mye tid til å hente inn informasjon fra firmaer og instanser for å få oversikt. Vi har kastet oss inn i oppgaver, som vi ikke alltid har hatt erfaring i hvordan vi skal løse. Dette har vi gjort gjennom godt samarbeid, der ikke kun styreleder er den som viser vei.

I vinter fant vi ut at forsikringen som har vært tegnet for maskinparken ikke omfattet den store hjullasteren. Dette har den heller ikke vært flere år tilbake. Dette ble rettet opp så fort det lot seg gjøre.

Det kommer svært mange henvendelser til oss fra dere (vibbo flere hundre og enda flere e-poster. Vi rekker ikke alltid å svare raskt nok på større spørsmål, da vi må undersøke før vi kan svare.

Vi beklager om dere har fått vente lenge på svar og/eller reparasjoner av heiser, oppussing etter vannskade o.l.

Administrasjon:

Styret har i 2024 avholdt 18 styremøter (9 med nytt styre fra juni 2024). Fra juni har styremedlemmene drøftet saker på e-post og telefon jevnlig i tillegg til å avholde styremøtene. Vi har arbeidet med følgende saker:

- kontakt med forretningsfører og OBOS Prosjekt og øvrige eksterne konsulenter
- Kontakt og oppfølging av borettslagets fire ansatte vaktmestere
- Besvart og fulgt opp en økende mengde e-poster/vibbomeldinger fra andelseiere og ulike kontakter, samarbeidspartnere og henvendelser fra meglere og selgere av ulike tjenester
- Administrasjon av utleie av parkeringsplasser - tildeling, bytte av plass og oppsigelser og oppfølging av andelseiere som har spørsmål om parkering, i parkeringshus og på uteparkering.
- Planlegging og oppfølging av borettslagets økonomi
- Kontakt med Oslo kommune vedrørende blant annet arealdisponering og planer for området rundt borettslaget.
- Møter med ulike leverandører av varer og tjenester
- Kontakt med utvalg; valgkomiteen, grøntutvalget og blokkontakter
- Utarbeidelse av all informasjon til andelseiere
- Saksforberedelser ved bruk av nødvendig juridisk bistand
- deltatt i befaringer, byggemøter, og møter i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold
- Internkontroll HMS sammen med driftsleder Max Enger
- Klager på andelseiere:

Det er også i denne perioden i forbindelse med klagesaker/ brudd på husordensregler og vedtekter, gitt skriftlige advarsler om salgspålegg overfor andelseiere. Kommer ikke klager og påklaget selv frem til en løsning om klageforholdet, engasjerer styret juridisk avdeling i OBOS til å mekle i saken og utarbeide en skriftlig avtale mellom partene. Ved en negativ saksutvikling i forbindelse med slike saker må andelseier påregne at borettslaget v/ styret gir salgspålegg. Borettslaget v/styret vil også kunne kreve dekket alle kostnader påført borettslaget til oppfølgende bruk av konsulent/juridisk bistand i slike saker.

Kommunikasjon:

Styret har valgt å informere beboerne gjennom Vibbo. I tillegg bruker vi informasjonsskjermen og i særlige tilfeller oppslag i postkasse, eller oppslag på døren til andelseierne.

Vedlikeholdsarbeid:

Fasedeplatene på samtlige blokker ble skiftet ut våren 2024.

Styret innhentet tilbud for bytte av stamrør for enkelte leiligheter H74, H76 og H80. Arbeidet startet og ble ferdigstilt våren 2025.

OBOS-prosjekt har i 2024 utredet parkeringshuset og styret ser for seg oppstart av utbedring i 2025 dersom økonomien tillater dette.

Spesielle uforutsette hendelser:

Sent på høsten 2022 ble det inngått en avtale med Bankadvisor om en utredning for gunstigere lånekostnader for borettslaget. Avtalen ble undertegnet 4. januar 2023. I juni 2023 møtte Bankadvisor styret for en presentasjon av sin utredning. De skulle utarbeide et tilbud. Nåværende styre fikk råd fra OBOS om at en avtale med Bankadvisor ikke skulle være mulig å gjennomføre på grunn av IN-ordningen. Dette rådet tok vi til etterretning og ønsket ikke å takke ja til tilbudet. Det viste seg dog at avtalen som var undertegnet i 2023 var bindende. Dette fikk først nåværende styre kjennskap til etter avtalebrudd med Bankadvisor. Bankadvisor krevde borettslaget for 786 802 kr for avtalebruddet. Styret brukte juridisk hjelp til å begrense summen som Bankadvisor krevde. Vi gikk til forlik og fikk begrenset beløpet til 300 000 kr i juni 2024.

Framtidsplaner:

Styret har engasjert OBOS-prosjekt til å innhente tilbud for å kunne utvide energisparende tiltak som gjenvinning av varme fra avtrekksluft med tilførsel til varmt tappevann og radiatorvarme. Dette etter at prøveprosjektet i Haugerudveien 80 har vist store økonomiske gevinster. Vi har også søkt om stønad for denne utvidelsen hos Enova og fått denne innvilget. Den fremtidige fremdrift vil være avholdelse av et fysisk informasjonsmøte med andelseierne og deretter innkalling til digital generalforsamling hvor andelseierne stemmer i saksforholdet.

Ansatte

Driftsleder: Max Enger

Vaktmester: Robert Schaug

Vaktmester: Jon Gunnar Hesmyr

Vaktmester: Stefan Hodak

Ansvars- og arbeidsområder:

- Max Enger har det praktiske ansvarsområdet for Haugerudveien 80 med uteområde og den daglige kontortiden. Han har i tillegg ansvarsområde Solfjellet Parkeringshus.
- Jon Gunnar Hesmyr har ansvar for Haugerudveien 78 og 82 med uteområde.
- Robert Schaug har ansvar for Haugerudveien 84, 86 og 88 med uteområde.
- Stefan Hodak har ansvar for Haugerudveien 72, 74 og 76 med uteområde.

Grøntutvalget sitt arbeide i 2024 v/ Fatma, Sigmund & Bolette.

Under første befaring etter at det nye grøntutvalg møtes var alle tre enig om at bedet ved parkeringsplassen ned mot Stjernemyrveien trengte en ansiktsløfting.

Det var veldig overfylt og synligheten i svingen var farlig. Det er lagt ned en stor innsats der, først med hjelp fra vaktmestrene som hjalp med å felle furutrærne/dra opp ødelagte busker og kjøre bort alt avklipp som vi klippet ned og saget ned for hånd.

Jobben med å flytte staudene og rydde opp er påbegynt, slik at det begynner å se ut som et bed. Det er fortsatt mye som gjenstår.

Planen å få lagt på jord, plante rododendron i svingen, slik det blir en helhet med bunndekke av storkenebb og gjenbruk av andre busker som allerede finnes.

- Plassen ved grillplassen har fått nye stauder.

- Bedet ut mot snuplassen ved 84 har fått mer jord, nye stauder og gjenbruk av stauder fra 84, samtidig er det tatt hensyn til jobben Edel har lagt ned der tidligere.

- Bedet ved innkjørselen ved 74 er oppjustert med resten av staudene fra 84.

- Bedet ved tørkebåsen 84 er avviklet i samarbeide med vaktmestrene, da de trenger plassen for å svinge forsvarlig med hjullasteren.

Der er det sådd gress. Staudene fra bedet er plantet i bedet langs veien.

- Plantefatet ved Solfjellet: (Homeira Davoodi har hatt ansvar for å holde dette)

Plantning av sommerblomster: Homeira/ Bolette / Høstlyng – Bolette.

- Grøntutvalget fikk i tillegg lov til av styret å utføre jobber som var gartneres.

Bra teamwork med vaktmestrene som kjørte bort all avklipp.

Disse hekkene er klippet og justert:

72: Hekken ut mot veien (slik greinene ikke blokker fortauet)

72: Tørkebåsen ved blokken.

Ved benkene ved Kollen ut mot 74/76.

76: Tørkebåsene og papircontaineren.

78: Endeveggen mot 76.

82: Hekken ut mot veien (slik greinene ikke blokker fortauet)

82: Hekkene ved langsiden av blokken mot Haugerudveien

84: Tørkebåsen og papircontaineren.

84: Hekkene ut mot plassen.

Hilsen Grønt-utvalget

Til generalforsamlingen i Solfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18.mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SOLFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 660, KUNDENR. 352

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 668 212	895 825
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 375 828	11 499 990
Tilbakeføring av avskrivning	17	447 856	447 856
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-3 841 750
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-2 790 358	-3 138 905
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	21	-323 912	-222 682
Avgang investeringer i aksjer/andeler		0	49 000
Innsk. øremerk. bankkto		-37 766	-21 122
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-328 352	4 772 387
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 339 860	5 668 212

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 669 685	10 765 703
Kortsiktig gjeld	-2 329 825	-5 097 491
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 339 860	5 668 212

SOLFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 660, KUNDENR. 352

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		8 994 075	8 167 507	8 884 908	8 884 908
Innkrevde felleskostnader	2	31 809 402	31 750 648	33 226 092	34 711 301
Avgiftspliktige inntekter	3	256 573	256 587	300 000	300 000
Garasjer	10	418 883	346 196	220 000	220 000
Andre inntekter	4	889 517	6 370 053	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNEKTER		42 368 450	46 890 990	42 881 000	44 366 209
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-3 088 144	-2 611 512	-3 232 000	-3 209 000
Styrehonorar	6	-650 000	-516 000	-516 000	-670 000
Avskrivninger	17	-447 856	-447 856	0	0
Revisjonshonorar	7	-30 400	-28 250	-30 000	-31 000
Andre honorarer		-60 000	-80 000	-80 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-487 005	-462 495	-490 000	-515 000
Konsulenthonorar	8	-628 202	-1 488 913	-400 000	-400 000
Kontingenter		-129 400	-129 400	-129 400	-129 000
Drift og vedlikehold	9	-5 862 133	-2 330 889	-4 082 000	-4 128 000
Forsikringer		-1 344 839	-1 191 751	-1 370 000	-1 644 000
Kommunale avgifter	10	-5 568 121	-4 719 955	-5 540 000	-6 329 500
Garasjer	11	-273 263	-243 968	-300 000	-300 000
Energi/fyring	12	-9 027 902	-10 178 944	-10 200 000	-10 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 911 428	-2 773 882	-2 920 000	-3 037 000
Andre driftskostnader	13	-1 401 325	-1 423 346	-1 599 000	-1 682 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-31 910 018	-28 627 161	-30 888 400	-32 335 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		10 458 433	18 263 829	11 992 600	12 031 009
Innbetalt andel fellesgjeld		323 912	222 682	0	0
DRIFTSRESULTAT		10 782 345	18 486 511	11 992 600	12 031 009
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	157 904	197 519	0	0
Finanskostnader	15	-8 564 421	-7 184 040	-8 460 000	-8 428 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 406 517	-6 986 521	-8 460 000	-8 428 000
ÅRSRESULTAT		2 375 828	11 499 990	3 532 600	3 603 009
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 375 828	0		
Til annen egenkapital		0	11 499 990		

SOLFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 660, KUNDENR. 352

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	44 531 000	44 531 000
Tomt		3 390 310	3 390 310
Andre varige driftsmidler	17	59 068 109	59 515 965
Miljøbankkonto, øremerket		1 173 061	997 208
Langsiktige fordringer		35 519	35 519
SUM ANLEGGSMIDLER		108 197 999	108 470 002
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		781 234	35 976
Andre kortsiktige fordringer	18	172 144	197 440
Andre driftskonti i OBOS-banken		11 826	10
Driftskonto OBOS-banken		4 499 224	3 938 962
Driftskonto OBOS-banken II		849 238	642 397
Skattetrekkskonto OBOS-banken		109 300	117 370
Sparekonto OBOS-banken		1 246 719	5 833 548
SUM OMLØPSMIDLER		7 669 685	10 765 703
SUM EIENDELER		115 867 684	119 235 705
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 647 * 100		64 700	64 700
Udekket tap	,19,20	-55 344 204	-57 720 031
SUM EGENKAPITAL		-55 279 504	-57 655 331
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	155 722 369	158 836 639
Borettsinnskudd	22	11 984 300	11 984 300
Avsetning bomiljøtiltak	23	1 110 693	972 606
SUM LANGSIKTIG GJELD		168 817 362	171 793 545
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 698 093	3 623 215
Skyldige offentlige avgifter	24	277 292	218 269
Påløpte renter		46 377	739 094
Påløpte avdrag		0	240 317
Annen kortsiktig gjeld	25	308 063	276 596
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 329 825	5 097 491

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 867 684	119 235 705
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	26	203 734 300	203 734 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03 2025
Styret i Solfjellet Borettslag

Jenny Sundquist/s/	Gøril Eia/s/	Sølvi Helen Klaussen/s/
Sabahudin Seceragic/s/	Pål Wium/s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	29 709 444
Garasjeleie Solfjellet parkeringshus	2 036 382
Parkeringsleie, uteparkering	625 437
Garasjeleie, Sofjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	712 527
Parkering stor bil	26 556
Parkeringsleie m/mva	4 140
Kapitalkostnader på IN-lån	8 973 588
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	20 487
Overført til kapitalkostnader	-8 994 075
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	33 114 486

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie, Sofjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	-712 527
Garasjeleie Solfjellet parkeringshus	-321 732
Parkeringsleie, uteparkering	-264 960
Parkeringsleie m/mva	-4 140
Parkering stor bil	-1 725
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	31 809 402

NOTE: 3**AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER**

Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	256 573
SUM AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER	256 573

NOTE: 4**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	166 810
Bankadvisor AS (kreditnota). Faktura kostnadsført tidligere år	486 803
Tilskudd Enova	82 500
Parkering	5 339
Telenor Norge AS	62 635
Telia AS	85 431
SUM ANDRE INNTEKTER	889 518

NOTE: 5**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 115 069
Overtid	-136 217
Påløpte feriepenger	-282 763
Fri bil, tlf etc.	-6 382
Fri bolig	-46 500
Naturalytelser speilkonto	52 882
Arbeidsgiveravgift	-467 362
Pensjonskostnader	-45 517
AFP-pensjon	-41 103
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 039
Yrkesskadeforsikring	-5 000
Gruppeliv/ulykke	-6 382
Refusjon sykepenger	76 044

Bedriftshelsetjeneste	-38 655
Arbeidsklær	-24 081
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 088 144

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 4 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 6

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 650 000.

NOTE: 7

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 30 400.

NOTE: 8

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-161 719
OBOS Prosjekt AS	-425 421
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-41 062
SUM KONSULENTHONORAR	-628 202

NOTE: 9

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 303 787
Drift/vedlikehold VVS	-154 165
Drift/vedlikehold elektro	-233 747
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-393 963
Drift/vedlikehold heisanlegg	-742 027
Drift/vedlikehold brannsikring	-503 867
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-131 563
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-149 781
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-80 090
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-80 930
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-58 213
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 862 133

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

NOTE: 10

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 201 096
Renovasjonsavgift	-1 367 025
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 568 121

NOTE: 11
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter 418 883

SUM INNTEKTER GARASJER 418 883

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi -273 263

SUM KOSTNADER GARASJER -273 263

SUM GARASJER 145 620

NOTE: 12

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -582 019

Fjernvarme -8 445 883

SUM ENERGI / FYRING -9 027 902

NOTE: 13

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie -3 000

Container -224 564

Skadedyrarbeid/soppkontroll -33 824

Diverse leiekostnader/leasing -16 594

Driftsmateriell -72 581

Vakthold -9 894

Renhold ved firmaer -846 141

Andre fremmede tjenester -39 227

Kontor- og datarekvisita -12 467

Trykksaker -5 932

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur -2 580

Andre kontorkostnader -1 026

Telefon/bredbånd -1 098

Telefon, annet -10 491

Porto -50

Drivstoff biler, maskiner osv. -36 060

Vedlikehold biler/maskiner osv. -52 377

Kontingenter -1 000

Gaver -6 640

Bank- og kortgebyr -3 010

Velferdskostnader -22 768

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -1 401 325

NOTE: 14

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken 20 928

Renter av sparekonto i OBOS-banken 136 970

Andre renteinntekter 6

SUM FINANSINNTEKTER 157 904

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 730 899
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-6 833 045
Renter på leverandørgjeld	-477
SUM FINANSKOSTNADER	-8 564 421

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1970	44 531 000
SUM BYGNINGER	44 531 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.141/bnr.103

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Catepillar modell 906M		
Tilgang 2016	668 750	
Avskrevet tidligere	-668 749	1
Catepillar 906MHF		
Tilgang 2016	809 625	
Avskrevet tidligere	-809 624	1
Easy 6000 m/chip		
Tilgang 2013	33 241	
Avskrevet tidligere	-33 240	1
Easy 6000 m/chip		
Tilgang 2013	38 836	
Avskrevet tidligere	-38 835	1
Feiekost til Tokvam feiemaskin		
Tilgang 2021	103 750	
Avskrevet tidligere	-62 250	
Avskrevet i år	-20 750	20 750
Feiekost for traktor		
Tilgang 2017	168 750	
Avskrevet tidligere	-168 749	1
Feiemaskin		
Tilgang 2017	180 000	
Avskrevet tidligere	-179 999	1
Gressklipper (JDX758)		
Tilgang 2016	156 250	
Avskrevet tidligere	-156 249	1

Gressklipper (JDX758)			
Tilgang 2016	156 250		
Avskrevet tidligere	-156 249		1
HP LJ Ent Color 500			
Tilgang 2015	16 953		
Avskrevet tidligere	-16 952		1
Sandsilo			
Tilgang 1987	37 800		
Avskrevet tidligere	-37 799		1
Snøfreser nr. 2			
Tilgang 2016	168 750		
Avskrevet tidligere	-168 749		1
Tørketrommel			
Tilgang 2013	27 251		
Avskrevet tidligere	-27 250		1
Tørketrommel 2			
Tilgang 2013	27 251		
Avskrevet tidligere	-27 250		1
Tørketrommel 3			
Tilgang 2013	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Tørketrommel 4			
Tilgang 2013	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Utstyr traktor			
Tilgang 2021	68 750		
Avskrevet tidligere	-41 250		
Avskrevet i år	-13 750	13 750	
Vaskemaskin nr 1			
Tilgang 2013	41 235		
Avskrevet tidligere	-41 234		1
Vaskemaskin nr. 4			
Tilgang 2013	41 235		
Avskrevet tidligere	-41 234		1
Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2013	24 078		
Avskrevet tidligere	-24 077		1
Vaskemaskin nr. 6			
Tilgang 2013	24 078		
Avskrevet tidligere	-24 077		

			1
Strykerulle			
Tilgang 2013	36 422		
Avskrevet tidligere	-36 421		
			1
Tredemølle			
Tilgang 2018	16 900		
Avskrevet tidligere	-16 899		
			1
Trådløs router			
Tilgang 2023	17 244		
Avskrevet tidligere	-3 449		
Avskrevet i år	-3 449		
		10 346	
Spreder			
Tilgang 2015	22 500		
Avskrevet tidligere	-22 499		
			1
TV			
Tilgang 2023	274 557		
Avskrevet tidligere	-54 912		
Avskrevet i år	-54 912		
		164 733	
Tørketrommel 3 stk			
Tilgang 2014	72 235		
Avskrevet tidligere	-72 234		
			1
Tørketrommel 3 stk			
Tilgang 2014	72 235		
Avskrevet tidligere	-72 234		
			1
Tørketrommel 8 stk			
Tilgang 2014	192 628		
Avskrevet tidligere	-192 627		
			1
Vaskemaskin 3 stk			
Tilgang 2014	110 625		
Avskrevet tidligere	-110 624		
			1
Vaskemaskin 4 stk			
Tilgang 2014	147 500		
Avskrevet tidligere	-147 499		
			1
Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		
			1
Vaskemaskin nr. 6			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		
			1
Vaskemaskin nr. 7			

Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Vaskemaskin nr. 8			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Vaskemaskin nr. 9			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Vaskemaskin 2 stk			
Tilgang 2014	73 750		
Avskrevet tidligere	-73 749		1
Strykeruller 7 stk			
Tilgang 2014	122 500		
Avskrevet tidligere	-122 499		1
Andre bygninger			
Kostpris	110 100		
		110 100	
Gjenvinningsaggregat			
Tilgang 2023	3 549 949		
Avskrevet tidligere	-354 995		
Avskrevet i år	-354 995		
		2 839 959	
Garasjeanlegg			
Tilgang 2014	53 422 320		
		53 422 320	
Garasjeanlegg			
Kostpris	12 000		
		12 000	
Parkeringsplasser			
Tilgang 2014	2 474 117		
		2 474 117	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		59 068 109	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-447 856	

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	57 895
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
Current Eco, avregning 2024	26 818
Telia, leie basestasjon 2024	85 431
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	172 144

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-56 605 987
Egenkapital fra IN tidligere	1 225 915
Egenkapital fra IN 2024	323 912
Reduksjon EK fra IN	-288 044
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-55 344 204

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 21**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-36 750 000
Nedbetalt tidligere	4 637 734
Nedbetalt i år	629 328
	-31 482 938

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12:5,45%, løpetid 35 år

Opprinnelig, 2015	-154 151 105
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	26 200 817
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 161 030
Nedbetalt tidligere, IN	1 225 915
Nedbetalt i år, IN	323 912
	-124 239 431

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-155 722 369
-----------------------------------	---------------------

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

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-22 900
Opprinnelig 2010	-11 961 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 984 300

NOTE: 23**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-1 110 693
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 110 693

NOTE: 24**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-109 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	-108 210
Skyldig mva.	-59 782
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-277 292

NOTE: 25**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-282 763
Midlertidig deposita	-25 300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-308 063

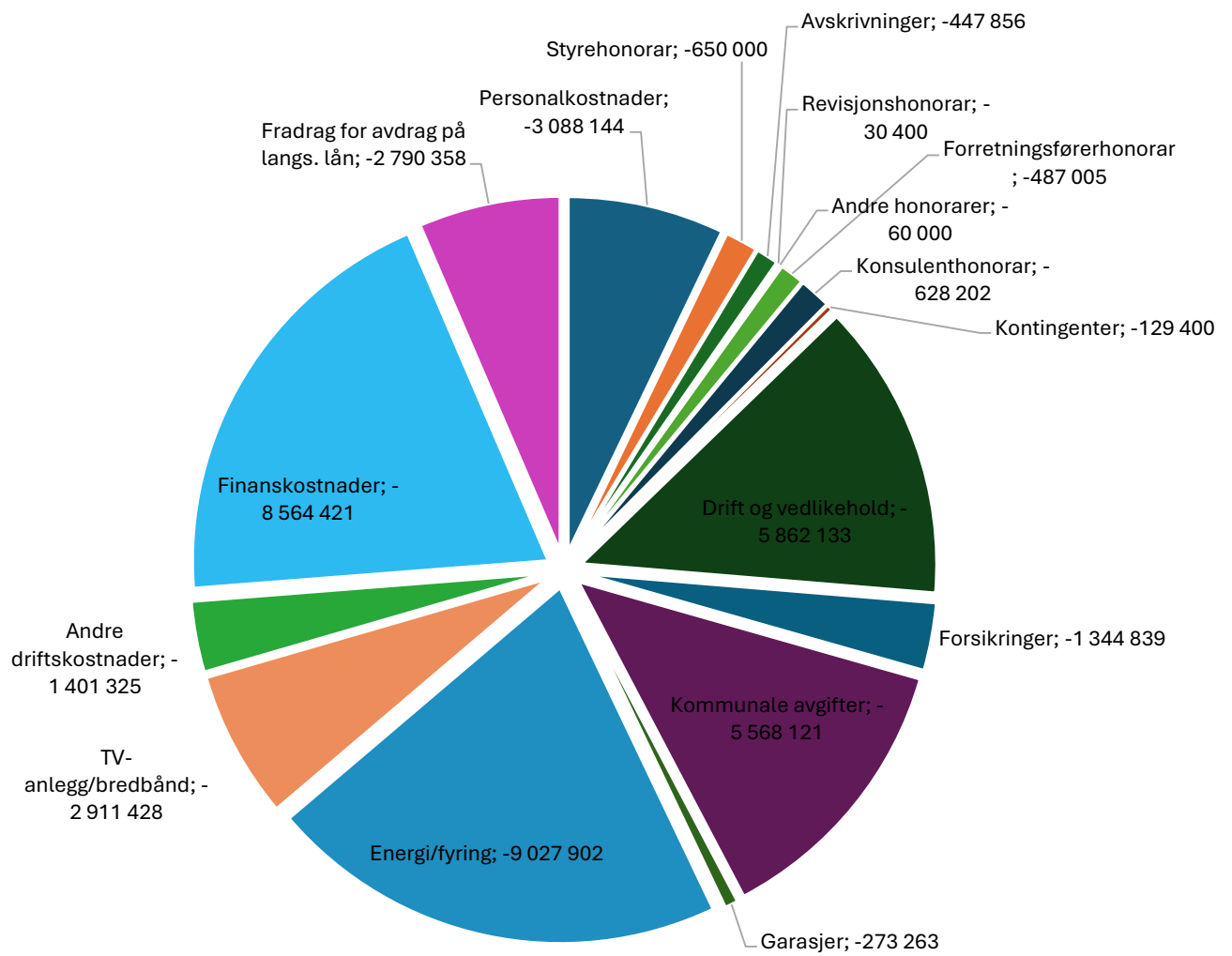
NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 984 300
Pantelån	155 722 369
Beregnete IN-forpliktelser	1 261 783
TOTALT	168 968 452

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

Bygninger	44 531 000
Tomt	3 390 310
TOTALT	47 921 310



Valg av tillitsvalgte i år 2025

Det skal for selskap nr. 352 Solfjellet Borettslag velges medlemmer til styret og utvalg.

Valgkomitéen innstiller følgende personer:

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

	Navn:	Adresse:
1	Sabahudin Seceragic	Hvn. 88
2	Pål Wium	Hvn. 84

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

	Navn:	Adresse:
1	Cathrine Olsen	Hvn. 78
2	Gudrun Moen	Hvn. 72
3	Bolette Stouenberg Lindholdt	Hvn. 84
4	Dejan Karanovic	Hvn. 78

Som valgkomité for 1 år foreslås:

	Navn:	Adresse:
1	Linda Madsen	Hvn. 74
2	Anna Madra	Hvn. 82
3	Jan Tore Svendsen	Hvn. 84
4	Gudrun Moen	Hvn. 72

Som Grøntutvalg for 1 år foreslås:

	Navn:	Adresse:
1	Sigmund Tørris Dahlsrud	Hv. 76
2	Bolette Stouenberg Lindholdt	Hvn. 84
3	----	
4	----	

Dato:

I valgkomitéen for Solfjellet Borettslag

Signaturer:

..... Linda Madsen

Linda Madsen

..... Gudrun Moen

Gudrun Moen

Vedlegg 4

..... Grytze Anna Madra

Anna Madra

..... Jan Tore Svendsen

Jan Tore Svendsen

27 av 29

Innstilling 2025.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 352 Selskapsnavn: SOLFJELLET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER FOR SOLFJELLET BORETTSLAG ORG NR 948 515 660

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.04.2006. Sist endret på ordinær generalforsamling 13.06.22.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1)

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2)

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseier

2.1 Andeler og hvem som kan være andelseier

(1)

Andelene skal være på kroner 100,-.

(2)

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

(3)

Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti - 10 prosent av boligene i laget:

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

(4)

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

(5)

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

(6)

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1)

En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2)

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

(3)

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

(4)

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

(5)

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

(6)

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

3. Forkjøpsberettigede

3.1 Forkjøpsrett

(1)

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

(2)

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

3.2 Interne forkjøpsberettigede

(1)

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2)

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

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

3.3 Behandlingsregler og frister

(1)

Borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3.2 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3.3 (2) jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2)

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

(3)

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

(4)

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

(5)

Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av

andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3.4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

(1)

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

(2)

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

(3)

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

(4)

Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

(1)

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

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2)

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

(3)

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

(4)

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5)

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6)

Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, Se pkt. 12.1 (3).

5. Bygningmessige arbeider

(1)

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

(2)

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

(3)

Det er ikke tillatt å foreta endringer i leiligheten som berører bærende konstruksjoner. Det er heller ikke tillatt å foreta endringer som griper inn i eller endre felles rør eller ledninger.

(4)

Forandringer som berører bygningens eksteriør som er i strid med vedtatte husordensregler er ikke tillatt.

6. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Generelt

- Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde, herunder utskifte slikt som innvendig dører med karmen, vinduer tapet, gulvbelegg, vegg, gulv, tak og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker. Vedlikeholdet omfatter også boligens inngangsdør med karmen og om nødvendig utskifting av denne.
- Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(2) Balkonger

Andelseier utfører vedlikehold av balkongens tak, vegger, gulv og rekkverk. Av hensyn til fasadeutseende/ bygningens eksteriør, er det kun tillatt med farger fastsatt av borettslaget. Maling innkjøpes og bekostes av borettslaget.

(3) Vinduer

Andelseier har ansvar for utskifting av knuste eller sprukne vindusglass og smøring / vedlikehold av vindusmekanismen. Ved utskifting av vindusglass, er det kun tillatt å sette inn glass med samme teknisk spesifisering som er originalt installert. Det er ikke tillatt å male vinduenes PVC rammer / karmen. Se pkt 10 (1)

(4) Elektriske installasjoner

Vedlikeholdet omfatter nødvendig og forbyggende kontroll / el -sjekk av boligen. Vedlikehold, reparasjon og utskifting av sikringsskapets installasjoner fra og med hovedsikring med ledninger frem til og med utgangspunkter / tilkoblingspunkter i leiligheten, herunder utstyr som tilknyttes til disse punkter, skal foretas av faglig autorisert personell. Vedlikeholdet omfatter også varmekabler og utskifting / fornyelse av disse. Se pkt 7 (1) - (2).

(5) Vannførende tappevannsledninger/ rør og tilknyttet utstyr

Vedlikeholdet omfatter faglig autorisert reparasjon og utskifting av rør/ ledninger fra boligens stoppekran frem til og med tappevannspunkter/ kraner herunder vannforbrukende utstyr som tilknyttes disse punkter. Vedlikeholdet omfatter også vasker/ servanter og klosetter. Se pkt 7 (1) - (2.)

(6) Radiatorer med rørtilnytning fra felles rørføring som går gjennom boligen

Vedlikeholdet omfatter kontroll og vedlikehold av rørkoblinger/ skjøter og radiatorkran med pakkboks. Vedlikeholdet skal utføres på en faglig autorisert måte, slik at vannlekkasje unngås. Det er ikke tillatt å fjerne boligens installerte radiator og plumbere felles rørføringer, da dette kan medfører stopp av varmetilførsel til øvrige boliger. Det er ikke tillatt å erstatte standard radiator med en type som kan ha en annen heteflate. Se pkt 7 (1) - (2) grensesnitt VVS og elektro.

(7) Avløpsledninger, vannlås/sluk og avtrekksventiler

Andelseier har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på balkong og lignende. Andelseier skal holde ren / rense boligens avtrekksventiler og ventilasjonskanalenes åpning bakenfor ventilene.

(8) Brannvarsler/røykvarsler – brann og eksplosjonsfarlig stoffer

Andelseier har ansvar for at det i boligen er brannvarsler/ røykvarsler og at denne er i orden og fungerer. Andelseier har ansvar for å montere ny varsler hvis den ikke fungerer. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Se pkt. 9 (2) internkontroll.

(9) Porttelefon

Andelseier har ansvar for vedlikehold, utskifting av innvendig installert porttelefon.

(10) Insekter/skadedyr

Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

7. Grensesnitt mellom andelseier og borettslaget / ansvarsområde for VVS og elektro.

(1)

Borettslaget har vedlikeholdsansvar frem til sikringsskapets hovedsikring og frem til og med boligens stoppekran herunder ansvar for felles installasjoner (rør, ledninger, kanaler) som går gjennom boligen / fra bolig til bolig. Se pkt 6 (1) – (10).

(2)

Andelseier har vedlikeholdsansvar fra og med sikringsskapets hovedsikring, fra boligens stoppekran og alle boligens øvrige installasjoner som går fra felles installasjoner. Se pkt 6 (1) – (10).

8. Mislighold av vedlikeholdet

(1)

Fører en andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikten til skade på egen bolig eller på annen andelseiers bolig (følgeskader) og forholdet ikke dekkes av borettslagets / byggingmessige forsikring, har andelseier ansvar for utbedring for egen kostnad. Ved skade på borettslagets eiendom, kan borettslaget foreta utbedring for andelseiers kostnad.

(2)

Utføres ikke utbedring / vedlikehold slik at det oppstår ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen, eller slik at det manglende vedlikeholdet er til plage eller sjenanse for andre andelseiere, kan borettslaget foreta utbedring for andelseiers kostnad. Borettslaget kan også gi pålegg om salg av boligen.

9. Internkontroll – grensesnitt mellom borettslag og andelseier

(1) Borettslaget

Forskrift om Internkontroll gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for Virksomheten plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i lover og forskrifter. Formålet er å fremme helse, miljø og sikkerhet. Borettslaget v / styret har ansvar for at det i laget er et interkontrollopplegg som omfatter bygninger med fellesarealer, uteområde, ansatte og deres tjenesteforhold. Borettslaget skal gjennom sitt internkontrollopplegg overfor tilsynsmyndighet kunne dokumentere sine tiltak i henhold til forskriften.

(2) Andelseier

Den enkelte andelseier har ansvar for helse, miljø og sikkerhet i egen bolig. Dette innebærer at andelseier skal sørge for å foreta regelmessige kontroller av risikomomenter innenfor boligens vegger. Dette innebærer blant annet at andelseier skal foreta regelmessig kontroll (el sjekk) av boligens installert ledningsnett med tilknyttet utstyr og at boligens brannsikringsutstyr og røykvarsler er på plass, og fungerer. Andelseier skal kunne dokumentere ovenfor borettslag og tilsynsmyndighet at regelmessig kontroll og eventuell utbedring er foretatt.

10. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1)

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

(2)

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

(3)

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer (ikke knuste/sprukne vindusglass – se pkt 6 (1) og 6 (3), ytterdører til inngangsvestibyle i underetasje og dører til fellesrom og trapperom, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør og kanaler som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4)

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

11. Utbedringsansvar, forsikring og erstatning

(1)

Fører en andelseiers mislighold til skade på egen bolig, borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligene til og skaden dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget. Fører slikt mislighold til skader på borettslagets eiendom og skaden ikke dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers kostnad.

(2)

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

(3)

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

(4)

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

12. Felleskostnader og pantesikkerhet

12.1 Felleskostnader

(1)

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

(2)

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

(3)

Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.2 (6).

12.2 Betaling av felleskostnader

(1)

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

(2)

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

12.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

13. Mislighold, husordensregler, salgspålegg og fravikelse

13.1 Mislighold

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

13.2 Husordensregler

Borettslagets vedtatte husordensregler er en del av vedtektene. Gjentatte eller alvorlig/vesentlig brudd på disse, kan medføre pålegg fra borettslaget om salg av andelen. Se pkt. 13.3 (1).

13.3 Pålegg om salg

(1)

Hvis en andelseier til tross for gjentatte advarsler, vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2)

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

13.4 Fravikelse

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

Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

14. Styret, styrets oppgaver og dets vedtak

14.1 Styret

(1)

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre styremedlemmer med 2 til 4 varamedlemmer.

(2)

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3)

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine styremedlemmer.

14.2 Styrets oppgaver

(1)

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

(2)

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

(3)

Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

14.3 Styrets vedtak

(1)

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

(2)

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

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

15. Representasjon og fullmakt

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

16. Generalforsamlingen

16.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

16.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1)

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2)

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

16.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1)

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

(2)

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

(3)

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

16.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

16.5 Møterett

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

16.6 Møteledelse og protokoll

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

16.7 Stemmerett og fullmakt

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

16.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1)

Foruten saker som nevnt i punkt 16-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2)

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3)

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

17. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

17.1 Inhabilitet

(1)

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2)

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

17.2 Taushetsplikt

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

17.3 Mindretallsvern

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

18. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

18.1 Vedtektsendringer

(1)

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2)

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

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

18.2 Forholdet til borettslovene

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