

Haugerudveien 72

Velkommen til
din nye bolig





Daria Zuzanna Dymarska & Regine Hodt
v/ Emera Eiendomsmegling presenterer
Haugerudveien 72 – en lys og romslig



Nøkkelinformasjon

FELLESKOSTNADER

5 118,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 252 744,-

ETASJE

10

FELLESFORMUE

5 932,-

BYGGEÅR

1970

BRA-I/BRA TOTAL

59/61 kvm

ENERGIMERKING

D - Lys grønn

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

60301.2 m² (eiet)

EIEFORM

Borettslag

Din megler



Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no

+47 463 64 086

Leter du etter en megler som er engasjert, tilgjengelig og resultatorientert? Da er Daria et naturlig valg. Hennes mål er klart: Kunden skal føle seg godt ivaretatt og oppnå best mulig pris for boligen. Hun er realistisk, fleksibel og overlater ingenting til tilfeldighetene.



Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg. Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen.





Lys og koselig 2-roms med fin planløsning | Stor balkong med fantastisk utsikt | Fyring/v.v inkl. | Lave omkostninger

Daria Zuzanna Dymarska & Regine Hodt v/ Emera
Eiendomsmegling presenterer Haugerudveien 72 – en lys og romslig andelsleilighet med fantastisk beliggenhet rett ved marka.

Her bor du i et rolig og veletablert område med Østmarka som nærmeste nabo. Boligen passer perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av naturskjønne omgivelser og enkel tilgang til kollektivtransport. Fra stuen er det utgang til en solrik, sydøst-vendt balkong – et hyggelig sted å starte dagen. Dagligvarebutikker og servicetilbud finner du like ved på Haugerud Senter, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk.

- Romslig og solrik balkong på ca. 5 m² med flott utsyn
- Bad oppgradert i regi av borettslaget
- Åpen stue med masse lys
- Romslig soverom med garderobe
- Innvendig bod og kjellerbod
- Heis i blokken

Velkommen!





Tyder



P

Plantegning



















HAUGERUDVEIEN 72

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 118,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles på følgende måte:

- Felleskostnader 4 052,00
- Lån nr: 9820807755; IN lån 1 - Akonto renter 746,26
- Lån nr: 9820807755; IN lån 1 - Akonto avdrag 319,93

Felleskostnadene inkluderer fyring, varmtvann, TV/ internett (kollektiv Flex medium fra Telia som inkluderer 30 TV-poeng og 50 Mbit/s), kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, driftskostnader og bygningsforsikring, mm. Se vedlagt årsregnskap for komplett oversikt.

Renter og avdrag på lån er a-konto og kan endres ved rentjusteringer. Borettslaget har en IN-ordning på ett av lånene som gir mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 252 744 pr. 05.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207732001
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 30 744 664,00
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 16 107 405,00
Innfrielsesdato: 30.10.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Selskapet har avtale om IN ordning på lån 98208077554. Hovedforfall er 30.11. og 30.5.

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: -Innbo forsikring
-Alarmsystem
-Utvidet pakke av tv/internett

Listen er ikke uttømmende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 5 932 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 941 213 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 764 850 (2024)

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

Beliggenhet

Borettslaget ligger attraktivt til på Solfjellet, et ettertraktet område som kombinerer nærheten til marka med lett adkomst til byens tilbud. Her bor man høyt og luftig, tett på store grøntområder, samtidig som veien inn til Oslo sentrum er både kort og effektiv. Området oppleves rolig og tilbaketrukket, og gir en sjelden kombinasjon av naturnære omgivelser og en praktisk byhverdag.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på Haugerud Senter, hvor man blant annet finner Coop Extra med post i butikk. For barnefamilier finnes det flere barnehager i nærområdet, inkludert Solfjellet barnehage og Haugerud Sentrum barnehage. Det er også kort og trygg skolevei til både Trosterud barneskole og Haugerud ungdomsskole, som ligger kun få minutters gange unna.

Haugerud Idrettspark fungerer som et naturlig samlingspunkt i området, med tilbud som fotballbane, tennisbaner og skateramper. I tillegg byr turveiene langs Alnaelva og gjennom Alnaparken på fine muligheter for gå- og sykkelturner. Østmarka ligger like ved og gir direkte tilgang til et variert nett av turstier, lysløyper og badevann.

Området har svært gode kollektivforbindelser, med Haugerud T-banestasjon i kort gangavstand. Dette gir enkel og effektiv transport til sentrum og øvrige deler av byen.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten.

Beboerparkering er innført i enkelte områder i bydelene Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet på plasser reservert for beboere, også utover eventuell maksimal parkeringstid. For områder i ytre by, sonene F, G, H, I, J og K, gjelder følgende priser:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 0 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 0 per år
- Elbiler: kr 0 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 0 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene.
oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 60301.2 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at borettslaget eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte enhet rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av borettslagets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger en approbasjon datert: 17.01.1966 som

henviser til at Oslo bygningsråd godkjenner de 8 boligblokker på betingelser som følger av dette dokumentet. Videre sammen med dokumentet er det vedlagt en ferdigattest for Haugerudveien 72 (Nybygg), datert: 02.06.1972.

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

Dette foreligger en ferdigattest for oppføring av byggetekniske installasjoner i Haugerudveien 72-88, datert: 01.07.2010.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad i Haugerudveien 72, datert: 11.08.2014.

Det foreligger en ferdigattest for utskifting av to heiser i Haugerudveien 72, datert: 27.03.2017.

Det foreligger Tillatelse til tiltak - Haugerudveien 72, 74, 76, 78, 82, 84, 86 for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner i form av «hulltagning og nye rørledninger». Datert: 05.08.2025

Annmerkninger: Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling. Det foreligger pr dagsdato ingen ferdigattest for nevnte tiltak, kjøper overtar risikoen for manglende ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 02.06.1972.

Innhold

ENTRÉ

Flislagt entré med adkomst til alle boligens rom. Her har du praktisk tilgang til en romslig innvendig bod, perfekt for oppbevaring av jakker, sko, yttertøy og sesongutstyr. En funksjonell og ryddig velkomstsone.

STUE

Romslig og lys stue med rikelig lysinnslipp fra vinduer på både ende- og sidevegg. Trestavs parkett på gulv og en tilnærmet firkantet utforming gjør rommet enkelt å møblere. Fra stuen er det direkte adkomst til kjøkkenet samt utgang til en ca. 5 m² balkong med fantastisk utsikt og gode solforhold.

KJØKKEN

Moderne kjøkkeninnredning med glatte, grønne fronter og fliser over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp og stekeovn, kullfilterventilator samt opplegg for oppvaskmaskin. Et stilrent og funksjonelt kjøkken med god arbeidsflate.

BAD

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Innredningen består av benkeskap og veggskap med glatte fronter, servant og vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dusj med innfellbare dører i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet fremstår praktisk og tidsriktig.

SOVEROM

Stort og luftig soverom med garderobeløsning langs hele den ene veggen, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Fra vinduet har du flott utsikt, som gir rommet en behagelig atmosfære.

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Bod

10. etasje

BRA-i: 59 m² Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod

TBA fordelt på etasje

10. etasje

5 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheden.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Standard

GULV:

Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett, flislagte overflater og vinylbelegg.

VEGGER:

Pusset og malte overflater. Tapet

HIMLING:

Malte takplater. Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i stue.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

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

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

Dersom veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende belysning som er tilkoblet sukkerbit eller stikkontakt ønskes inkludert i handelen, må dette spesifiseres som et forbehold i budet. Det samme gjelder for brunevarer.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Aas

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Selger har eid leiligheten siden 2020.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: alle leiligheter bli tatt av et firma borettslaget brukte. Jeg husker ikke hvilket

Arbeid utført av: i regi av borrettslaget

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Av faglærte

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Helt sikkert.

Se dokumentet vedlagt.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers

egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Eier opplyser at enkelte lysarmaturer under overskap på kjøkkenet er defekte.

Bebyggelsen

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller.

Leiligheten ligger i 10. etasje med balkong.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.

- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, kledd med fasadeplater.

- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.

- Etasjeskiller i betong.

- Dørcalling.

- Bygningen har personheis.

- Felles varmtvann.

- Felles varmeanlegg.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

-Våtromsgulv (Bad / 10. etasje)

-Våtromsvegger (Bad / 10. etasje)

-Fast inventar, generelt (Bad / 10. etasje)

-Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 10. etasje)

-Vinduer

-Ytterdører

-Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

-Vannbåren varme

-Ventilasjon

-Kjøkkeninnredning

-Overflater på innvendige vegger

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG IU:

Hulltaking – Bad, 10. etasje: Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

TEKNISK:

Avløpsrør i plast.

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.

Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.

Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Radiatorene tilknyttet felles varmtvann er montert i stue, kjøkken, entré/gang soverom.

VENTILASJON:

Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad, kjøkken og bod.

Øvrig informasjon

Adresse

Haugerudveien 72, 0674 OSLO

Gnr. 141, bnr. 103, ideell andel 1/1
i Oslo kommune. Andelsnr. 487 i Solfjellet Borettslag med
orgnr. 948515660

Selger

Tom Gundersen

Borettslag

Solfjellet Borettslag

Organisasjonsnummer: 948515660

Andelsnummer: 487

Solfjellet Borettslag (org.nr. 948 515 660) er et samvirkeforetak som forvaltes av OBOS. Borettslaget består av flere blokker og har en aktivt styre og flere utvalg som jobber for vedlikehold og bomiljø. Borettslaget har egen hjemmeside med mye nyttig informasjon <https://vibbo.no/solfjellet>

Borettslaget har gjennomført flere større

vedlikeholdsprosjekter de siste årene, inkludert utskifting av fasadeplater og bytte av stamrør i enkelte leiligheter. Styret har vedtatt og igangsatt prosjektering for utskifting av avløpsstammer i små 2-roms leiligheter. I tillegg utredes utbedring av parkeringshuset med mulig oppstart i 2025, avhengig av økonomi. Det er også innhentet tilbud for å utvide energisparende tiltak gjennom gjenvinning av varme fra avtrekksluft, et prosjekt som har vist seg å gi store økonomiske gevinster i et prøveprosjekt.

Felleskostnadene er varslet å øke til 3 889 kr fra 1. februar 2026. Borettslaget har en IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld), som gir andelseiere mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Hovedforfall for dette er 30. mai og 30. november. Årsregnskapet for 2024 viser en negativ bokført egenkapital, noe som skyldes at eiendelene er bokført til historisk kostpris og ikke reflekterer dagens markedsverdi.

Borettslaget har fellesvaskerier, og det er et aktivt Grøntutvalg som stiller med uteområdene. For de yngre finnes det et eget område for fotballsparking kalt «Lille Wembley».

Det er generelt nattero mellom kl. 23:00 og 06:00. Dyrehold er tillatt med inntil to dyr per leilighet, men dyrene må registreres hos styret. Det er viktig å merke seg at all form for grilling og bruk av åpen ild er forbudt på balkongene. Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverket. Parkering på borettslagets område er i utgangspunktet ikke tillatt, med unntak av korte stopp for av- og pålessing. Garasje- og parkeringsplasser leies ut etter ansiennitet.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 3294037

Husdyr: Det er tillatt med maksimalt to dyr per leilighet.

Dyreeier forplikter seg til å ha sitt dyr i bånd på borettslagets område og fjerne ekskrementer. 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.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten har vært utlyst med meldefrist 24.02. Det er medlemmer som har meldt sin interesse innen fristen.

Forkjøpsfrist: 2026-02-23T23:00:00Z

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultatet for 2024 viste et overskudd på kr 2 375 828, som ble overført til egenkapitalen. Balansen per 31.12.2024 viser en negativ bokført egenkapital på kr -55 279 504. Dette skyldes at eiendelene er bokført til historisk kost, og den reelle markedsverdien antas å være betydelig høyere.

Budsjettet for 2025 viser en økning i driftskostnader sammenlignet med 2024. Det er varslet en økning i felleskostnadene til kr 3 889 fra 1. februar 2026.

Borettslaget har godkjent et tilbud for prosjekt- og byggeledelse for utskiftning av avløpsstammer i små 2-roms leiligheter. Styret har også utredet utbedring av parkeringshuset med mulig oppstart i 2025, samt innhentet tilbud for utvidelse av energisparende tiltak som vil bli behandlet på en generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt prospektet.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Lys grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

-Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue, kjøkken, entré/gang soverom.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan, tilsendt av Oslo kommune viser at eiendommen er regulert til bebyggelse for bolig (Felt F) og følger reguleringplan S- 1226.

Reguleringskart og reguleringplan S-1226 viser at eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Videre viser dokumentet at S-1226 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Du finner plansaken under nr: 196501397.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det

tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/141/103:

01.03.1971 - Dokumentnr: 3967 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43002 - Best. om vann/
kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

05.07.2007 - Dokumentnr: 545422 - Bestemmelse om
gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:380

05.07.2007 - Dokumentnr: 545422 - Bestemmelse iflg.
skjøte
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:380

Grunndata:

30.08.1966 - Dokumentnr: 12037 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:141 Bnr:72

18.03.1971 - Dokumentnr: 933397 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
GNR 141 BNR 123 , 124 OG 125
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1982 - Dokumentnr: 10173 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:141 Bnr:328

09.01.1997 - Dokumentnr: 1291 - Grensejustering

Vedr. også bnr.343, veigrunn som ikke er registrert
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2007 - Dokumentnr: 331742 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2007 - Dokumentnr: 545551 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:141 Bnr:380

06.02.2013 - Dokumentnr: 107427 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:141 Bnr:391

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som
sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at
borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder
betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før
andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret
for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer
via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut
bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under
visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf.
borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i
boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til
andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten
samtykke fra styret.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger.
Dersom selger ikke har gitt informasjon om
eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for

radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og

interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike

forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

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

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person

som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

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

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsavgift for kjøpers regning.

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

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

Personopplysningsloven

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

Oppdragsansvarlig

Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner
daria.dymarska@emera.no
Tlf: 463 64 086

Regine Hodt
Eiendomsmegler MNEF
regine.hodt@emera.no
Tlf: 452 05 154

Ansvarlig megler

Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner
daria.dymarska@emera.no
Tlf: 463 64 086

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

25.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

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

HAUGERUDVEIEN 72

VEDLEGG



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HAUGERUDVEIEN 72, 0674 OSLO

Gnr: 141 Bnr: 103 301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 05/02/2026
Utskriftsdato: 09/02/2026
Oppdragsnummer: 98876
Referansenr: 12564



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller. Leiligheten ligger i 10. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med noe eldre og normal standard.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1970, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 10. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 10. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 10. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 10. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige vegger

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Tom Gundersen
 Takstmenn: Daniel Aas
 Befaring/tilstede: Eier: Tom Gundersen, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 141 Bnr: 103
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 60301.2 m²
 Hjemmelshaver: Solfjellet Borettslag
 Adresse: Haugerudveien 72, 0674 Oslo

Andelsleilighet

Selskap: Solfjellet Borettslag
 Organisasjonsnr: 948515660
 Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
 Eier: Tom Gundersen
 Andelsnummer: 487

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	05/02/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	25/01/2026	Eiers egenerklæring er mottatt.			
Ambita infoland	04/02/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1970

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
10. etasje	59	0	0	5
Sum bolig:	59	2	0	5
Sum BRA:	61			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
10. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, kledd med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Døralling.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1990.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1990.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører. Skyvedør med glassfelt.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré/gang og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4,55 m ² . Kunstgress på dekke og rekkverk i betong og metall. Rekkverkshøyden er målt til 120 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Det er ikke fuksikker avslutning på varerør i kjøkkenbenk, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet. Det er observert en gjennomføring/rørstuss under veggskapet på badet. Det er ukjent hvor denne leder. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales å etablering fuksikker avslutning på varerør samt automatisk vannstopper i kjøkkenet.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue, kjøkken, entré/gang soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende rørapplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og rørapplegget.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad, kjøkken og bod. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark/papir, begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning av eldre/ukjent alder. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuksøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er et hull i kummen på oversiden. Når kjøkkenkummen brukes, kan vann renne gjennom hullet og ned i innredningen under. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett, flislagte overflater og vinylbelegg.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i entré/gang og kjøkken. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater. Tapet.

Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekkdannelser i overflatene ved vindu i entré/gang. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte takplater. Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med frostede glassfront og glatte fronter i soverom. Garderobeløsning med stang og hyller i bod.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad. Komfyrvakt er ikke montert. Det anbefales at dette monteres. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Bad fra 2011/2012. Øvrig anlegg av eldre/ukjent alder. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2013.
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser at enkelte lysarmaturer under overskap på kjøkkenet er defekte. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 10. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2011/2012 i regi av borettslaget. Dokumentasjon er ikke fremvist.
--------------	--

Våtromsgulv - Bad, 10. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert fall mot vaskemaskin. Ved eventuell lekkasje fra vaskemaskinen vil vann kunne samle seg i dette området før det ledes videre mot sluk. Det er observert manglende oppbrett og utett rørgjennomføring for avløp fra servant gjennom gulv. Det er fall fra servant mot sluk, men forholdet kan medføre følgeskader ved eventuell lekkasje. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 10. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt.	TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 10. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 10. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.	
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av alder, normal bruksslitasje og nevnte forhold.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 10. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:	Eier informerer om at toalettlokket har en skade på den ene siden. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	TG: 2

Hulltaking – Bad, 10. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.	
Tilstandsvurdering:		TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag for boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Teppet og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnede nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringssdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260033	
Selger 1 navn	
Tom Gundersen	
Gateadresse	
Haugerudveien 72	
Poststed	Postnr
OSLO	0674
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	watercircles
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TG

1

Document reference: 02260033

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

alle leiligheter bli tatt av et firma borettslaget brukte. Jeg husker ikke hvilket

Arbeid utført av

i regi av borettslaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Av faglærte

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

helt sikkert

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TG

2

Document reference: 02260033

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 02260033

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02260033

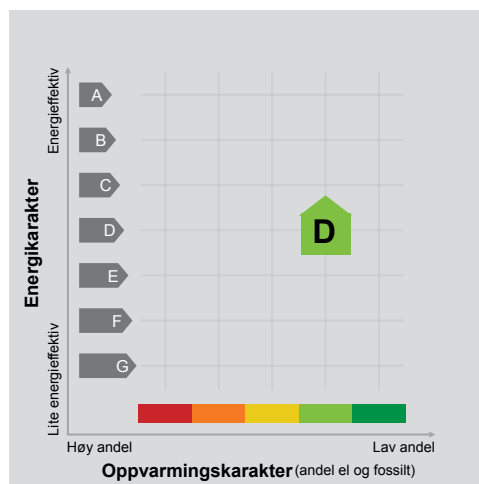
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Gundersen	6990d71041451fc14c23d9 6499040924a1a9d3f8	25.01.2026 13:38:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260033

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SOLFJELLET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	20
Postnummer	0674
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	81292833
Merkenummer	Energiattest-2025-213789
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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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.

Plakett for 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 (20)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Haugerudveien 72	81292833	H0204	0	0	56
Haugerudveien 74	81292825	H0204	0	0	62
Haugerudveien 74	81292825	H0304	0	0	116
Haugerudveien 72	81292833	H0304	0	0	110
Haugerudveien 74	81292825	H0404	0	0	170
Haugerudveien 72	81292833	H0404	0	0	164
Haugerudveien 72	81292833	H0504	0	0	217
Haugerudveien 74	81292825	H0504	0	0	223
Haugerudveien 74	81292825	H0604	0	0	277
Haugerudveien 72	81292833	H0604	0	0	271
Haugerudveien 74	81292825	H0704	0	0	331
Haugerudveien 72	81292833	H0704	0	0	325
Haugerudveien 74	81292825	H0804	0	0	385
Haugerudveien 72	81292833	H0804	0	0	379
Haugerudveien 74	81292825	H0904	0	0	439
Haugerudveien 72	81292833	H0904	0	0	433
Haugerudveien 72	81292833	H1004	0	0	487
Haugerudveien 74	81292825	H1004	0	0	493
Haugerudveien 72	81292833	H1104	0	0	541
Haugerudveien 74	81292825	H1104	0	0	547

Enheter

Bygningskategori
Bygningskategori-Id (NVE-Id)

Inngangsverdi
BOLIGBLOKKER

2

Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	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 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	55 m ²
Totalt BRA	55 m ²
Oppvarmet luftvolum	127 m ³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,10 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	37,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,02 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²

Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/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
Oppvarmingsystem(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	0,25
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	0,75
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	28.4.2022
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	60,4 kWh/år
---------------	-------------

Ventilasjonsvarme	11,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	141,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 456 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	171,94 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 271 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	171,94 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 456 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	3 207 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 249 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 456 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	34,1 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Haugerudveien 72 - Nabolaget Solfjellet - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Landeroveien Linje 69	5 min 0.4 km
Haugerud Linje 2	8 min 0.7 km
Tveita T-bane, buss	12 min 1 km
Helsfyr T-bane, buss	9 min 6.4 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 3.6 km

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	18 min 1.5 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	4 min 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	7 min 0.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	17 min 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

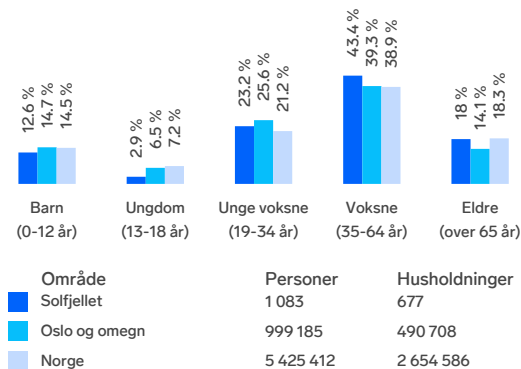
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stjernemyra barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km
Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.4 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Hellerudveien	7 min
Coop Extra Haugerud Senter Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



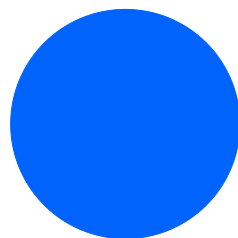
Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100

Sport

	Solfjellet ballplass Ballspill	2 min 	0.1 km
	Lille wembley (haugerud) balløkke Ballspill	4 min 	0.3 km
	Fresh Fitness Haugerud	7 min 	
	SATS Hellerud	9 min 	

Boligmasse



■ 100% blokk

«Ligger opptil marka, kort vei til alt»

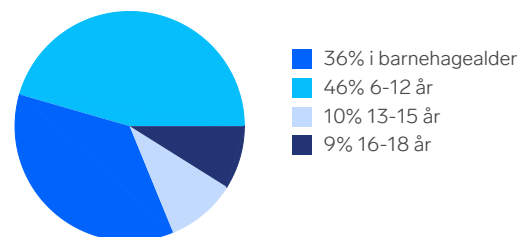
Sitat fra en lokalkjent

“

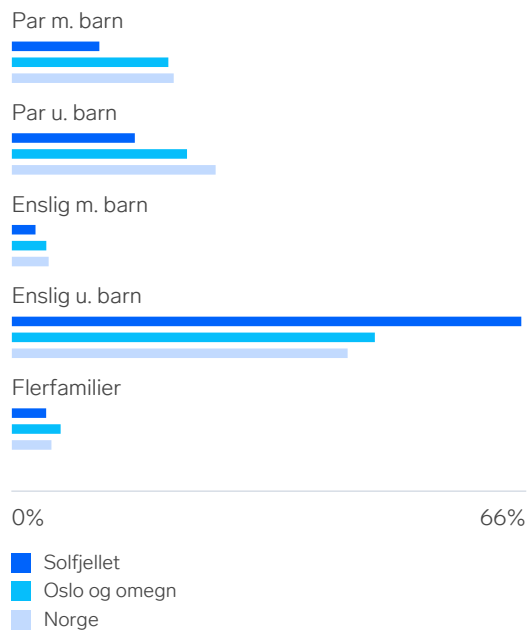
Varer/Tjenester

	Haugerud Senter	7 min 
	Vitusapotek Tveita senter	16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

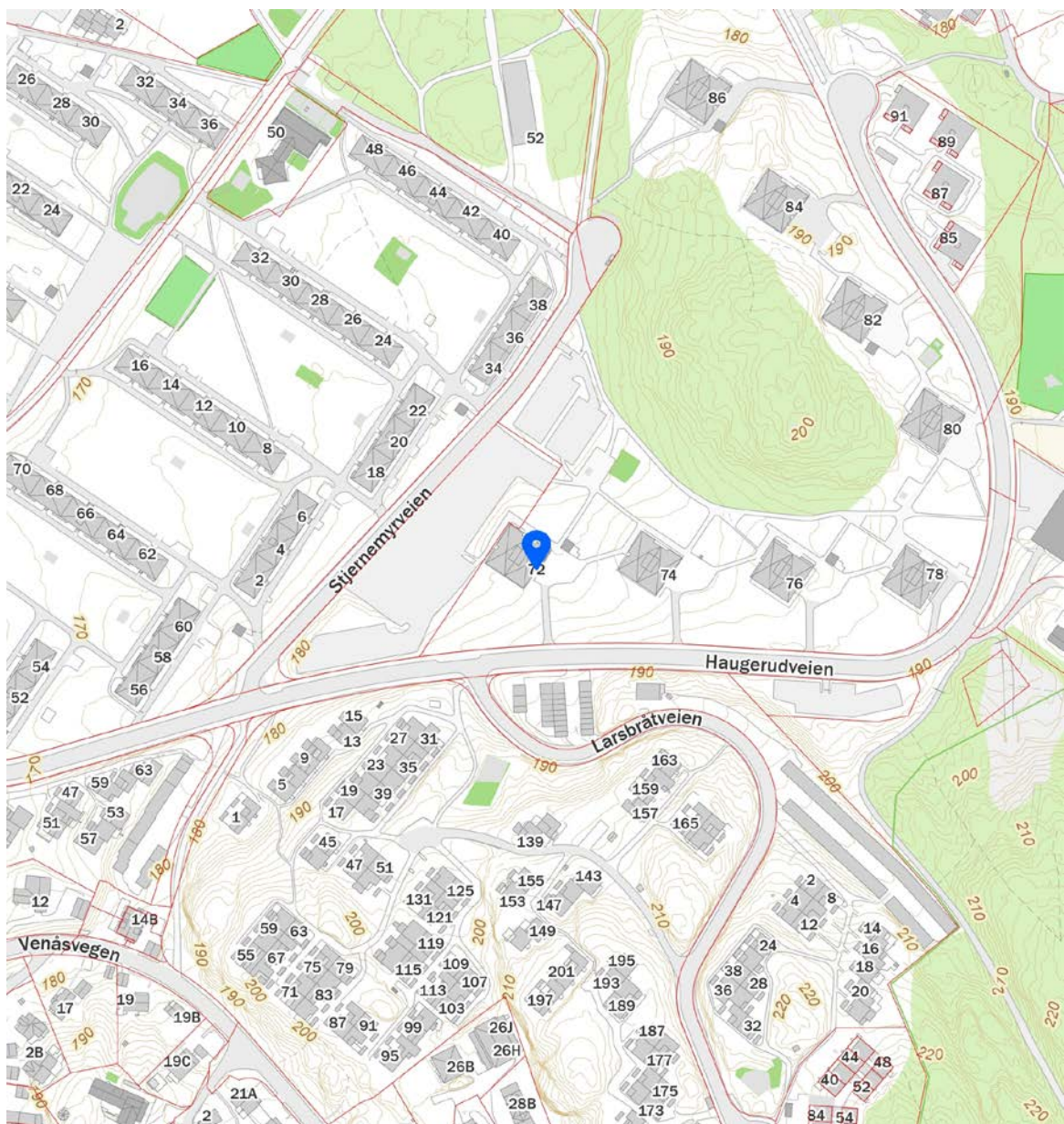
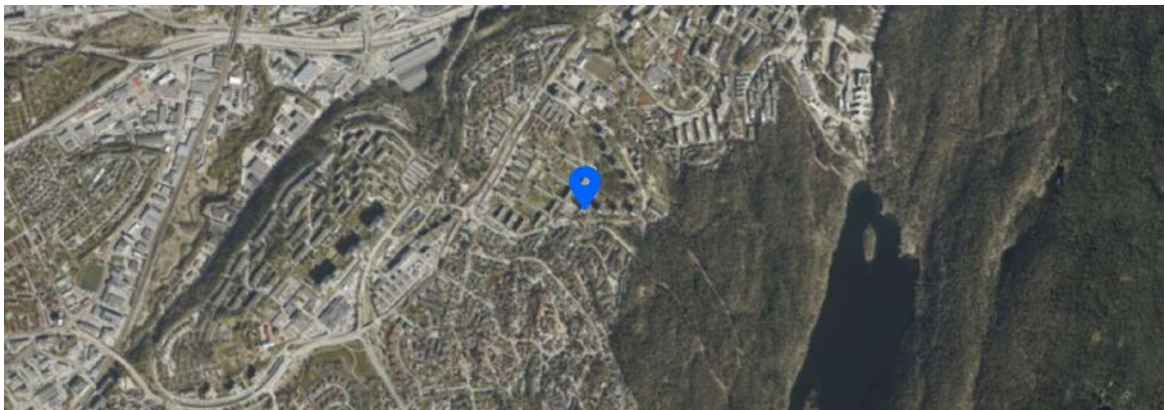


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

Deres ref.: 02260033 . Vår ref.: 0352-1-1004

Dato: 05.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Solfjellet Borettslag
Organisasjonsnr: 948515660
Andelseier: Gundersen, Tom
Medeier:
Leilighetsnummer: 1004
Adresse: Haugerudveien 72, 0674 OSLO
Andelsnummer: 487
Gnr. 141
Bnr. 103

Borettsinnskudd: Kr. 17 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisennummer 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 styregodkjenning 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@gmail.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. utskifting 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: 30 744 664,00
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: 16 107 405,00
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: 5 118,18,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807755; IN lån 1 - Akonto renter	746,26	
Lån nr: 9820807755; IN lån 1 - Akonto avdrag	319,93	
Felleskostnader	4 052,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 154,-
Fradragsberettigede kostnader: 12 211,-
Annen formue: 5 932,-
Gjeld: 244 617,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207732001
Restsaldo:	45 653,91
Kapitalkostnader:	277,51
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208077554
Restsaldo:	183 134,50
Kapitalkostnader:	1 056,08

IN-avtale:

Ja

Bank:

OBOS-banken AS

Lånenummer:

98208653237

Restsaldo:

23 956,03

Kapitalkostnader:

126,11

IN-avtale:

Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 252 744,44,-, 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 styregodkjenning 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:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- o 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/>
- o 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 overtagelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER FOR SOLFJELLET BORETTSLAG

Solfjellet borettslag er borettslagers eiendom. Det er borettslagersne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklases 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 rørapparatet 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, gramfon, 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 FELLESRUM

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 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 etasjevestibylens avfallssjakt.

I etasjevestibylens 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, teppe, 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 Grønmo avfallsanlegg.

Spesialavfall

Beboerne anmodes om å utsortere spesialavfall (miljøfarlig avfall) som oljeprodukter, maling, lakk beis, tynnere, lim, kjemikalier, lysstoffrør, medisiner, rester, 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 luften 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 beboer 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-antennor/ parabolantennor 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 parkeringsdispensasjon 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 sjenere 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

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(borett) 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. Bygningsmessige arbeider

(1)

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

(2)

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

(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 karmer, vinduer tapet, gulvbelegg, vegg, gulv, tak og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker. Vedlikeholdet omfatter også boligens inngangsdør med karmer 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 spesifikasjon som er originalt installert. Det er ikke tillatt å male vinduenes PVC rammer / karmer. 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 medføre 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 insekter 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 unødig ulempe 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 tvangsfullbyrdslovens 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 forretningsføreren 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.



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 garthernes.

Bra teamwork med vaktmestrene som kjørte bort all avklipp.

Disse hekkene er klippet og justert:

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

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 fortauets)

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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avvirket.

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

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 fratrukket 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
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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
DRIFTSINNETEKTER:					
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 DRIFTSINNETEKTER		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
FINANSINNETEKTER/-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
ARSRESULTAT		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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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 andelseierne 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, Solfjellet 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, Solfjellet 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 feriepengar	-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 sykepengar	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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende 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

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	418 883
SUM INNETEKTER 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

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 928
Renter av sparekonto i OBOS-banken	136 970
Andre renteinntekter	6
SUM FINANSINNETEKTER	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 ARETS 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 GJELDSBREVLAN**

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 GJELDSBREVLAN **-155 722 369**

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

NOTE: 22**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-22 900
Opprinnelig 2010	-11 961 400
SUM BORETTSSINNSKUDD	-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

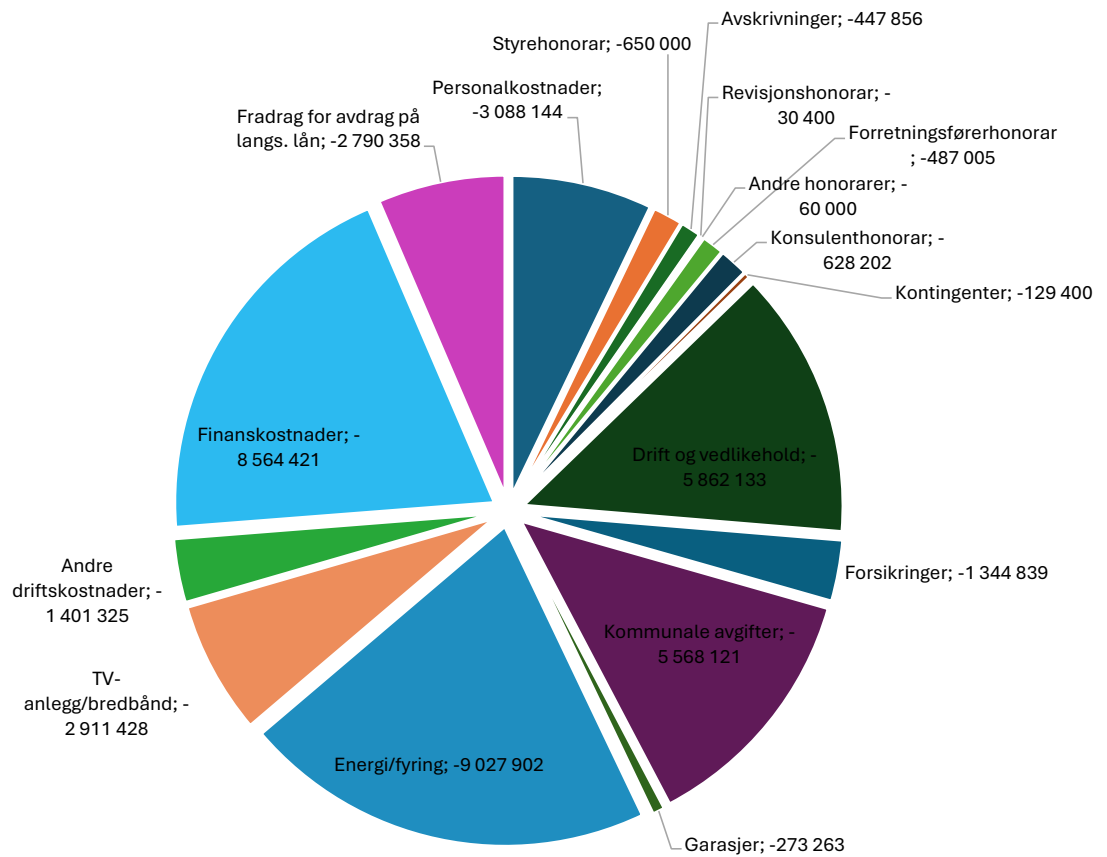
NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

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

..... Gryning 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.

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

Arbeidssted	141/72-73 av bnr. 54 Haugerud.	Journalnr.	65/1897	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10.
Arbeidets art	Høyhus (Blokk 18)	Innlevert	18/6-65		
Bygningens art					
Byggherre	Oslo Bolig og Sparerlag, Hammersborg Torg 1.				
Byggemelder	17. januar 1966 og Eivert Blinderud		EG/KM		
Dato					

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Kravene i bygningsrådets vedtak av 1/9-65 må følges. Vedtak Lyder: "Oslo bygningsråd godkjenner de 8 boligblokker på de betingelse som stilles av bygningssjefen i forbindelse med approbasjonen samt på følgende betingelser:

1. Kravene i helserådets og brannvesenets uttalelser må følges.
2. Redegjørelse for yttervegger med skjemategning og beskrivelse av isolasjonen må innsendes.
3. Redegjørelse for isolasjonen og utførelse av vegger mellom leiligheter må innsendes.
4. Leiligheter med soverom 6m² godkjennes kun til bolig for enslige.
5. Parkeringshus og fyrhus må anmeldes særskilt.
6. Eiendomsforholdene må ornas.

Approbasjon kan ikke gis for plan som viser alle utendørsanlegg er godkjent."

Det vises til byplankontorets uttalelse av 21/9-65 hvor av fremgår at planen for utendørsanlegg er godkjent av byplankontoret. Bygningskontrollen har heller intet å bemerke til planen. Se byplankontorets påtegning av 6/7-65 på kartet.

Vinduene må på en hver måte kunne pusses farefritt.

Balkongenes rekkverkhøyde skal være: 4 første etasjer 0.90 m, de 3 neste etasjer 1.0 m, de 3 neste 8., 9. og 10. etasje 1.10 m og høyere etasjer 1.20 m.

Tilfluktsrom må forsynes med nødutgang.

Redegjørelse for yttervegger med tegning må innsendes.

Fortsettes

Arbeidssted
141/72+73 av bnr. 54 Hugerud.

Journalnr.
65/1897

Tegn. nr.
1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»

3,5,6,7,10.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

☒ A. ansvarshavende være godkjent.

☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.

☒ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.

☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.

☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.

☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.

☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. für 1.etg. golv støpes.

☐ G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.

☒ H. eiendoms forholdene være ordnet. se på tegn. notatblad

☐ I.

☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggs melding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bør.

Finn Giertsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler oven. All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.
- VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise akt-somhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
 2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
 3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
 4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
 5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
 6. Trapperekkerhøyde skal være minst 0,9 m fra trinnforkant, og srossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekker m.m.
 7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.
 8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
 9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
 10. Ventilasjonkanaler må ikke utføres av sink.
 11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
 12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
 13. Feiedører må plasseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plasseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
 14. I badstabad må dører slå ut.
 15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
 16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisolerers. K.verdi maks. 0,8.
 17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
 18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast med mindre det er beregnet for det.
 19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
 20. Hvor rørledninger gjennombryster gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
 21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
 22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
 23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.
- For øvrig vises bl. a. til:
- «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
 - «Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
 - «Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»
 - «Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Arkitektene Rinnan og Tveten,
Blindernveien 7,

17. august 1971.

Oslo 3.

Distr.arkitekt Giertsen

FG/SH 65/1897- og 65/1898- 65/1899

Gnr. 141, bnr. 72+73 av bnr. 54, Haugerud.
Høyhus, blokk 18- blokk 19- og blokk 20.
Byggherre: OBOS.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 11 samt brev av 4/8-71
approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll
for Finn Giertsen

Erling Bakke
arkitekt

Høyhus, (blokk 18).

Arbeidssted Haugerud.	Matr.nr. gnr. 141, bnr. 72+73, av bnr. 54.	J.nr. 65/1897.
--------------------------	--	-------------------

Byggherre

Ansvarshavende

Oslo Bolig Og Sparelag
Hammersborg torg 1

Ingeniør Alf Bratland
c/o Fagbygg Entrepr. forretning A/S
Kristian Augustsgt. 6

OSLO-1.

OSLO-1.

TS/BR.

Dato

31. juli 1968.

Innflytning/Bruk tillates *

Ferdigmelding må innsendes senere.

Vedlagt følger helserådets og brannvesenets skriv datert 2-7-1968
og 18-7-1968.

Distriktsingeniør

T. Busch

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5111 • OSLO 1
OVe/AKJ

KOPI

Oslo, den
2. juni 1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 141 bnr. 72 + 73, Haugerudveien 72.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Høyhus (Blokk 18)

Byggherre

Oslo Boilig- og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder

Ark.ne Rinnan og Tveten, Blindernveien 40.

Ansvarshavende

Ingeniør Alf Bratland, c/o Fagbygg, Kr. Augustsgate 6, Oslo 1.

Journalnr.

65/1897.

Avsluttende synsforretning

15/6-71.

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

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

Olav

Distriktingenieur

Olav Vevle

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

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	141/0103 Haugerudveien 72	Journalnr 90/0183-S
Arbeidets og bygningens art	Utskifting av - Boligblokk vinduer	Innlevert 18.01.90
Byggherre	Solfjellet Brl. v/T. Aas Haugerudveien 72, 0674 OSLO 6	
Anmelder	K. Bakketun Boks 125, 1321 STABEKK	

OHO/BL.

Oslo, den 09.02.1990

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 og 4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vinduers k-verdi må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Vinduer må utføres slik at de kan pusses farefritt.

Skal fasadebekledningen skiftes, må prøve av platene med foreslått farge innsendes. *OK, bol.*

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	141/0103 Haugerudveien 72	Journalnr.	90/0183-S
Arbeidets og bygningens art	Utskifting av - Boligblokk vinduer	Innlevert	18.01.90
Byggherre	Solfjellet Brl. v/T. Aas, Haugerudveien 72, 0674 OSLO 6		
Anmelder	K. Bakketun, Boks 125, 1321 STABEKK		
Ansvarshavende	Ing. Steinar Åsrud, Martha Tynes vei 59, 0969 Oslo 9		

Oslo, den 2.1.1991

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder: **Hele arbeidet.**

Påvisning: Oppmålingsvesenet har herfra fått melding om å påvise bygningens beliggenhet (byggelinje og hoved-hjørner) samt angi en utgangshøyde.

Oppmålingsvesenet vil underrette Dem når påvisningen vil finne sted, slik at De har anledning til å møte.

Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i bygningskontrollen varsles for endelig godkjenning av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravnings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.

Grunnbesiktigelse: Før forskalling tar til, skal ansvarshavende varsle bygningskontrollen for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.

Kontroll av beliggenhet: Når forskalling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal oppmålingsvesenet varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20 linje 8918 - 8919.

Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for kontroll av:

1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte iidsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 10,00 - 14,00, tlf.: 66 20 20 linje 8444 - 8445.

Brukstillatelse: Dersom bygningen helt eller delvis ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger må skriftlig søknad sendes bygningskontrollen på vedlagte skjema.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding til bygningskontrollen på vedlagte skjema. Bygningsskontrollen vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler, påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes, og skriftlig melding herom må sendes bygningskontrollen innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjons-tegninger både er kontrollstemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekt-tegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.

Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne til-latelse skal sammen med approbert byggesak alltid være tilstede på byggeplassen.

Stedingeniør
G. Valo

All post adresseres til Oslo bygningskontroll, ikke til saksbehandler.

Arbeidets art Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Haugerudveien 72	Gnr.141, bnr.0103	90/0183

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Solfjellet Brl.
v/Terje Aas
Haugerudveien 72
0674 OSLO 6

Ing. Steinar Åsrud
Martha Tynes vei 59
0969 OSLO 9

☐ AS/lw

Dato

27.02.1991

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Siemens AS
Postboks 1, Alnabru
0613 OSLO
geir.austad@siemens.com

Dato: 01072010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201002360-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingrid Mellingen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAUGERUDVEIEN 72 - 88	Eiendom:	141/103/0/0
Tiltakshaver:	Solfjellet Borettslag	Adresse:	Haugerudveien 78, 0674 OSLO
Søker:	Siemens AS	Adresse:	Postboks 1, Alnabru, 0613 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAUGERUDVEIEN 72 - 88

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Ingrid Mellingen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Solfjellet Borettslag, Haugerudveien 78, 0674 OSLO, solfjellet@borettslag.net



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201107279-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Renate Grantsdottir

Dato: 11.08.2014

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAUGERUDVEIEN 72	Eiendom:	141/103
Tiltakshaver:	Solfjellet BRL	Adresse:	Haugerudveien 78, 0674 OSLO
Søker:	S-Bygg AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
HAUGERUDVEIEN 72 - REHABILITERING AV BAD
JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10 OG BYGGESAKSFORSKRIFTENS § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.07.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK 10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.08.2014 av:

Renate Grantsdottir - Saksbehandler
Rune Grumstad - for enhetsleder Pål Granberg

Kopi til:
Solfjellet BRL, Haugerudveien 78, 0674 OSLO, Solfjellet@borettslag.net



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du [her](#).



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-Bbygg AS
v/ Odd Ivar Werner
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 30.05.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201107279-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tone Breirem

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAUGERUDVEIEN 72	Eiendom:	141/103/0/0
Tiltakshaver:	Solfjellet BRL	Adresse:	Haugerudveien 78, 0674 OSLO
Søker:	S-Bbygg AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK - HAUGERUDVEIEN 72

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav f

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav f godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 24.05.2011 og tilleggskommunikasjon mottatt den 27.05.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsrett.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden

Søknaden omfatter våtromsrehabilitering av 72 bad i Haugerudveien 72, tilhørende Solfjellet Borettslag

Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2.

Gjeldende plangrunnlag

S-1226 av dato 10.07.1965 gjeldene byggeområder for boliger.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknaden omfatter rehabilitering av eksisterende 72 bad. Tiltaket medfører ikke utvidelse av arealer på eksisterende bad, leilighetenes planløsning hva gjelder rominndeling vil dermed ikke endres. Tiltaket er belagt med ansvar i tråd med gjeldende lov- og forskriftskrav.

I gjennomføringsplanen mangler avkrysning i kolonne 8 for når kontrollerklæring skal foreligge, ved innsendelse av søknad om ferdigattest må dato avsettes i gjennomføringsplanen. Vi opplyser om at tekst i



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

kolonnen "Beskrivelse av ansvarsområdet" i søknad om ansvarsrett skal overføres til gjennomføringsplanens kolonne 2.

Ved innsendelse av søknaden om ferdigattest må manglene i gjennomføringsplanen være rettet og gjennomføringsplanen må være utkvitert i henhold til saksbehandlingsforskriftens (SAK10) § 5-3 og § 8-1 fjerde ledd.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201107279	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
931536532 OBOS PROSJEKT AS	Ansvarlig kontrollerende i tiltaksklasse 2. Kontroll av styringssystem og kontroll av utførelse. Dokumentasjon, samvirke mellom produkter, sjekklister, membran, fall, ventilasjon, brann.
976964446 S-BYGG AS	Ansvarlig SØK, PRO og UTF i tiltaksklasse 2. Gjelder alle arbeider i forbindelse med våtromsrehabilitering.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Tiltaket omfatter flere byggesaker og er vurdert samlet jf. TEK10 § 9-6, 2. ledd. Tiltaket utløser krav om felles avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse jf. TEK10 §§ 9-6 og 9-7.

Prosjekterende er ansvarlig for selve miljøkartleggingen og utarbeidelsen av miljøsaneringsbeskrivelsen. Utførende er ansvarlig for selve miljøsaneringen.

Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167:2010). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges.

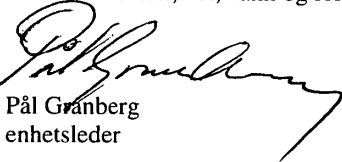
Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

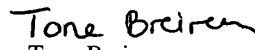
Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon



Pål Granberg
enhetsleder



Tone Breirem
Tone Breirem
saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Solfjellet BRL, v/ Terje Aas, Haugerudveien 78, 0674 OSLO, Solfjellet@borettslag.net (sendes sammen med samlefaktura)

AJ BYGGKONSULT AS
Tollbugata 8B
0152 OSLO

Deres ref.:
ADRIAN S
JAKOBSEN41383498ADRIA

Vår ref. (saksnr.):
202556542 - 3
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Emilie Selby

Dato: 05.08.2025

Adresse: HAUGERUDVEIEN 72, 74, 76, 78, Eiendom: 141/103/0/0
82, 84, 86

Tiltakshaver: SOLFJELLET BORETTSLAG
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Søker: AJ BYGGKONSULT AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak - Haugerudveien 72, 74, 76, 78, 82, 84, 86

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om hulltaking og nye rørledninger som vi mottok 21.07.2025. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Vi viser til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter hulltaking i brannskille for legging av nye rørledninger gjennom trapperom i samtlige etasjer i Haugerudveien 72,74, 76, 78, 82, 84, 86 og 88, bydel Alna.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §21-4.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202556542			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		10.07.2025	1/8
Plan 1 Haugerudveien 88	5	14.07.2025	1/9
Plan 1	1	14.07.2025	1/10
Plan 2	2	14.07.2025	1/11
Plan 3-14	3	14.07.2025	1/12
Plan 15	4	14.07.2025	1/13

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202556542	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
922395640 AJ BYGGKONSULT AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
920044352 DRÅPE ENTREPRENØR AS	PRO - Rørtekniske arbeider, inklusiv hulltakning i vegg og dekker, tkl.2
920044352 DRÅPE ENTREPRENØR AS	UTF - Rørtekniske arbeider, tkl.2

958249799 FIRESAFE AS	UTF - Branntetting av rør- og kabelgjennomføringer i brannskillende konstruksjoner., tkl.1
958249799 FIRESAFE AS	PRO - Brannkonsept/detaljprosjektering ifm. gjennomføringer i brannskiller., tkl.1

Innsending av erklæringer

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

SOLFJELLET BORETTSLAG, c/o Obos Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HSCONSULT AS
Trollåsveien 4
1414 TROLLÅSEN

Deres ref.:

Vår ref.: 201610498-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Aleksandar Stijacic

Dato: 27.03.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAUGERUDVEIEN 72	Eiendom:	141/103/0/0
Tiltakshaver:	SOLFJELLET BORETTSLAG	Adresse:	v/OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	HSCONSULT AS	Adresse:	Trollåsveien 4, 1414 TROLLÅSEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Haugerudveien 72

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av to heiser, mottatt 01.03.2017.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.03.2017 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

SOLFJELLET BORETTSLAG, v/OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO,
terje.aas1@gmail.com



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

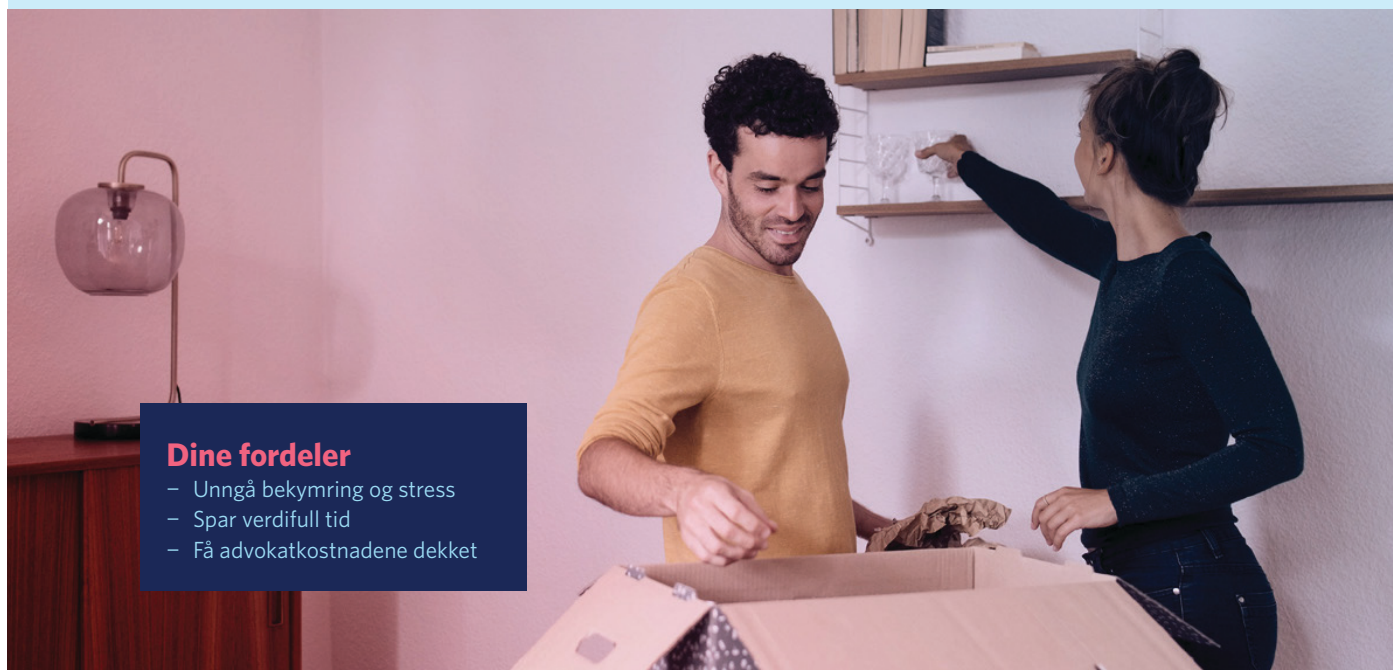
Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

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

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



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

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



Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no
+47 463 64 086

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



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

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

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING