


Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Lofsrudhøgda 69B, 1281 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 180, bnr. 527, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 06.06.2026

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 22746-1014

Referansenummer: WX2016

Foretak: TAKST&TØMRERPARTNER AS

Takstingeniør: Tommy Olsen



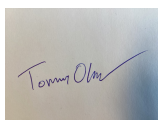
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst&Tømmerpartner AS

Sertifisert takstingeniør med bakgrunn som tømmer og bred erfaring fra byggebransjen. Rapportene utarbeides med faglig integritet, grundige vurderinger og tydelige beskrivelser som gir et godt beslutningsgrunnlag for både kjøper og selger.



Rapportansvarlig



Tommy Olsen

tommy@ttpas.no

417 62 119



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt med normal standard og vedlikeholdsgrad sett opp mot byggeår. Innvendige overflater, innredninger og tekniske installasjoner bærer preg av normal bruk og aldersrelatert slitasje. Det er registrert enkelte forhold knyttet til bygningsdelenes alder og forventede levetid.

Bad og vaskerom er fra byggeåret og har passert forventet levetid for vesentlige fuktsikrende konstruksjoner og overflater. Oppgradering av disse rommene må påregnes. Videre er det registrert enkelte tekniske installasjoner med begrenset gjenværende levetid og forhold som bør følges opp i forbindelse med fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

Det ble ikke registrert tegn til vesentlige skader ved befaringen utover de forhold som er beskrevet i rapporten. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med rapportens innhold, herunder registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med malte karmen og rammer i tre med 3-lags isolerglass fra 2023.
Malt ytterdør fra 2023. Døren fremstår med normal funksjon ut fra alder og visuell besiktigelse.
Markterrasse på ca. 27 m² utført med terrassebord av impregneret trevirke. Normal slitasje og elde vurdert ut fra alder og bruk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vegger er hovedsakelig utført med malte panelplater og malt strie. Himlinger er utført med malt panel og malte plater. Gulvene er belagt med fliser i gang, laminat samt belegget på bad og vaskerom. Betongplate på mark.
Boligen har elementpipe med tilknyttet vedfyrt ildsted. Ildstedet er oppført med omramming i murte elementer og plassert på ubrennbart underlag. Konstruksjonen fremstår i normal stand ut fra alder og visuell besiktigelse.
Boligen har hovedsakelig formpressede og malte innvendige dører, herunder enkelte dører med glassfelt. Dørene er visuelt vurdert og fremstår med normal funksjon ut fra alder og bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Våtrommet er fra byggeåret 1994 og har passert forventet levetid for vesentlige fuktsikrende konstruksjoner og overflater. Dette medfører økt risiko for skjulte skader og svikt i konstruksjonen. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav
Hulltaking ble utført i tilstøtende konstruksjon mot våtrommet. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, misfarging, soppdannelse eller andre forhold som indikerer lekkasje eller skadeutvikling i kontrollert område.

Vaskerom

Gulv med belegget og vegger med malte plater. Rommet er innredet med benkeplate med nedfelt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin

samt lagrings- og arbeidsflater. Rommet er ventilert via mekanisk avtrekk.

Det ble ikke registrert tegn til fukt, misfarging, råteskader eller andre forhold som indikerer lekkasje eller skadeutvikling i den kontrollerte konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate og flislagt vegg over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Mekanisk avtrekk via kjøkkenhette tilkoblet ventilasjonsanlegg. Avtrekk: Kjøkkenet er ventilert med mekanisk avtrekk via Villavent kjøkkenhette tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninstallasjonene er hovedsakelig utført med synlige kobberør. Det er etablert fleksible tilkoblingslanger til armaturer og varmtvannsbereider. Vanninstallasjonene er visuelt vurdert på tilgjengelige steder.
Avløpsanlegget er hovedsakelig utført med avløpsrør i plast. Synlige deler av installasjonen fremstår med normal funksjon ut fra alder og bruk. Vurderingen er basert på visuell besiktigelse av tilgjengelige deler av anlegget.
Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom. Øvrige rom er ventilert via ventilert i yttervegg og vindusventiler. Varmtvannsbereider av typen Høiax Titanium Standard med kapasitet på ca. 120 liter, plassert under benkeplate i vaskerom. Bereideren er tilkoblet boligens vanninstallasjoner med kobberør og fleksible tilkoblingslanger. Normal bruksslitasje og elde registrert. Produksjonsår var ikke tilgjengelig ved befaring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiets tomt fremstår som pent opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier, plenarealer, beplantning og felles felleoppholdsarealer. Det er etablert lekeplass og øvrige fellesområder tilknyttet bebyggelsen. Tomten fremstår som ryddig og godt vedlikeholdt ved befaringsstidspunktet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

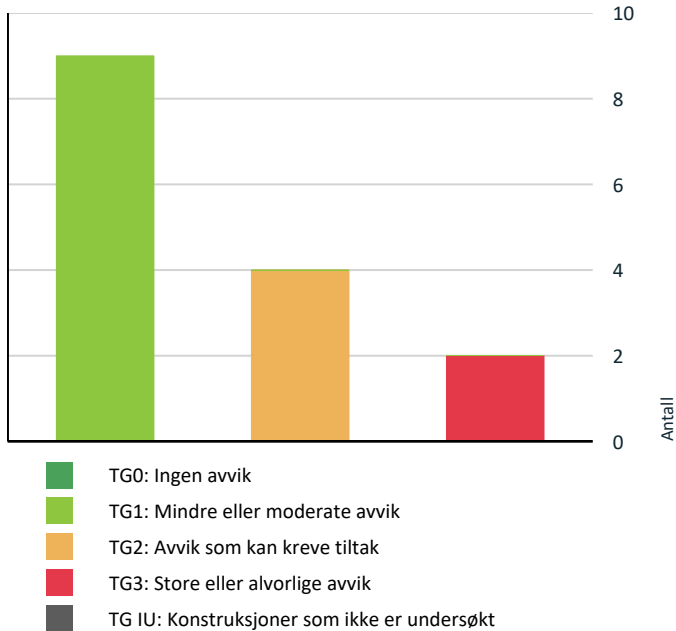
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke foretatt selvstendig kontroll av byggemeldte eller godkjente tegninger som del av oppdraget. Eventuelle opplysninger om planløsning og romdisponering er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

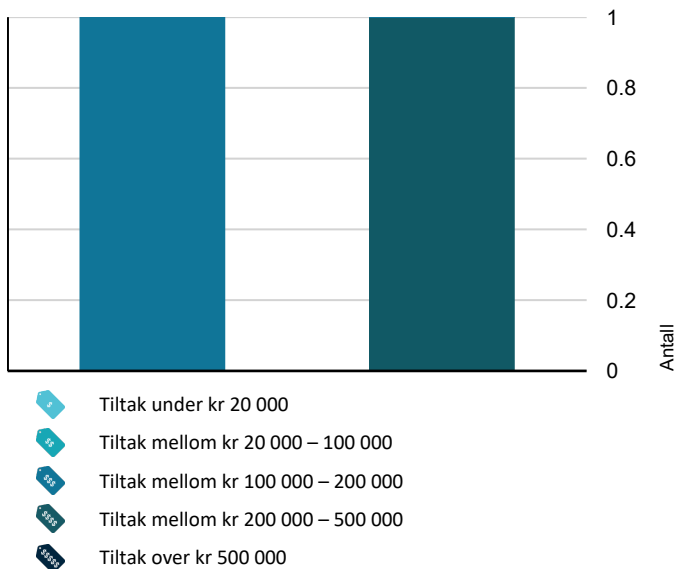
Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsgrad	Avvik	Handling
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1994

Kommentar

Bygningen er oppført i 1994 og inngår i et etablert boligsameie bestående av flere boenheter. Konstruksjoner og bygningsmessige løsninger er i hovedsak utført i henhold til byggeskikk og forskriftskrav gjeldende på oppføringstidspunktet. Det er utført løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger av bygningsdeler gjennom årene. Bygningens alder er lagt til grunn ved vurdering av tilstandsgrader og forventet levetid på bygningsdelene.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Boligen holder gjennomgående normal standard sett opp mot byggeår, med en kombinasjon av opprinnelige bygningsdeler og enkelte senere oppgraderinger.

Vedlikehold

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Det er registrert normal aldersrelatert slitasje på enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner. Våtrommene har passert forventet levetid og oppgradering må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte karmen og rammer i tre med 3-lags isolerglass fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør fra 2023. Døren fremstår med normal funksjon ut fra alder og visuell besiktigelse.

Årstall: 2023

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse på ca. 27 m² utført med terrassebord av impregneret trevirke. Normal slitasje og elde vurdert ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen fremstår med aldersrelatert slitasje, og det ble registrert enkelte løse terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse terrassebord kan medføre snublefare og redusert funksjon. Det anbefales å feste løse terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger er hovedsakelig utført med malte panelplater og malt strie. Himlinger er utført med malt panel og malte plater. Gulvene er belagt med fliser i gang, laminat samt belegg på bad og vaskerom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongplate på mark.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med tilknyttet vedfyrt ildsted. Ildstedet er oppført med omramming i murte elementer og plassert på ubrennbart underlag. Konstruksjonen fremstår i normal stand ut fra alder og visuell besiktigelse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig formpressede og malte innvendige dører, herunder enkelte dører med glassfelt. Dørene er visuelt vurdert og fremstår med normal funksjon ut fra alder og bruk.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv med belegg og vegger med malte plater. Rommet er innredet med benkeplate med nedfelt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin samt lagrings- og arbeidsflater. Rommet er ventilert via mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner ved normal bruk eller lekkasjer. For å oppnå en løsning som tilfredsstillter dagens krav må våtrommet oppgraderes, herunder tettesjikt, sluk og røropplegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet er fra byggeåret 1994 og har passert forventet levetid for vesentlige fuktsikrende konstruksjoner og overflater. Som følge av alder foreligger det økt risiko for svikt i gulvbelegg og tilhørende konstruksjoner. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

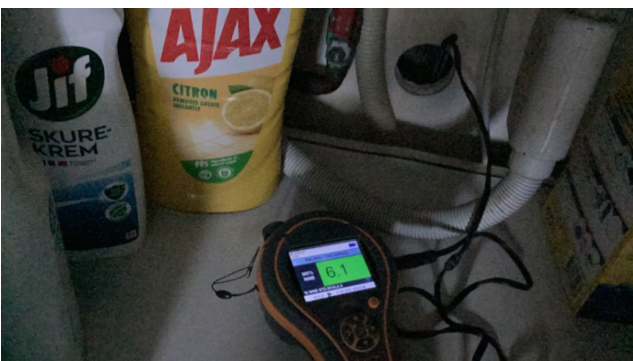


KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til fukt, misfarging, råteskader eller andre forhold som indikerer lekkasje eller skadeutvikling i den kontrollerte konstruksjonen.



KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeåret 1994 og har passert forventet levetid for vesentlige fuktsikrende konstruksjoner og overflater. Dette medfører økt risiko for skjulte skader og svikt i konstruksjonen. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er fra byggeåret 1994 og har passert forventet levetid for vesentlige fuktsikrende konstruksjoner og overflater. Som følge av alder foreligger det økt risiko for svikt i gulvbelegg og tilhørende konstruksjoner. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har passert forventet levetid for vesentlige fuktsikrende konstruksjoner og overflater. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved normal bruk eller lekkasjer. Våtrommet har behov for omfattende oppgradering, og tettesjikt, sluk og røropplegg bør oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført i tilstøtende konstruksjon mot våtrommet. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, misfarging, soppdannelse eller andre forhold som indikerer lekkasje eller skadeutvikling i kontrollert område.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate og flislagt vegg over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Mekanisk avtrekk via kjøkkenhette tilkoblet ventilasjonsanlegg.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet er ventilert med mekanisk avtrekk via Villavent kjøkkenhette tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene er hovedsakelig utført med synlige kobberrør. Det er etablert fleksible tilkoblingsslanger til armaturer og varmtvannsbereder. Vanninstallasjonene er visuelt vurdert på tilgjengelige steder.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige vannledninger er hovedsakelig fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Som følge av alder foreligger det økt risiko for lekkasjer, korrosjon og funksjonssvikt sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vannledningene har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder og slitasje. Tidspunkt for utskiftning av vannledningene nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er hovedsakelig utført med avløpsrør i plast. Synlige deler av installasjonen fremstår med normal funksjon ut fra alder og bruk. Vurderingen er basert på visuell besiktigelse av tilgjengelige deler av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Som følge av alder foreligger det økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Eldre avløpsledninger har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder og slitasje. Tidspunkt for utskiftning av avløpsledningene nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom. Øvrige rom er ventilert via ventiler i yttervegg og vindusventiler.

TG 2 Varmt vannstank

Beskrivelse

Varmt vannsbereder av typen Høiax Titanium Standard med kapasitet på ca. 120 liter, plassert under benkeplate i vaskerom. Berederen er tilkoblet boligens vanninstallasjoner med kobberrør og fleksible tilkoblingsslanger. Normal bruksslitasje og elde registrert. Produksjonsår var ikke tilgjengelig ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmt vannsbereder er tilkoblet via stikkontakt. Dagens forskriftskrav forutsetter fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere. Installasjonen avviker derfor fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende utbedring medfører at installasjonen ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav og kan påvirke elsikkerheten ved fremtidig bruk eller utskiftning av berederen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg bestående av skjult og delvis åpent ledningsanlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Det foreligger samsvarserklæring for installert AMS-måler datert 2018. Anlegget fremstår som en kombinasjon av eldre installasjoner og senere oppgraderinger. Vurderingen er basert på visuell kontroll av synlige komponenter, uten funksjonstesting eller demontering av elektriske installasjoner.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for utskiftning av AMS-måler utført i 2018. For øvrige arbeider på det elektriske anlegget er det ikke fremlagt dokumentasjon.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

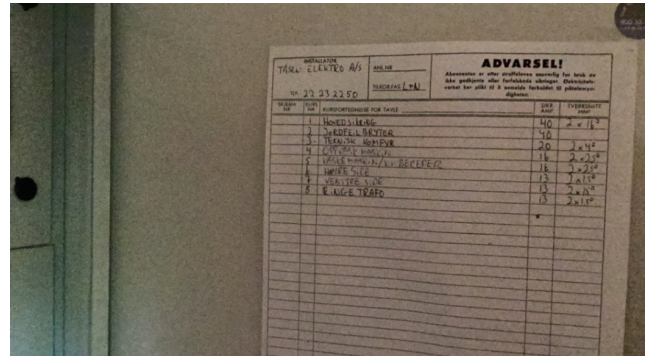
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Elektrisk anlegg fremstår ved befarings som normalt vedlikeholdt ut fra alder og synlige forhold. Det er ikke registrert åpenbare avvik ved den visuelle kontrollen. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontroll av skjulte installasjoner, og det anbefales alltid å kjøper foretar egne undersøkelser ved behov.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

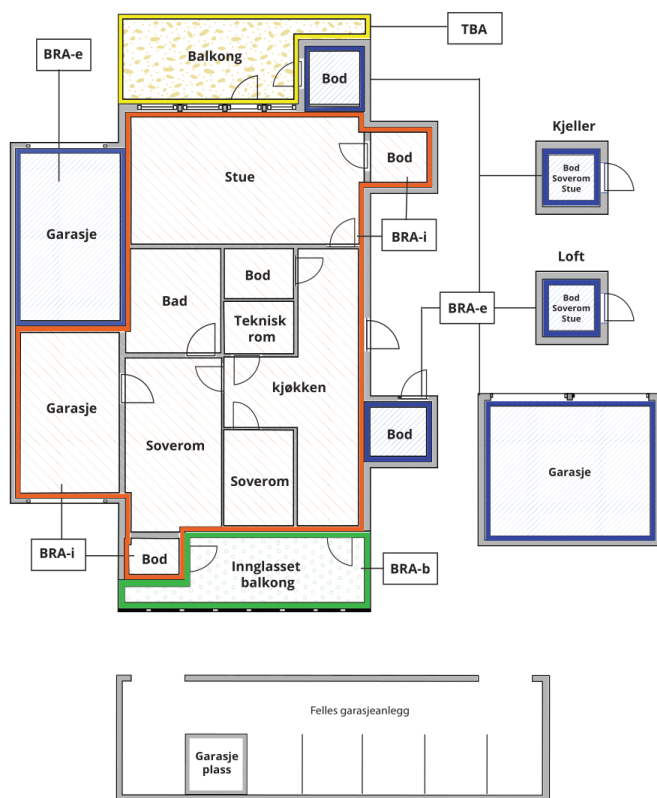
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	89	5		94	27
SUM	89	5			27
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, vaskerom, bod, bad	Bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringstidspunktet og beregnet i henhold til gjeldende måleregler. Boligen disponerer i tillegg en utvendig bod med et areal på ca. 5 m² (BRA-e).

Det er målt takhøyde på ca. 2,37 m i stue, 2,33 m i gang, 2,39 m i vaskerom og 2,18 m på bad. Målingene er utført på tilfeldige steder, og lokale variasjoner kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke foretatt selvstendig kontroll av byggemeldte eller godkjente tegninger som del av oppdraget. Eventuelle opplysninger om planløsning og romdisponering er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2026	Tommy Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	527		39	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Lofsrudhøgda 69B

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Mortensrud i Oslo. Området er hovedsakelig bebygget med leilighets- og rekkehusbebyggelse og fremstår som familievennlig med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet med tur- og grøntområder.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei og interne adkomstveier på sameiets område.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen eller megler for nærmere opplysninger om gjeldende reguleringsforhold og eventuelle planlagte tiltak i området.

Om tomten

Sameiets tomt fremstår som pent opparbeidet og godt vedlikeholdt. Fellesområdene består av asfalterte gang- og kjøreveier, plenarealer, beplantning, trær og øvrige grøntarealer. Det er etablert lekeplass, sittegrupper og felles uteoppholdsarealer som bidrar til gode rekreasjons- og oppholdsmuligheter for beboerne. Tomten fremstår som ryddig, representativ og funksjonell for eiendommens bruk.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke foretatt selvstendig kontroll av tinglyste rettigheter, heftelser eller servitutter som del av oppdraget. Interessenter henvises til megler og salgsoppgave for nærmere opplysninger om eiendommens juridiske forhold.



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

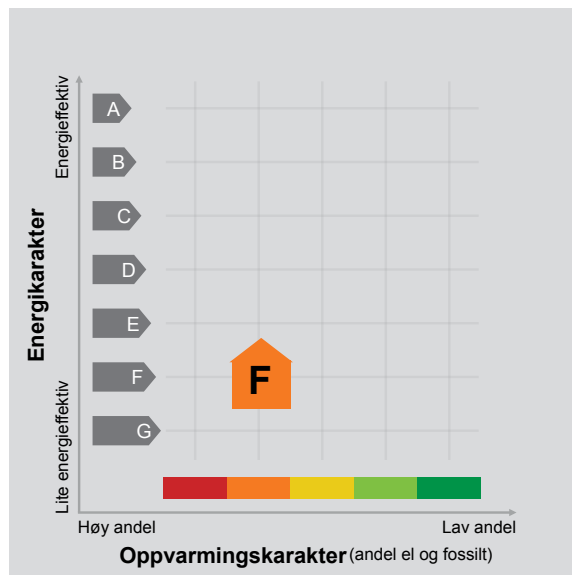
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

ENERGIATTEST



Adresse	Lofsrudhøgda 69B
Postnummer	1281
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	180
Bruksnummer	527
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81155836
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165623
Dato	08.09.2025



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 9 771 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 771 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner

- Montere automatikk på utebelysning



- Montere urbryter på motorvarmer

- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Solåsen Bolidsameie I
v/ Akershus Eiendomsforvalning
Dronningens gate 6
0152 OSLO

Dato: 07 DEC 1998

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9300024-15
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anatole Ouedraogo

Arkivkode:

Byggeplass: KLEMETRUD FELT BC
REKKE M

Eiendom: 180/527

Tiltakshaver: Forus Trelast AS
Søker: Haaland, Knut M. Arkitekt
MNAL

Adresse: Postboks 95 , 4030 HINNA
Adresse: Frydenlundgaten 19 , 0169 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest

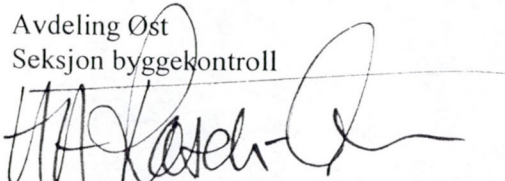
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

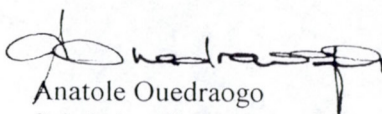
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll


H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør


Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05 58920
Postgiro: 0800 10 41300
Org nr.: 971 040 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Aarstad, Geir M.
c/o Aadnøy A/S
Tastagaten 36
4007 STAVANGER

Dato: 07 DEC 1998

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9300024-15 Saksbeh: Anatole Ouedraogo Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: KLEMETSRUD FELT BC Eiendom: 180/527
REKKE M
Tiltakshaver: Forus Trelast AS Adresse: Postboks 95 , 4030 HINNA
Søker: Haaland, Knut M. Arkitekt Adresse: Frydenlundgaten 19 , 0169 OSLO
MNAL
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest

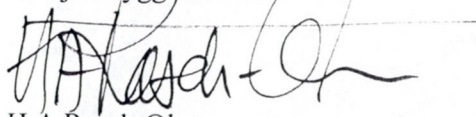
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

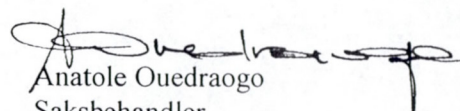
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

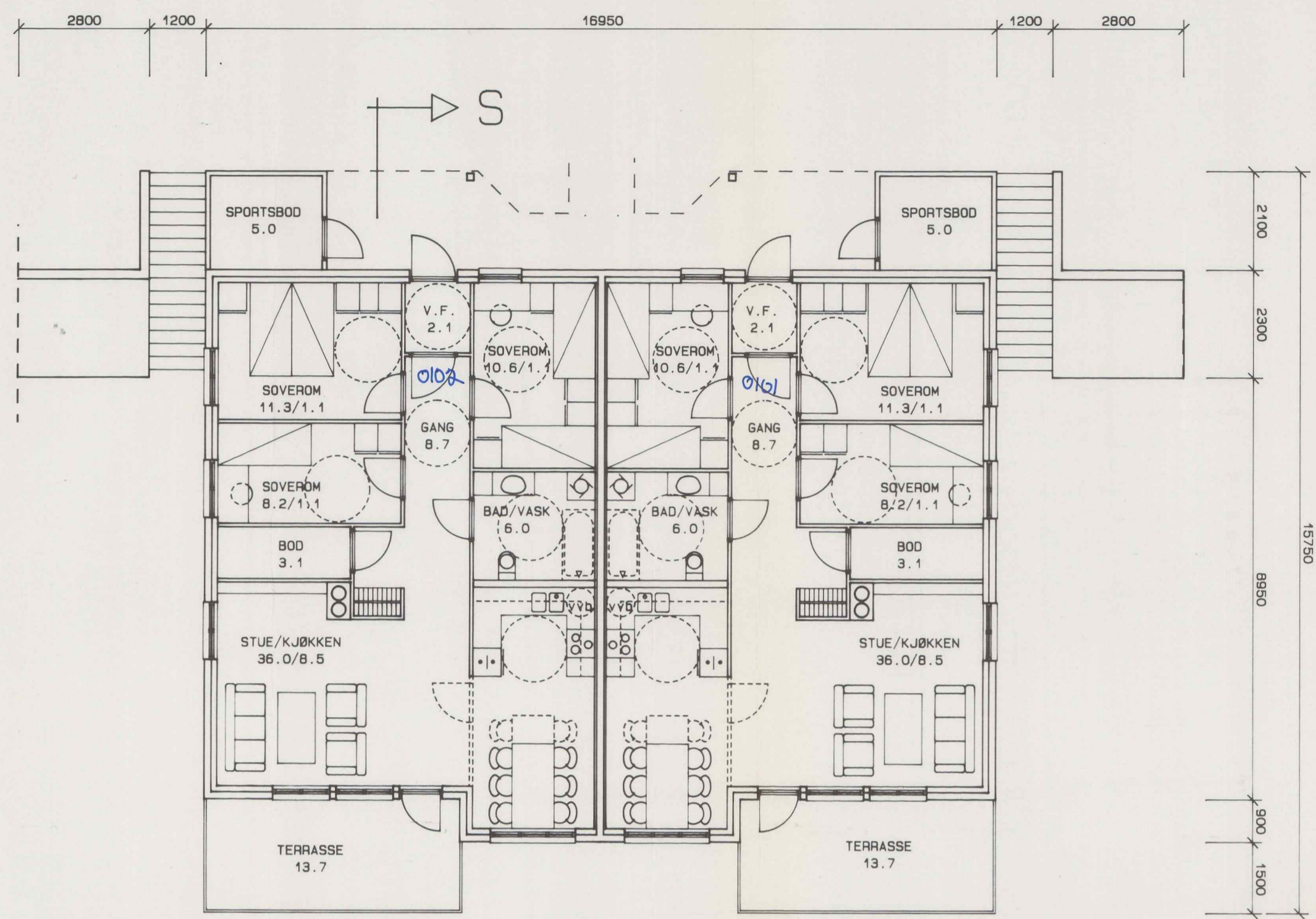

H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør


Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

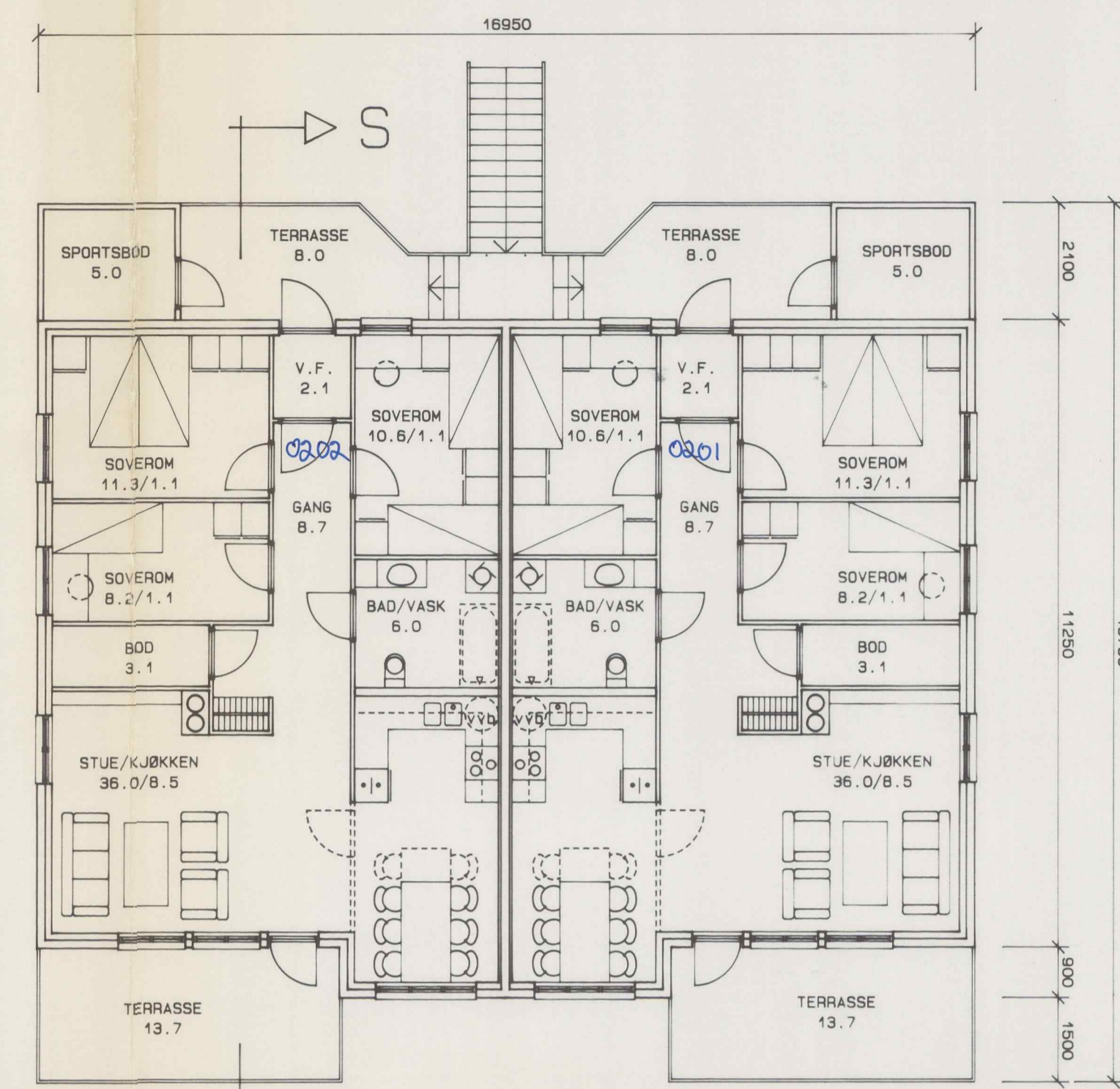
Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende



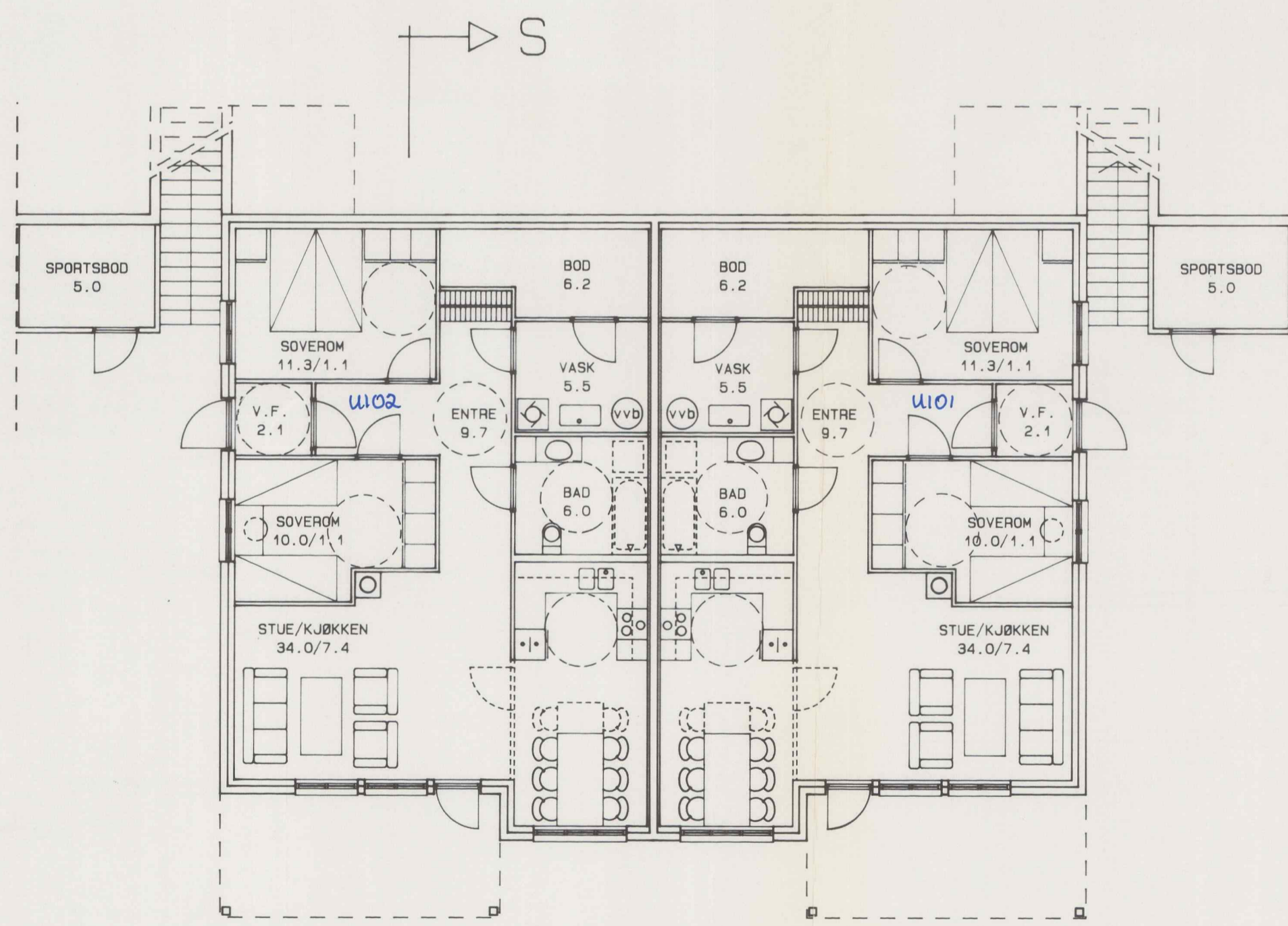
Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823



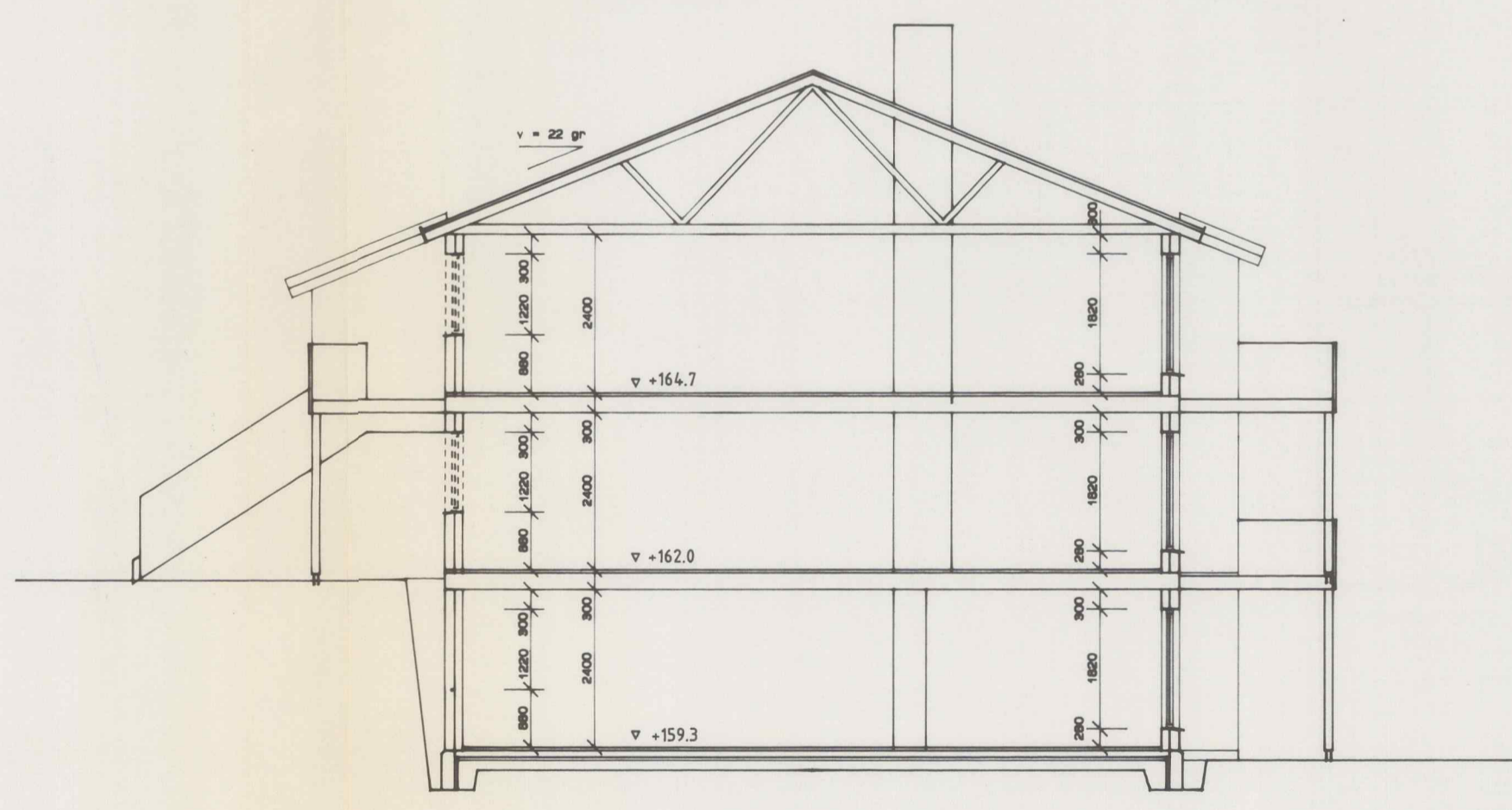
1. ETASJE → S



2. ETASJE → S



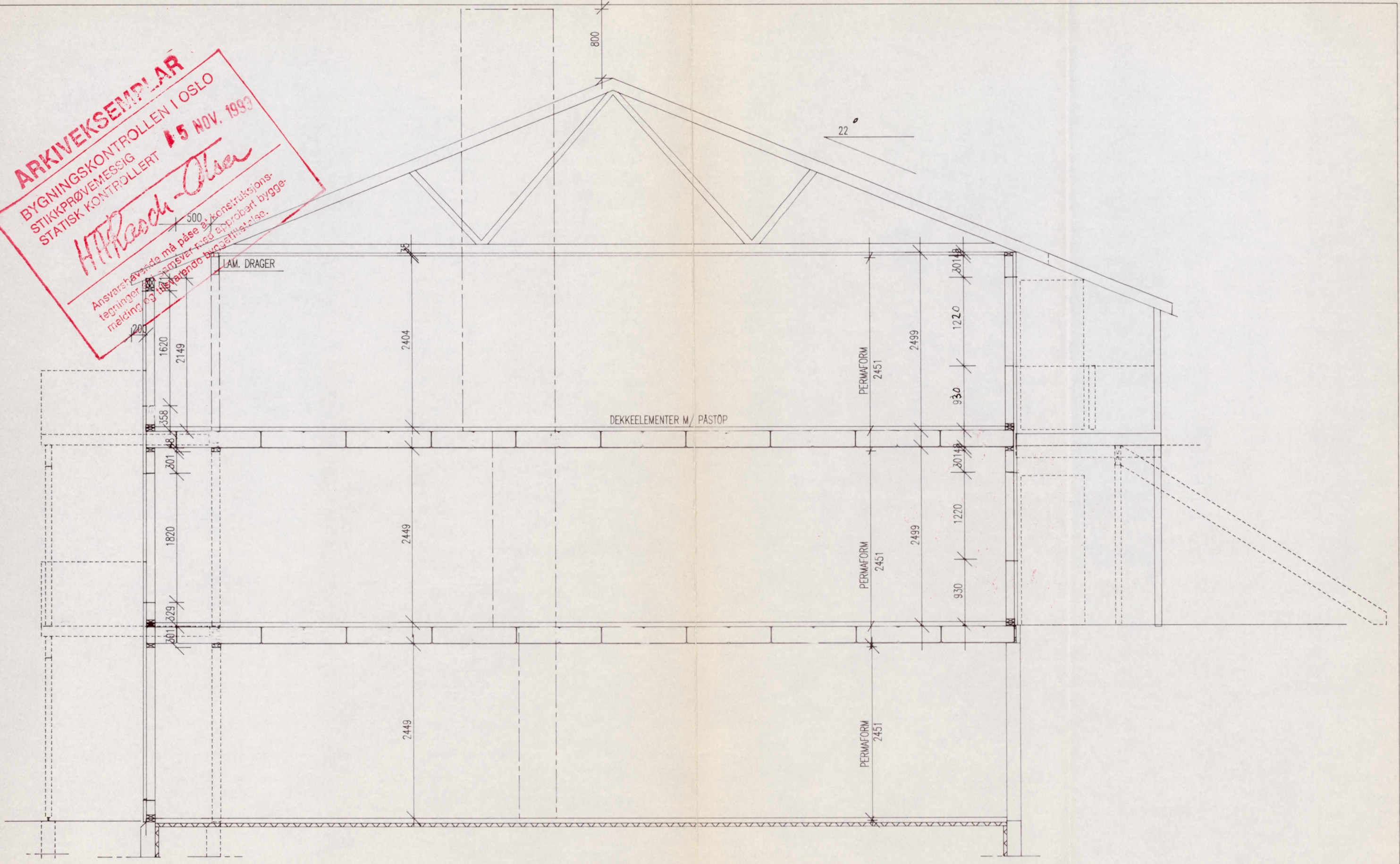
U-ETASJE → S



SNITT

1	
REVISJON	
OPPDRA. NR	ARKIV. NR
PROSJEKT	
KLEMETSROD FELT BC OSLO KOMMUNE	
REKKE M PLANER & SNITT	
MÅL	1 : 100
DATE	10.12.92
TBGN. NR	KLEM-1301
Ark. MNAL NPA KNUT M. HAALAND Frydenlundgt. 10, 0169 OSLO Tlf. 02 465662	
FORUS TRELAST AS Grønnessv. 74, 4030 HINNA Tlf. 04 882000	

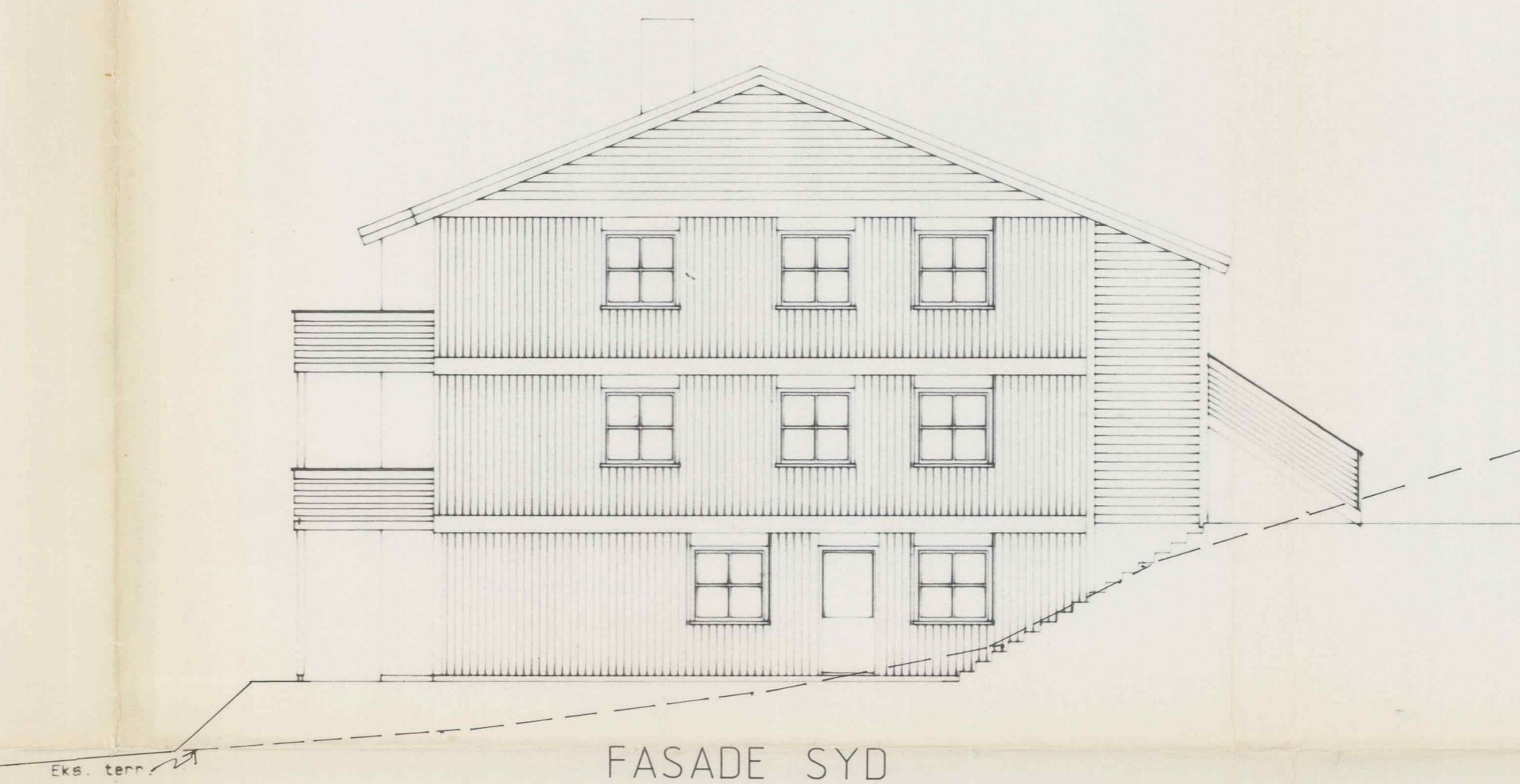
ARKIVEKSEMPLAR
 BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
 STIKKPRØVEMESSIG
 STATISK KONTROLLERT 15 NOV. 1993
HT Pech-Olsen
 Ansvarshavende må påse at konstruksjons-
 tegninger og beregninger er godkjent og
 melding og tilsvarende byggetillatelse.



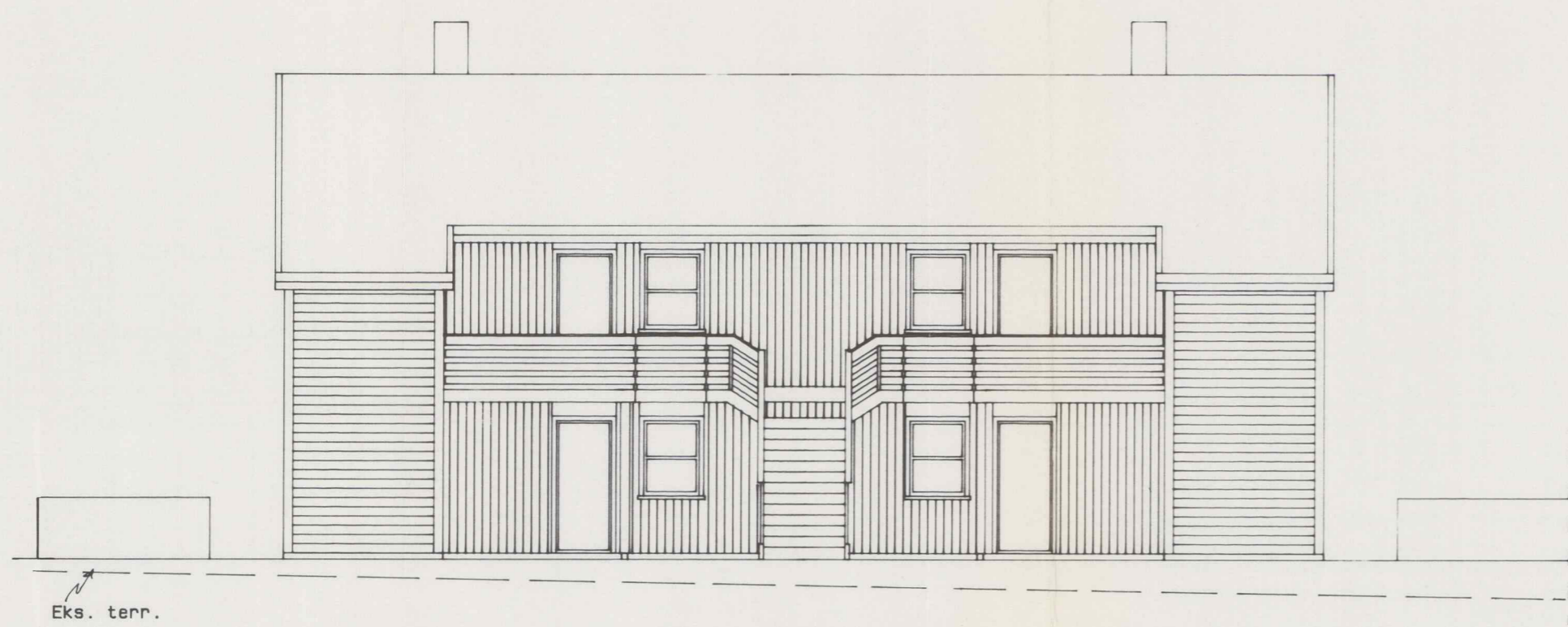
PROSJEKT : 750 FORUS TRELAST AS, SOLÅSEN LOFTSRUD
 TEGNING NR. NAVN : BP751.405 - TYPISK SNITT REKKE K-L-M-N-O-P-Q-R
 MALESTOKK - TEGN./REV.DATO : M 1:50 - 02.09.93/AJ
 Data Assistert Konstruksjon : INGENIØR KJELL THØEN, PB 274,4301 SANDNES



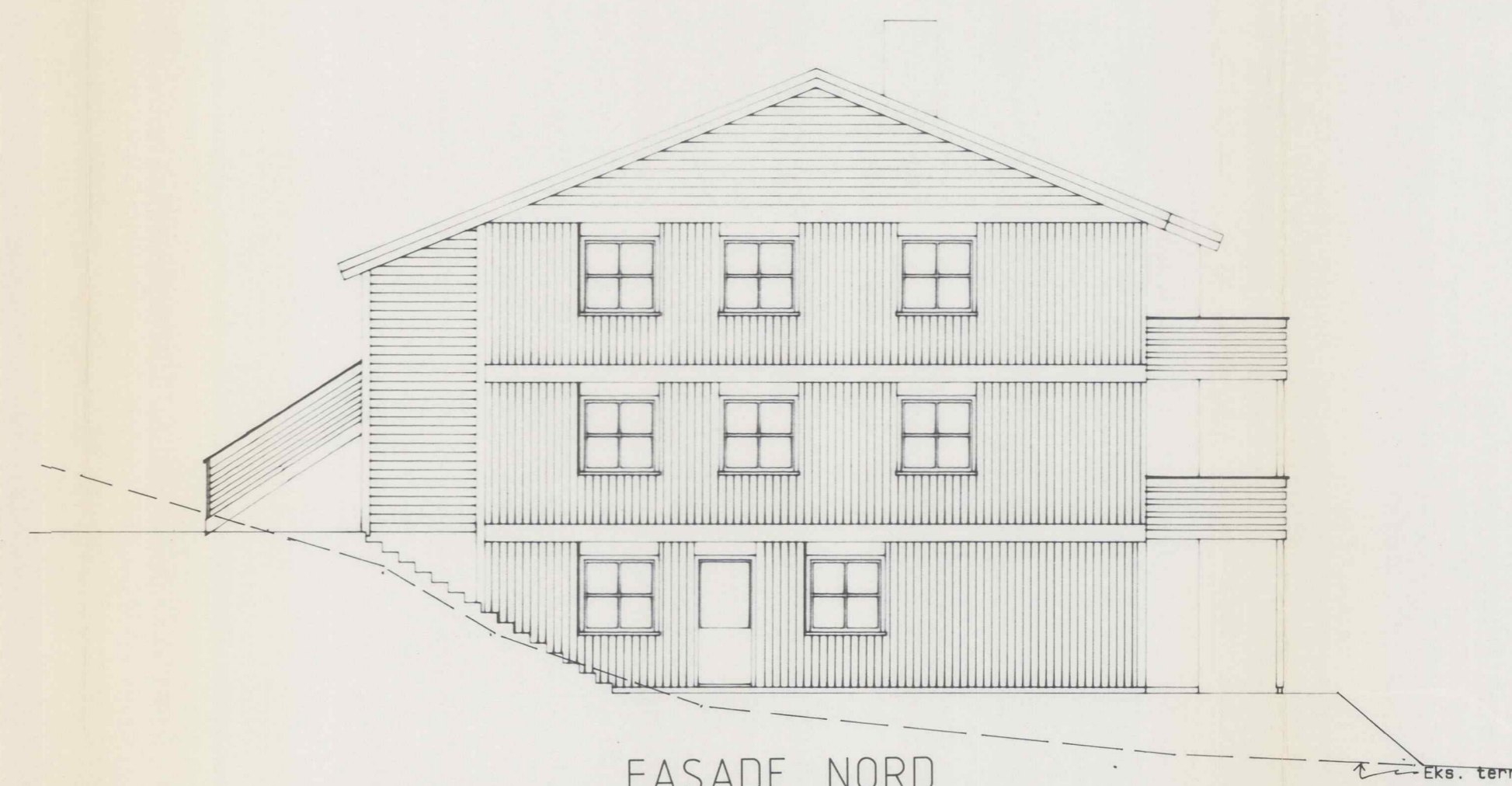
FASADE VEST



FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE NORD

2

REVIDERT
A B C D E F G H I
OPPDRE NR ARKIV NR

PROSJEKT
KLEMETSROD
FELT BC
OSLO KOMMUNE

REKKE M
FASADER

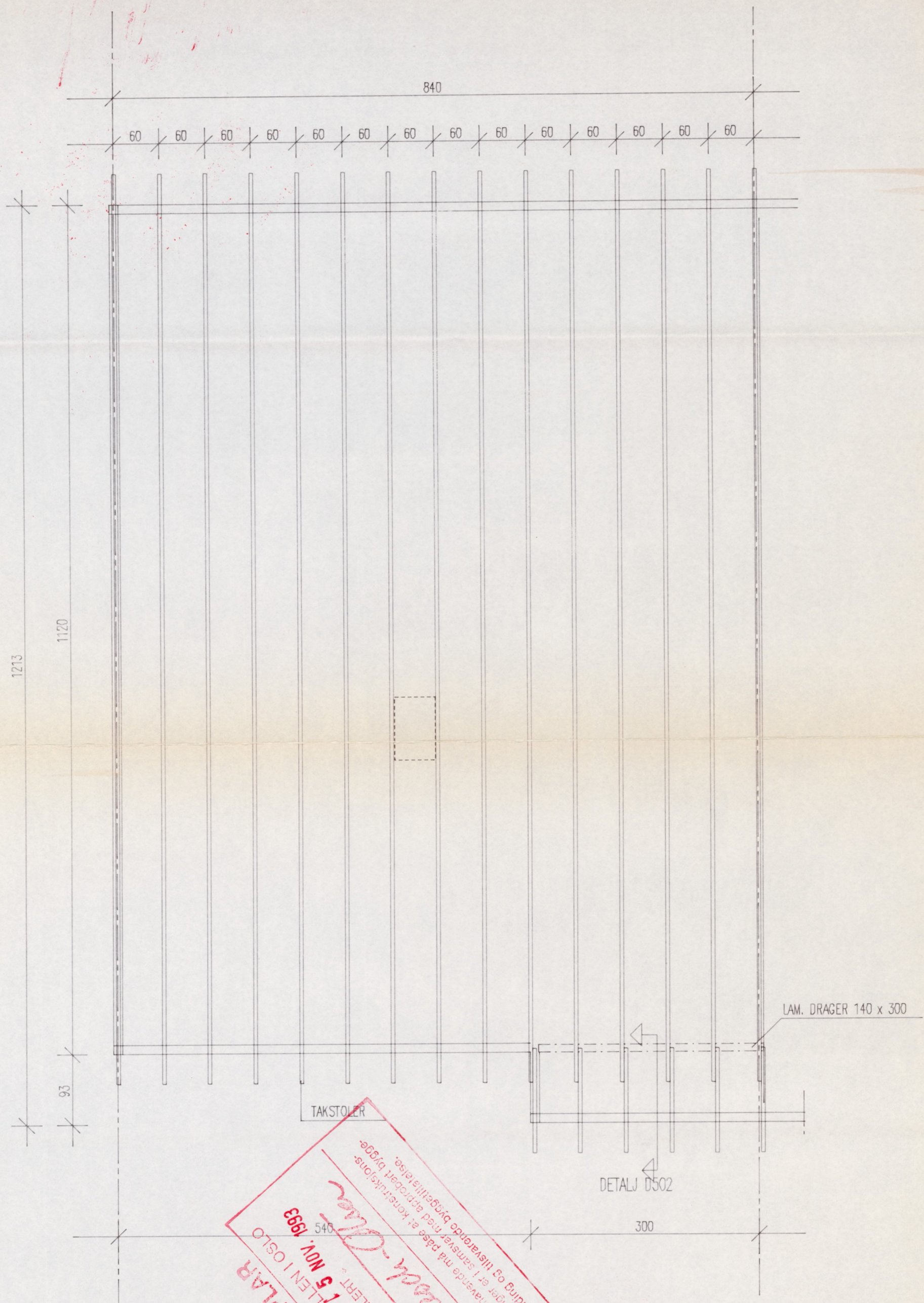
MÅL 1 : 100

DATE 10.12.92

TEG. NR KLEM-1302

Ark. MNAL NPA
KJUT M. HAALAND
Frydenlundgt. 19, 0169 OSLO
tlf. 02 465662

FORUS TRELAST AS
Grønnessv. 74, 4080 HINNA
tlf. 04 882000



ANSVARSTAVENDE PÅ PÅSE AV KONSTRUKSJONS-
 TEGNINGER ER I SAMSVAR MED APPROBERT BYGGE-
 MÅLING OG TILSVARENDE BYGGETILLATELSE.
 STATISK KONTROLLETT 15 NOV. 1993
 BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
 ARKIVKSEMPLAR

PROSJEKT : 750 FORUS TRELAST AS, SOLÅSEN LOFTSRUD
 TEGNING NR. - NAVN : BP750.451 -TYPISK TAKPLAN AKSEAVSTAND 840
 MALESTOKK - TEGN./REV.DATO : M 1:50 - 02.09.93 /AJ
 Data Assistert Konstruksjon : INGENIØR KJELL THØEN, PB 274,4301 SANDBÆNES



S-2916

Reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser for 179/17 Klemetsrud, Søndre Nordstrand som reguleres til byggeområde for boliger, tomter for offentlig bygning, byggeområde fro industri/kontor, trafikkområde (veier) friområde m.m.

Vedtaksdato: 07.05.1987

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198704731](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Bydel 9

Knytning(er) mot andre planer: 41889, 34389

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 179 BNR 17 - KLEMETSROD,
SØNDRE NORDSTRAND.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- byggeområde for boliger
- byggeområde for industri/kontor
- tomt for offentlig bygning (skole, barnehage, kirke, idrettshall)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei/fortau, annet veiareal)
- friområde (turvei)
- felles avkjørsler.

§ 3. Byggeområde for boliger.

- a) Felt BF. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, rekkehus og blokker i inntil 3 etg. + garasjeetg. Maksimal utnyttelsesgrad $U=0,35$.

Felt BC. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres rekkehus og blokker i inntil 4 etg. + garasjeetg. Maksimal utnyttelsesgrad $U=0,5$. I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 1500 m² forretning, kontor og offentlig formål.

Felt BD. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres blokker i inntil 4 etg. + garasjeetg. Maksimal utnyttelsesgrad $U=1,0$.

I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 1500 m² forretning, kontor og offentlig formål.

Felt BE. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres rekkehus og blokker i inntil 4 etg. Maksimal utnyttelsesgrad $U=0,7$.

I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 1000 m² forretning, kontor, offentlig formål.

- b) Kjeller og loft kan innpasses innenfor rammen i byggeforskriftene.
c) Innenfor området skal det innpasses sandlekeplasser, kvartalslekeplasser og ballplasser.

§ 4. Byggeområde for industri/kontor (felt I).

Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres bebyggelse inntil 9000 m² til industri/kontor. Bebyggelse kan oppføres i inntil 3 etg. + 2 underetasjer. Maksimal gesimshøyde cote + 163. Utnyttelsesgrad $U=1,3$.

§ 5. Tomt for offentlig bygning.

- a) Innenfor felt OB kan det oppføres barnehage i inntil 500 m² og maks. 2 etg.
b) Innenfor felt OC kan det oppføres skole med fritidshjem i inntil 6000 m² i maks. 2 etg.
c) Innenfor felt OD kan det bygges inntil 1600 m² kirke.

§ 6. Trafikkområde.

På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring (offentlig service og vedlikehold).

§ 7. Felles avkjørsel.

Felles avkjørsel I er felles for tomt for offentlig bygning (skole og barnehage) felt OB+OC og byggeområde for boliger felt BC.

Felles avkjørsel II er felles for byggeområde for industri/kontor felt I og byggeområde for bolig felt BD.

§ 8. Fellesbestemmelser.

- a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for området i mål 1:1000. Bebyggelsesplanen skal redegjøre for planering, lekeplasser, garasjer, biloppstillingsplasser, private gang- og kjøreveier og deres stigningsforhold og bebyggelsens høyder. Det skal også vises hvordan man kan bevare verdifull vegetasjon, også i anleggstiden.
b) Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
c) Anlegg for opphold og parkering skal helst være ferdig før innflytting finner sted, og senest når ferdigattest gis.

Støy.

- a) Støy fra veitrafikk må tilfredsstillende de laveste støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

- Alle støybeskyttelsestiltak bør være fullført før brukstillatelse gis og senest ved ferdigattest.
- b) Støy fra tekniske installasjoner i ervervsvirksomhet må ikke overstige 35 dB(A) utenfor boligfasader, barnehager, skole o.l. og 45 dB(A) utenfor kontorvinduer.

Emera No2 AS
Henrik Ibsens gate 40
0255OSLO

Dato: 09.06.2026

Deres ref.: 02260185
Vår ref.: 031-1-39 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 09.06.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 39 i Solåsen 1 Boligsameie er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Solåsen 1 Boligsameie
Org.nr.:	980886905
Seksjonsnr.:	39
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF
Polise nr.:	SP1621857.1.5
Selger(e):	Weberg, Åshild Margrethe

Adresse: Lofsrudhøgda 69 B, 1281 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	171 244
Andel formue pr 31.12.2025	5 475

Månedlige kostnader:

Lån nr: 9490707399; Lån nr: 9490707399; Renter akonto 73992 Ytterdør	119,00
Lån nr: 9490707399; Lån nr: 9490707399; Avdrag akonto 73992 Ytterdør	142,00
Lån nr: 9490707184; Lån nr: 9490707184; Renter a'konto - Vindu (71841)	806,00
Lån nr: 9490707184; Lån nr: 9490707184; Avdrag a'konto - Vindu (71841)	146,00
Driftskostnad ladeanlegg ute	60,50
Felleskostnader	3 593,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 866,50

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Besøksadresser:
Drammensveien 165 Torget 5 E-
0277 Oslo 1707 Sarpsborg

Web: www.stender.no

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån. Sameiet har 3 lån hvorav 2 lån er inndelt i IN andeler.

Felleslån, til rest kr 556.904,-

IN lån merket 71841 til rest kr 7.889.338,- hvorav snr. 39 har en andel på kr 144.461,-

IN lån merket 73992 til rest kr 894.252,- hvorav snr. 39 har en andel på kr 18.454,-

Se vedlagte nedbetalingsplaner. Sameiers fellesgjeld er per dato notert til tilsammenkr 170.059,-

Noterte heftelser:

For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@stender.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger: kr 4.000,- inkl. mva

Eierskiftegebyr kr 6.570,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:

Eierskiftemelding sendes til post@stender.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig sluttmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5

1707 Sarpsborg

E-

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Constantin Johansen. Mob. 90010358,
e-post: co-joh@online.no

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen

Kate Gry Røed

Stender Forretningsførsel AS

Tlf: 24 02 22 40

E-post: post@stender.no

Web: www.stender.no

Postadresse:

Kontaktinfo:

Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5

1707 Sarpsborg

E-

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

Postadresse:

Kontaktinfo:

Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5

1707 Sarpsborg

E-

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i Solåsen I Boligsameie ble avholdt 15. april 2026 kl. 18.00 på Mortensrud skole, Oslo

Det ble levert og kontrollert 13 navnesedler fra eiere, i tillegg ble det mottatt 15 fullmakter
Til sammen 28 stemmer.

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed

Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.

Som møtesekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble
foreslått Solfrid Nadden

Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede

Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Det ble foreslått å godkjenne innkalling og dagsorden

SAK 2 ÅRSBERETNING

Årsrapporten ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

SAK 3 ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende
disposisjoner, kr. 274.066,- i overskudd overføres annen egenkapital.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 150.000,- + aga.

Vedtak: Vedtatt

SAK 5 BUDSJETT 2026

Vedtak: godkjent

SAK 6 SAKER TIL BEHANDLING

A) FELLES BOD FOR SYKKEL – OG BARNEVOGNOPPBEVARING

Vedtak: Styret vil utrede mulighetene for tiltaket på sameiets eiendom og legge fram
forslag til plassering og utforming på ekstraordinært årsmøte for endelig vedtak.

B) Forslag 1 – Utredning av kjøp eller tilknytning av loft til seksjon i 2. etasje.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak om at forslaget skulle avvises ble vedtatt.

Begrunnelse: Sameiet har allerede behandlet spørsmålet om loftenes eierskap,
grunnet ulovlig utbygging av lofts arealet. Prosessen var kostbar for både enkelt
personer og sameiet. Forslaget om reseksjonering for å overføre eierskapet ble
nedstemt av seksjonseierne på et ekstraordinært årsmøte. 2. etasje har eksklusiv

bruksrett til loftet noe som fremgår av sameiets vedtekter. Loftene kan kun benyttes som kald oppbevaringsplass.

C) Forslag 2 – Etablering av mindre bod eller oppbevaringsmulighet på bakkeplan

Vedtak: Styrets forslag til vedtak om at forslaget skulle avvises ble vedtatt

Begrunnelse: Styret viser til sameiets vedtekter om bruksrett sist endret på årsmøtet 2025, og til sitt eget forslag som delvis dekker intensjonen bak det avviste forslaget.

D) Forslag 3 – Tilgang til felles hageareal/vurdering av gjerdeplassing eller eierskaps-fordeling.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak om at forslaget skulle avvises ble vedtatt

Styrets vurdering: Styret henviser til sameiets vedtekter om eksklusive bruksrettigheter, sist oppdatert på årsmøtet i 2025. I tillegg informerer styret om at det nå arbeides med å kartlegge muligheter og finansiering for et prosjekt som omfatter oppføring av skur til sykler og barnevogner i sameiet.

SAK 7

VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder

Som styreleder for 2 år ble foreslått Constantin Johansen

Vedtak: Valgt

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Som styremedlem for 2 år ble foreslått Samah Ghanam

Vedtak: Valgt

B) Valg av varamedlem for 1 år

Som varamedlem for 1 år ble foreslått Mehnaz Rashid

Vedtak: Valgt

Styret består av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Constantin Johansen	valgt 2026 for 2 år
Styremedlem:	Mikael Turesson	Valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Samah Ghanam	Valgt 2026 for 2 år
Styremedlem:	Inger Brenden	Valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Mehnaz Rashid	valgt 2026 for 1 år

Årsmøtet ble hevet kl. 18.40

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Solfrid Nadden/s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det innkalles herved til ordinært årsmøte for Solåsen 1 Boligsameie
15. april 2026 kl. 18.00 på Mortensrud Skole, Lofsrudhøgda 195, 1281 Oslo

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
- C) Registrering av stemmeberettigede
- D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING

Se vedlegg. Kun til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP 2025

Se vedlegg.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 150.000,- + aga for perioden fra ordinært sameiermøte 2025 til ordinært sameiermøte 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT FOR 2026

Se vedlegg.

6. SAKER TIL BEHANDLING

A) FELLES BOD FOR SYKKEL – OG BARNEVOGNOPPBEVARING

Styret foreslår etablering av felles boder for sykkel- og barnevognoppbevaring på felles eiendom. **Begrunnelse:** Det mangler lagringsplass til sykkel og barnevogner for beboere som ikke bor på bakkeplan og uten tilgang til hage. Styret vil legge fram forslag til plassering og utforming på ekstraordinært sameiermøte for endelig vedtak. For finansiering av tiltaket vil styret på vegne av sameiet søke om midler fra Sørøst-satsingen for etablering av slike boder. På grunn av sameiets økonomi og planlagte utgifter innebærer forslaget at sameierne bidrar med en andel på 30–50 % av kostnadene for etableringen av skuret.

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

B) Forslag 1 – Utredning av kjøp eller tilknytning av loft til seksjon i 2. etasje.

Forslagstiller: Charlotte Bellefine Lindeløff

Det foreslås at sameiet utreder muligheten for å selge eller tilknytte lofts arealet til seksjonen i 2. etasje.

Bakgrunn og begrunnelse: Loftet er i praksis kun tilgjengelig fra seksjonen i 2. etasje, og øvrige seksjoner har begrenset eller ingen praktisk nytte av arealet. Samtidig har seksjonen i 2. etasje ikke tilgang til hageareal. En eventuell løsning hvor loft tilknyttes denne seksjonen kan bidra til en mer hensiktsmessig og balansert fordeling av tilgjengelige arealer i sameiet.

Forslaget gjelder i første omgang utredning av muligheter, inkludert juridiske, tekniske og økonomiske forhold.

Styrets forslag til vedtak: Forslag 1 avvises

Begrunnelse: Sameiet har allerede behandlet spørsmålet om loftenes eierskap, grunnet ulovlig utbygging av lofts arealet. Prosessen var kostbar for både enkeltpersoner og sameiet. Forslaget om reseksjonering for å overføre eierskapet, ble nedstemt av seksjonseierne på et ekstraordinært årsmøte. 2. etasje har eksklusiv bruksrett til loftet noe som fremgår av sameiets vedtekter. Loftene kan kun benyttes som kald oppbevaringsplass.

C) Forslag 2 – Etablering av mindre bod eller oppbevaringsmulighet på bakkeplan
Forslagstiller: Charlotte Bellefine Lindeløff

Det foreslås at sameiet vurderer muligheten for å etablere en mindre bod eller oppbevaringsløsning ved inngangsparti eller i tilknytning til hageområde på bakkeplan, til bruk for sykler, barnevogn eller lignende.

Bakgrunn og begrunnelse: I dag må sykler og barnevogner bæres opp og ned trapper. Dette kan være upraktisk i hverdagen og kan påvirke bokvalitet og tilgjengelighet. En oppbevaringsløsning på bakkeplan kan gjøre boligene mer funksjonelle og bidra til økt brukervennlighet for beboerne.

Forslaget gjelder en vurdering av om og hvordan en slik løsning kan etableres på en hensiktsmessig måte innenfor sameiets rammer.

Styrets forslag til vedtak: Forslag 2 avvises

Begrunnelse: Styret viser til sameiets vedtekter om bruksrett sist endret på årsmøtet 2025, og til sitt eget forslag som delvis dekker intensjonen bak det avviste forslaget.

D) Forslag 3 – Tilgang til felles hageareal/vurdering av gjerdeplassing eller eierskapsfordeling. Forslagstiller: Charlotte Bellefine Lindeløff

Det foreslås at sameiet vurderer tiltak for å sikre at alle seksjoner har reell tilgang til felles hageareal.

Dagens situasjon: Nedre seksjon eier deler av hagen. For å skape et helhetlig og ryddig uteområde er det tidligere etablert et gjerde som omfatter hele hageområdet, inkludert deler av felleshagen. Dette medfører i praksis at øvre seksjon ikke har tilgang til felles hageareal.

Forslag til mulige løsninger:

- *Fjerne gjerdet, eller*
- *Flytte gjerdet slik at det kun omfatter arealet som faktisk eies av nedre seksjon.*

Styrets forslag til vedtak: Forslag 3 avvises

Styrets vurdering: Styret henviser til sameiets vedtekter om eksklusive bruksrettigheter, sist oppdatert på årsmøtet i 2025. I tillegg informerer styret om at det nå arbeides med å kartlegge muligheter og finansiering for et prosjekt som omfatter oppføring av skur til sykler og barnevogner i sameiet.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av varamedlem

Følgende er foreslått fra valgkomite:

Styreleder Constantin Johansen

Styremedlem Samah Ghanam

OSLO, 31. MARS 2026

**FOR STYRET I
SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE**

Kate Gry Røed

I årsmøte har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Solåsen 1 Boligsameie, gnr. 180, bnr. 527, org. nr.: 980 886 905 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 74 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.02.1984.

Sameiets adresse ved forretningsfører, Stender Forretningsførsel AS, Postboks 4127 Sjølyst, 0217 Oslo.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Constantin Johansen	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Mikael Turesson	Valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Samah Ghanam	Valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Inger Brenden	Valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Lars Tobias Flatebø	valgt 2025 for 1 år

Valgkomite: Therese Holen

Likestilling

Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 3 menn og 1 kvinne. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører Stender Forretningsførsel AS. Revisjon utføres av revisjonsselskapet Monge Revisjon AS v/Lill-Ann Monge. Sameiets forsikringsselskap er IF Skadeforsikring NUF, avtale nr. SP1621857.1.5

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Det sittende styret tiltrådte etter ordinært årsmøte i 2025.

I løpet av året har styret arbeidet aktivt med drift, vedlikehold og utvikling av sameiets fellesarealer og tekniske anlegg. Det er igangsatt og gjennomført en rekke tiltak, herunder:

- Oppfølging av utfordringer knyttet til kloakksystemet på nedre felt, som følge av feil bruk av avløpssystemet
- Utbedring av balkonger hos enkelte seksjonseiere som følge av lekkasjer
- Dialog og møter med Oslo kommune vedrørende salg av areal i forbindelse med veiutbygging. Saken er avsluttet og salget er gjennomført
- Avholdelse av ekstraordinære beboermøter knyttet til valg av TV- og fiberleverandør, lekeplassprosjektet samt løsninger for avfallshåndtering med nedgravde avfallsstasjoner
- Mottak av offentlige og private tilskudd, herunder kr 225.000 fra Oslo kommune og kr 50.000 fra Sparebankstiftelsen til lekeplass, samt kr 130.000 i tilskudd til etablering av delvis underjordisk avfallsstasjon
- Gjennomføring av beboermøter med garasjeiere vedrørende dekning av behov i garasjeanleggene i Solåsen 2 og 3, inkludert valg av representant
- Deltakelse på seminar og møte med advokat i regi av Oslo Sørsatsing, med formål å avklare rettigheter knyttet til fellestomt som er solgt til kommunen
- Gjennomført ventilasjonsrens
- Etablering av HC-parkeringsplasser
- Omfattende arbeid knyttet til valg av leverandør for TV- og internettsignaler. Arbeidet er igangsatt, og nye signaler forventes i drift senest 1. juni 2026

Styret har i løpet av året avholdt 8 ordinære styremøter, 1 ordinært årsmøte og 2 ekstraordinære beboermøter.

Videre har styret deltatt på 3 velmøter samt 1 felles sameiermøte med Solåsen 2 og 3. Det er lagt ned betydelig arbeid i innhenting og vurdering av tilbud knyttet til etablering av lekeplass og forbedring av avfalls løsninger.

Saken knyttet til lekeplass og avfallshåndtering har blitt forsinket som følge av manglende fremdrift fra Solåsen 2. Det forventes nå juridisk avklaring i Oslo forliksråd. Dette arbeidet har medført betydelig ressursbruk for styret. Samarbeidet med Solåsen 3 har i denne perioden vært begrenset.

Det er i løpet av året sendt ut flere informasjonsskriv til beboerne vedrørende ulike forhold, herunder avfallshåndtering.

Styrets nettside er etablert og benyttes aktivt som informasjons- og kommunikasjonskanal mellom styret og beboerne.

Styret opplever fortsatt utfordringer knyttet til seksjonseiere som leier ut sine enheter, særlig der informasjon ikke videreformidles til leietakere. Dette medfører økt administrativ belastning og begrenser leietakernes tilknytning til fellesskapet. Styret vil arbeide videre med å forbedre informasjonsflyten på dette området.

Det har i inneværende år vært nødvendig å benytte midler for å sikre tilstrekkelig tilgjengelighet til avfallscontainere, slik at renovasjonsetaten kan gjennomføre sine oppgaver i henhold til gjeldende rutiner.

Styret har hatt løpende dialog med Huseiernes Landsforbund gjennom korrespondanse, telefonsamtaler og møter, med formål å innhente råd og veiledning i ulike saker.

Sameiets hjemmeside har blitt oppdatert og vi oppfordrer alle beboerne til å besøke siden jevnlig. Her finner dere informasjon, kontaktdetaljer og nyttige lenker.

<https://www.solasen1boligsameie.no/>

Sameiet har også opprettet Facebook side.

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden hatt 3 eierskifter. Snr. 7 med overtagelse 01.03..2025, Snr. 23 med overtagelse 07.09.2025 og snr. 62 med overtagelse 15.12.2025

OSLO, 11. MARS 2026

**FOR STYRET I
SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE**

Constantin Johansen/s/ Samah Ghannam/s/ Inger Brenden/s/ Mikael Turesson/s/

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

RESULTAT		NOTE	REGNSKAP	BUDSJETT	REGNSKAP
			2025	2025	2024
DRIFTSINNEKTER					
Ordinære fellesutgifter			3 125 040	3 124 808	3 071 064
Garasje plass			24 034	79 200	69 168
Avdrag IN lån			179 998	169 056	162 384
Renter IN-lån			608 132	627 768	620 892
Egenandel forsikring			22 164	0	4 000
Andre inntekter			152 160	0	494 759
Deling kost/viderefakt			108 288	0	63 665
Diverse inntekter			0	0	1 349
SUM DRIFTSINNEKTER			4 219 817	4 000 832	4 487 280
DRIFTSUTGIFTER					
Styrehonorar/lønn/aga	2		171 150	171 150	159 740
Strøm			11 404	15 000	10 679
Drift/Vedlikehold	3		557 184	200 000	690 708
Vindusutskiftning			0	0	1 519 599
Kostnader fellesanlegg			0	0	112 647
Fellesanlegg tv/nett			533 244	477 744	467 932
Prosjekt ytterdører			0	0	1 570 662
Egenandel forsikring			18 000	0	0
Forretningsførerhonorar			187 940	186 750	177 905
Revisjon	4		7 250	9 000	7 219
Juridisk bistand	5		40 422	10 000	0
Vaktmestertjeneste fast			272 832	272 832	264 912
Andre driftskostnader	6		47 638	50 000	41 599
Forsikringer			487 630	429 572	422 104
Kommunale avgifter			989 881	1 095 318	912 765
SUM DRIFTSUTGIFTER			3 324 574	2 917 366	6 358 469
RESULTAT FØR FINANSPOSTER			895 243	1 083 466	-1 871 189
Renteinntekter			3 099	0	11 007
Kundeutbytte			45 683	35 000	40 725
Renter IN-lån 71841			-535 090	-546 490	-550 623
Renter IN-lån 73992			-68 794	-70 430	-72 951
Renter lån 29565			-66 075	-69 191	-89 003
SUM FINANSPOSTER			-621 177	-651 111	-660 845
ÅRETS RESULTAT	7		274 066	432 355	-2 532 034
Avdrag lån 29565			-290 218	-290 017	-268 366
Avdrag IN-lån 71841			-242 176	-97 382	-91 629
Avdrag IN-lån 73992			-82 943	-82 498	-70 755

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE	NOTE	2025	2024
OMLØPSMIDLER:			
Restanse fellesutgifter	7	43 371	57 461
Forskuddsbetalte kostnader	8	264 763	228 655
IN-lån mellomregning		-8 694	93 448
Bank		<u>199 156</u>	<u>515 105</u>
SUM EIENDELER		<u>498 595</u>	<u>894 669</u>
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	<u>-9 231 198</u>	<u>-9 650 404</u>
LANGSIKTIG GJELD			
Lån i Handelsbanken	10	<u>9 587 232</u>	<u>10 202 569</u>
SUM LANGS. GJELD		<u>9 587 232</u>	<u>10 202 569</u>
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		77 171	70 615
Påløpt rente		47 621	54 691
Leverandørgjeld		<u>17 770</u>	<u>217 198</u>
SUM GJELD		<u>142 563</u>	<u>342 505</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>498 595</u>	<u>894 669</u>

Sted:

Dato:

Constantin Johansen
Styreleder

Samah Ghannam
Styremedlem

Inger Brenden
Styremedlem

Mikael Allan Turesson
Styremedlem

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Note 2 Styrehonorar/lønn/aga

Styrehonorar	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150
Sum styre/lønn og arb giv avg	171 150

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Vedlikehold

Christiania Forvaltning & Eiendom AS	-36 425
Christiania Forvaltning & Eiendom AS	-113 916
Christiania Forvaltning & Eiendom AS - Kreditnota for faktura	-4 708
Christiania Forvaltning & Eiendom AS	275 960
Pumpemannen AS	51 816
Gjensidige - REF: 90961786,8 MVA	-100
Gjensidige - REF: 90961786,8 MVA	-3 743
Gjensidige - Refusjon rørlegger sak 90961786,11	-3 200
Aneo Mobility AS - Ladeabonnement	25 360
Orfeas Alexanter Beka	118 750
Gravco - Tømme pumpekum	23 302
Banktransaksjon Sparebankstiftelsen DNB	-50 000
Banktransaksjon Sameiet Solåsen 2 - Andel lekeplass	-65 246
Gabrielsen og Olsen AS	52 125
TT-Teknikk AS - PCV ventilasjonsrens av alle leiligheter	90 419
Rosings Industrier AS - Gjerde	90 351
Tilbakebetaling til Wafaa Alame for utlegg av faktura fra	2 119
Absolutt Låsservice V/ Geir Ove Lier - Renset sylindre i bom	2 119
Jernia Detalj AS - Smøring til garasjedører	126
Elotec AS - SIM abonnement	735
Monter Orring Byggsenter - Kjetting og hengelås	497
Utlegg og øvrig utgifter bygningsmessig	77 766
Serviceavtale Rentokil	23 077
Sum drift og vedlikehold	557 184

Note 4	Revisjon				
	Revisjonshonorar var kr. 7.250,-. Dette er i sin helhet knyttet til revisjon.				
Note 5	Juridisk bistand				
	Skarpholt AS - Diverse juridisk hjelp			40 422	
	Sum juridisk bistand			40 422	
Note 6	Andre driftskostnader				
	Andre honorarer OAE			14 856	
	Kontorrekvisita			1 490	
	Webside, mail, domene, leie møterom			9 845	
	Huseiernes Landsforbund			3 200	
	Bankgebyrer			18 247	
	Sum andre driftskostnader			47 638	
NOTE 7	Restanse felleskostnader				
	Deler av beløpet er forfalt og gjelder 2024				
Note 8	Forskuddsbet forsikring			126 745	
	Forskuddsbet fellesnlegg/tv			138 018	
	Sum forskuddsbetalte kostnader			264 763	
Note 9	Egenkapital				
	01.01.			-9 948 788	
	Innfrielse			443 524	
	Årsresultat			274 066	
	31.01.			-9 231 198	
Note 10	Lån i Handelsbanken				
		Lån 29565	Lån 71841	Lån 73992	SUM
	Saldo 01.01.	1 001 434	8 186 890	1 014 245	10 202 569
	Opptak lån	0	0	0	0
	Betalt avdrag	-290 218	-242176,14	-82 943	-615 337
	Saldo 31.12	711 216	7 944 714	931 302	9 587 232
	Usikret annuitetslån				
	Rente pt	7,88 %	6,40 %	7,02 %	
	Innfrielse	01.02.2028	2053	2034	

Verifikasjon

Document ID 09222115557571833825

Dokument

031 - Regnskap 2025_1

Hoveddokument

4 sider

Initiert 2026-03-05 16:56:30 CET (+0100) av Stender

Forretningsførsel AS (SFA)

Ferdigstilt 2026-03-06 10:04:03 CET (+0100)

Underskriverne

Stender Forretningsførsel AS (SFA)

Stender Forretningsførsel AS

Organisasjonsnr. 921568355

post@oae.no

Signert 2026-03-05 16:56:31 CET (+0100)

Constantin Johansen (CJ)

Solåsen 1 Boligsameie

co-joh@online.no

+4790010358 confirmed via PIN by SMS to view.

Signert 2026-03-05 19:15:03 CET (+0100)

Inger Brenden (IB)

Solåsen 1 Boligsameie

inbren@gmail.com

+4792490109 confirmed via PIN by SMS to view.

Signert 2026-03-06 10:04:03 CET (+0100)

Samah Ghannam (SG)

Solåsen 1 Boligsameie

samahgannam@hotmail.com

+4792444485 confirmed via PIN by SMS to view.

Signert 2026-03-05 19:16:25 CET (+0100)

Mikael Turesson (MT)

Solåsen 1 Boligsameie

micke@hybra.no

+4792403688 confirmed via PIN by SMS to view.

Signert 2026-03-05 19:17:57 CET (+0100)

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



Til Sameiermøtet i Solåsen 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Solåsen 1 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 274 066. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

Mitt 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 min 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 som eksisterer.

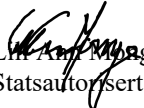
Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 09.03.2026


Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

BUDSJETT

2026

DRIFTSINNEKTER

Felleskostnader	3 655 868
Felleskostnader garasje	79 200
Ladeanlegg	30 492
Avdrag IN lån 71841	95 892
Renter IN-lån 71841	529 404
Avdrag IN lån 73992	83 268
Renter IN-lån 73992	69 780
Andre inntekter/Oslo kommune	30000
SUM DRIFTSINNEKTER	<u>4 573 904</u>

DRIFTSUTGIFTER

Styrehonorar/lønn/aga	171 150
Strøm	20 000
Drift/Vedlikehold	200 000
Fellesanlegg tv/nett	495 000
Forretningsførerhonorar	196 648
Revisjon	9 000
Juridisk bistand	20 000
Vaktmestertjeneste	285 108
Andre driftskostnader	50 000
Forsikringer	506 980
Kommunale avgifter	1 187 857
SUM DRIFTSUTGIFTER	<u>3 141 743</u>

RESULTAT FØR FINANSPOSTER

1 432 161

Kundeutbytte Gjensidige	40 000
Renteinntekter	0
Renter lån 29565	-42 713
Renter IN-lån 71841	-490 507
Renter IN-lån 73992	-59 843
SUM FINANSPOSTER	<u>-553 063</u>

ÅRETS RESULTAT

879 098

Avdrag lån 29565	-314 263
Avdrag IN-lån 71841	-111 125
Avdrag IN-lån 73992	-90 229
	<u>-515 617</u>

* Lagt på 20 % økning

VALG TIL STYRET 2026

Valgkomiteens anbefaling

Constantin Johansen foreslås gjenvalgt som styreleder, og Samah Ghannam gjenvelges som styrerepresentant. Mer informasjon finnes i vedlegg.

Vararepresentant velges blant de oppmøtte på årsmøtet, da ingen forslag er mottatt.

Med vennlig hilsen

Valgkomité

Therese Holen

NAVNESEDDEL

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn:

Seksjonsnummer:

Adresse:



FULLMAKT

Navn:

gis herved fullmakt til å møte på sameiermøtet i Solåsen 1 Boligsameie

Dato, den

.....
Underskrift (seksjonseier)

.....
Gjentas med blokkbokstaver

VEDTEKTER FOR SAMEIET SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte
Den 25.04.2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Endret 15.03.2022/sist endret 19.03.2025

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Solåsen 1 boligsameie og har gårdsnummer 180 og bruksnummer 527 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 8. juni 1994.

Sameiet består av 74 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i Eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsvis eierandel i sameiet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetens arealer.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal – tillegg vedtatt første gang 25.08.1994. Tilføyd vedtektene, etter regler i punkt 11, på årsmøte 19.03.2025.

BRUKSREGLEMENT FOR EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL DEL AV UTEOMRÅDET

1) Generelt bruksreglement for eksklusiv bruksrett.

For husene E – G og H – J:

2. etg.: 1. etg.:

- Eksklusiv bruksrett til veranda ved inngangsparti.
- Eksklusiv bruksrett til lofts areal over egen seksjon
- Eksklusiv bruksrett fra inngangsparti og frem til gangvei ("kjørevei")
- Eksklusiv bruksrett på sidene 1,5 m ut fra vegg.
- Eksklusiv bruksrett til skille mellom A og B seksjon under trappen
- Eksklusiv bruksrett på stueside fra terrasse og ut til naturlig skråning

For husene K – R:

2. etg. 1. etg.: U-etg.:

- Eksklusiv bruksrett til veranda ved inngangsparti
- Eksklusiv bruksrett til lofts areal over egen seksjon
- Eksklusiv bruksrett fra inngangsparti og frem til asfaltkant på gangvei.
- Eksklusiv bruksrett til sidene frem til gangsti ned til underetasje.
- Eksklusiv bruksrett til skille mellom A og B seksjon under trappen
- Eksklusiv bruksrett på stuesiden fra terrasse og ut til naturlig skråning.
- Eksklusiv bruksrett på sidene 1,5 m ut fra vegg
- Eksklusiv bruksrett til skille mellom A og B seksjon

2) Generelle regler vedrørende vedlikeholdsplikt

Følgende gjelder for alle husene i sameiet:

- Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til et område forplikter seg til å holde det i ordentlig stand.
- Beboere i 2. etg. med adgang til "fellesarealer" rundt huset, er forpliktet til å delta i vedlikehold av området på lik linje med beboerne i 1. etg. og U-etg.

- Ved unnlattelse/forsømmelse av dette kan bruksretten bortfalle-
- 1. og 2. etg. skal ha mulighet til å kunne stå på bakken/sette opp stige for å vaske kjøkkenvindu eller utføre annet vedlikeholdsarbeid på sin seksjon.
- Alle i huset skal ha tilgang til utvendige vannkraner.
- Ved kasting av snø ned fra terrasser skal det utvises forsiktighet.
- Vi må også huske på at barn skal leve her.
- Seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til hager, forhager, har rett til å gjerde inn disse i henhold til gjeldende bestemmelser. Eventuelt også sette opp hekk i henhold til gjeldende bestemmelser. Montering av kantstein mot gangvei er også tillatt. Her bør det imidlertid være en avstand på 20 cm mellom kantstein og asfaltkant for å la overflatevann ha mulighet til å kunne sige ned i bakken.

3) Særavtaler i forbindelse med eksklusiv bruksrett:

- Seksjoner/hus som naturlig hører sammen/ligger mot hverandre, kan utarbeide videre detaljplan for bruk og vedlikehold.
- Seksjoner/hus som oppretter særavtaler i forbindelse med eksklusiv bruksrett til uteareal, skal nedtegne disse og tydelig angi husnummer samt seksjonsnummer.
- Det siste kan være nødvendig i tilfelle det fra de planregulerende myndigheter vil bli foretatt gatenavn-ændring og/eller husnummerændring i forbindelse med utbygginger i området.
- Disse særavtaler som det skal foreligge kopi av hos styret og forretningsfører, blir et supplement til vedtektenes paragraf om eksklusiv bruksrett for uteområder.
- For seksjoner/hus hvor der ikke foreligger skriftlige særavtaler, gjelder de generelle reglene inntatt i denne vedtekts paragraf.
- De enkelte hus kan endre sine særavtaler på lik linje med inngåelse av slike. Ved ændring skal der innleveres en kopi av den nye avtalen med påtegning om at den skal erstatte særavtale av.

Vedtatt første gang 25.08.1994 ved konstituering av sameiet.

Lagt til som §15 til sameiets Beboerregler.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot ændring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.7. Utleie

Seksjonseieren som skal leie ut leiligheten plikter, å levere ut beboerregler for vårt sameie og sørge for, at de er forståelige for leietakeren. Beboerregler og vedtekter ligger på sameiets hjemmeside. Hjemmesides adresse: www.solasen1boligsameie.no

Seksjonseieren skal sørge for at, leietakeren blir kjent med regler om parkering, avfallhåndtering, og for de med hager om vedlikehold av dem, felles dugnader og plikter som en beboer har i vårt sameie.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

Pant notert før 1.1.98 viker prioritet for sameiets panterett i hver seksjon med kr 20.000,- til dekning av sameiets fellesforpliktelse. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av verditakst avholdt av godkjent takstmann. Panteretten er tinglyst på seksjonen.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler/fellessarealer tilhørende bruksenheten, og som seksjonseieren har særbruksretten til.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også fellesarealer som sameieren har særbruksrett til som nevnt under punkt 5.1. Ved manglende vedlikehold vil styret pålegge seksjonseier og følge vedtektene. Hvis seksjonseier ikke etterkommer kravet vil sameiet utføre vedlikehold på seksjonseiers regning etter at et skriftlig varsel om vedlikehold er sendt seksjonseier.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og utvendige kraner. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom. Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige.

Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholds krav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i

fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fire medlemmer og ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan

også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Beboerregler for Solåsen 1

Sist endret i årsmøte 02.04.2024

GENERELT

1. Beboerregler er en veiledning i «god naboskikk». Reglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen og fellesutstyr. Reglene inneholder opplysninger/regler om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter reglene og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle i husstanden og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at reglene blir overholdt
4. Ved brudd på beboerreglene forutsettes det i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt med de berørte parter. Fører ikke dette frem, tas forholdet opp med sameiets styre. Styret behandler KUN skriftlige klager.
5. Beboerreglementet må sees i sammenheng med sameiets vedtekter.

LEILIGHETENE

STØY

Beboerne skal ta hensyn til naboer og plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, justere lydnivået ved bruk av TV, radio, etc. Mellom klokken 2300 og 07.00 må det vises særlig hensyn

Boring og banking skal kun forekomme mellom klokken 07.00 – 19.00 på hverdager og klokken 09.00 – 16.00 på lørdager og dager før helligdager. På søndag og helligdager er det ikke tillatt med slik støy.

LUFTING OG RISTING AV TEPPE o.l.

Det er ikke tillatt å riste eller henge ut tepper og/eller sengetøy fra verandaene og/eller vinduer. Lufting av sengetøy og klær må skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende for naboer og eierne i etasjen under.

TRAMPOLINE / FOTBALL

Det er ikke tillatt å sette opp trampoline i egen hage eller i fellesarealene. Det er ikke tillatt å spille fotball i egen hage eller på fellesarealene. Vi viser til fotballbanene og ball bingen til idrettslaget.

HUSDYR

Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes inne i leiligheten. Beboere med ansvar for husdyr plikter å påse at disse ikke tilgriser området. Ekskrementer må fjernes
Hunder skal føres i bånd på sameiets fellesarealer. Katter som tilhører beboere, skal merkes med halsbånd.

AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal kildesorteres og kastes i tilhørende søppelkasser. Aviser og blader kastes i papircontainer, pappesker skal kastes i egen pappcontainer. Avfall som ikke får plass i disse, skal beboerne selv kjøre bort. Søppel, papir og papp **SKAL IKKE SETTES UTENFOR** søppelhuset.

Kast ikke ut eller heng opp fuglenek / mat til fuglene eller andre dyr. Dette er uhygienisk og tiltrekker seg rotter og mus.

Uvedkommende ting som Q-tips, bind og kontaktlinser skal ikke kastes i toalettet. Toalett, avløpsrør og pumper kan da tilstoppes.

Matfett **SKAL IKKE** kastes i utslagsvask og toalett.

Brudd på avfallsbestemmelser ved at avfall hensettes annet sted enn i avfallsrommene, eller at store mengder av papir, ikke bringes i stor container på parkeringsplassen, vil utløse et gebyr tilsvarende det sameiet må betale for å fjerne eller rydde opp i avfallet.

VEDLIKEHOLD

Boligsameie og seksjonseier har en vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Tilleggsdeler kan være diverse vegger/levegger som er satt opp.

Skille og endevegger mellom seksjonene skal følge reglene som er vedtatt i sameiet. Annet som ikke er godkjent som skillevegger skal tas bort. Se informasjon på sameiets hjemmesider.

Avtrekksventiler på kjøkken og bad må holdes rene og i orden. Ventiler over vinduene må ikke lukkes, kjøkkenviften må ikke slås av. Dette for å unngå at det blir fukt i leiligheten som vil medføre skader som sopp og mugg.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Den enkelte beboer kan ikke endre utvendig fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, parabolantenner uten styrets samtykke.

Utskifting av vinduer og ytterdører, er sameiets ansvar og skal ikke skiftes av seksjonseieren selv. Oppsetting av markiser eller skillevegger skal skje etter regler som er vedtatt på årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre endringer som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Søkes det om endring som kan ha betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøte til avgjørelse.

VARMEPUMPE/ANTENNER

Det er ikke tillatt å henge utedelen til varmepumper på veggen.

Varmepumpens utedel skal monteres på verandagulvet på egnet stativ. De som bor på bakkeplan, skal montere denne på gulvet i egnet stativ på stuesiden eller på siden av boenheten.

Det er forbud mot montering av antenner på ytterveggene. Fasaden er å regne som fellesarealer og alle endringer på denne skal søkes om og legges frem som en egen sak til eventuelt vedtak på årsmøte. Det er også sameiet som plikter å vedlikeholde fellesarealene, herunder yttervegger som da er et felles anliggende.

GRILLING/ÅPEN ILD/FYRVERKERI

Grilling og åpen ild.

I vårt sameie er det kun tillatt å bruke elektrisk- og gassgrill på verandaer/balkonger.

Vi bor tett på hverandre og ved grilling må det tas hensyn til naboene.

Ta kontakt med naboen og informer om at du skal grille. De kan da ta sine forhåndsregler og eventuelt lukke vinduer/dører hvis de ønsker det.

Ved grilling av fet mat og olje kan det lett ta fyr i grillen. Du, som beboer, er selv ansvarlig for eventuelle skader som forårsakes av grilling.

Kullgrill, engangsgrill og åpen ild er FORBUDT på verandaer/balkonger, i hager og fellesområder.

Fyrverkeri.

Bruk av fyrverkeri inne på fellesområder, fra egen hage eller fra verandaer/balkonger er strengt forbudt.

BUSKER OG TRÆR

I sameiets hager skal busker ikke overstige høyde på 1.60 meter og trær ikke overstige høyde av egen seksjon. Dette for å bevare et helhetsinntrykk i boligsameiet og for at trær ikke skal være i veien for utelysene og for naboer i etasjen over egen seksjon. Videre er det ikke tillatt med klatreplanter, da disse kan skade treverket. Det skal være 30 cm. avstand fra vegg til beplantning grunnet skadedyr, samt fukt i bygningsmasse.

Sameiet har vært plaget med mus og rotter, spesielt om vinteren. Sjøppel skal ikke henges utenfor søppelskuret eller utenfor inngangsdørene. Hagen skal ryddes for løv og nedfallsfrukt om høsten. Dette for at mus og rotter ikke skal finne mat og husly. Mus og rotter inn i husene kan gjøre stor skade på boligmassen.

BILKJØRING

På sameiets gangveier er det kun tillatt med bilkjøring og parkering ved henting og bringing av eldre eller uføre og ved av- og pålessing. Firmaer som utfører arbeid i seksjonen, må stå parkert på gjesteparkeringen. Parkering skal kun forekomme på egne parkeringsplasser. Ulovlig parkerte biler vil bli bøtelagt og eventuelt fjernet for eiers regning.

KLAGER

Henvendelser til styret eller forretningsfører om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig.

UTLEIE

Ved utleie av egen leilighet skal seksjonseier før kontraktsinngåelse underrette styret for godkjenning av leietakerens tidligere leieforhold. Utleier har til enhver tid ansvar med å holde sameiet opplyst med antall og navn på beboere i seksjonen samt leietakernes navn, mailadresse og telefonnummer. Ved utleie har seksjonseier det fulle ansvar overfor sameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå, p.g.a. leietakeren. Beboer som leier ut, er også ansvarlig for at leietaker blir kjent med og følger sameiets vedtekter og beboerregler.

Klager vedr. utleie som overstiger 3 klager vil medføre at leieforholdet må opphøre. Seksjonseier som leier ut sin seksjon skal sende inn til styret og forretningsfører, opplysninger om egen adresse, mailadresse og telefonnummer.

ERSTATNINGSPLIKT

Beboerne plikter å behandle eiendommen med aktsomhet. Beboerne må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leilighetene eller eiendommer for øvrig.

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 09.07.2025

Sidenr. 1

00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

**Kontoeier er: Solåsen I Boligsameie, v/OAE
Forretningsførsel AS, Rudssletta 12,**

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9041.72.29565

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 834.842,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,850 %
Ny rente fra 24.07.2025	7,600 %
Ny eff. rente 24.07.2025	8,100 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	2 år og 7 mnd
Innfrielsesdato	01.02.2028
Første forfall	01.08.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 29.859 frem til 24.07.2025
Terminomkostninger	kr 75
Utbetalingsdato	05.02.2018

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

Svenska Handelsbanken AB NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
24.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 7,600 %		
24.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			29.751	(RENTER OG AVDRAG)	
01.08.2025	29.826	5.520	75		24.231	810.611
01.09.2025	29.826	5.233	75		24.518	786.093
01.10.2025	29.826	4.910	75		24.841	761.252
01.11.2025	29.826	4.914	75		24.837	736.415
01.12.2025	29.826	4.600	75		25.151	711.264
SUM 2025	149.130	25.177	375		123.578	711.264
01.01.2026	29.826	4.591	75		25.160	686.104
01.02.2026	29.826	4.428	75		25.323	660.781
01.03.2026	29.826	3.853	75		25.898	634.883
01.04.2026	29.826	4.098	75		25.653	609.230
01.05.2026	29.826	3.806	75		25.945	583.285
01.06.2026	29.826	3.765	75		25.986	557.299
01.07.2026	29.826	3.481	75		26.270	531.029
01.08.2026	29.826	3.427	75		26.324	504.705
01.09.2026	29.826	3.258	75		26.493	478.212
01.10.2026	29.826	2.987	75		26.764	451.448
01.11.2026	29.826	2.914	75		26.837	424.611
01.12.2026	29.826	2.653	75		27.098	397.513
SUM 2026	357.912	43.261	900		313.751	397.513
SUM 2027	357.912	18.567	900		338.445	59.068
SUM 2028	59.791	573	150		59.068	0
TOTAL	924.745	87.578	2.325		834.842	0

Solåsen I Boligsameie
v/OAE Forretningsførsel AS
Postboks 4127 Sjølyst
0217 Oslo

Nedbetalingsplan LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 9490.70.71841

Dato: 18.11.2025

Opprinnelige lånebeløp: 8 286 790	Lånebeløp: 7 953 832,86	Låneform: Annuitet
Rentesats: 6,200%	Effektiv rente: 6,400%	Renteberegning: Etterskudd
Utbetalingsdato: 25.10.2023	Løpetid: 27 år 10 mnd	Kapitalisering: Ved forfall
Terminlengde: 1 mnd	Terminbeløp: 50 046	Innfrielses dato: 01.09.2053
		Første forfall: 01.12.2025
		Terminomk.: 90

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	16 742 889,86	8 758 997	30 060	7 953 832,86	
24.11.2025	Endring av terminbeløpet til kr	50.046 (renter og avdrag)				
01.12.2025	Innbetaling	50 136	40 927	90	9 119	7 944 713,86
31.12.2025	Årssum	50 136	40 927	90	9 119	7 944 713,86
01.01.2026	Innbetaling	50 136	41 835	90	8 211	7 936 502,86
01.02.2026	Innbetaling	50 136	41 791	90	8 255	7 928 247,86
01.03.2026	Innbetaling	50 136	37 708	90	12 338	7 915 909,86
01.04.2026	Innbetaling	50 136	41 684	90	8 362	7 907 547,86
01.05.2026	Innbetaling	50 136	40 296	90	9 750	7 897 797,86
01.06.2026	Innbetaling	50 136	41 587	90	8 459	7 889 338,86
01.07.2026	Innbetaling	50 136	40 204	90	9 842	7 879 496,86
01.08.2026	Innbetaling	50 136	41 491	90	8 555	7 870 941,86
01.09.2026	Innbetaling	50 136	41 447	90	8 599	7 862 342,86
01.10.2026	Innbetaling	50 136	40 065	90	9 981	7 852 361,86
01.11.2026	Innbetaling	50 136	41 349	90	8 697	7 843 664,86
01.12.2026	Innbetaling	50 136	39 970	90	10 076	7 833 588,86
31.12.2026	Årssum	601 632	489 427	1 080	111 125	7 833 588,86
01.01.2027	Innbetaling	50 136	41 250	90	8 796	7 824 792,86
01.02.2027	Innbetaling	50 136	41 203	90	8 843	7 815 949,86
01.03.2027	Innbetaling	50 136	37 174	90	12 872	7 803 077,86
01.04.2027	Innbetaling	50 136	41 089	90	8 957	7 794 120,86
01.05.2027	Innbetaling	50 136	39 718	90	10 328	7 783 792,86
01.06.2027	Innbetaling	50 136	40 988	90	9 058	7 774 734,86

01.07.2027	Innbetaling	50 136	39 619	90	10 427	7 764 307,86
01.08.2027	Innbetaling	50 136	40 885	90	9 161	7 755 146,86
01.09.2027	Innbetaling	50 136	40 837	90	9 209	7 745 937,86
01.10.2027	Innbetaling	50 136	39 472	90	10 574	7 735 363,86
01.11.2027	Innbetaling	50 136	40 733	90	9 313	7 726 050,86
01.12.2027	Innbetaling	50 136	39 371	90	10 675	7 715 375,86
31.12.2027	Årssum	601 632	482 339	1 080	118 213	7 715 375,86
31.12.2028	Årssum	601 632	474 946	1 080	125 606	7 589 769,86
31.12.2029	Årssum	601 632	466 669	1 080	133 883	7 455 886,86
31.12.2030	Årssum	601 632	458 244	1 080	142 308	7 313 578,86
31.12.2031	Årssum	601 632	449 166	1 080	151 386	7 162 192,86
31.12.2032	Årssum	601 632	439 649	1 080	160 903	7 001 289,86
31.12.2033	Årssum	601 632	429 137	1 080	171 415	6 829 874,86
31.12.2034	Årssum	601 632	418 310	1 080	182 242	6 647 632,86
31.12.2035	Årssum	601 632	406 683	1 080	193 869	6 453 763,86
31.12.2036	Årssum	601 632	394 446	1 080	206 106	6 247 657,86
31.12.2037	Årssum	601 632	381 073	1 080	219 479	6 028 178,86
31.12.2038	Årssum	601 632	367 167	1 080	233 385	5 794 793,86
31.12.2039	Årssum	601 632	352 279	1 080	248 273	5 546 520,86
31.12.2040	Årssum	601 632	336 557	1 080	263 995	5 282 525,86
31.12.2041	Årssum	601 632	319 519	1 080	281 033	5 001 492,86
31.12.2042	Årssum	601 632	301 673	1 080	298 879	4 702 613,86
31.12.2043	Årssum	601 632	282 606	1 080	317 946	4 384 667,86
31.12.2044	Årssum	601 632	262 421	1 080	338 131	4 046 536,86
31.12.2045	Årssum	601 632	240 692	1 080	359 860	3 686 676,86
31.12.2046	Årssum	601 632	217 797	1 080	382 755	3 303 921,86
31.12.2047	Årssum	601 632	193 380	1 080	407 172	2 896 749,86
31.12.2048	Årssum	601 632	167 481	1 080	433 071	2 463 678,86
31.12.2049	Årssum	601 632	139 742	1 080	460 810	2 002 868,86
31.12.2050	Årssum	601 632	110 383	1 080	490 169	1 512 699,86
31.12.2051	Årssum	601 632	79 114	1 080	521 438	991 261,86
31.12.2052	Årssum	601 632	45 895	1 080	554 657	436 604,86
31.12.2053	Årssum	448 689,86	11 275	810	436 604,86	0
01.09.2053	Totalsum	16 742 889,86	8 758 997	30 060	7 953 832,86	0

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 09.07.2025

Sidenr. 1

00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

**Kontoeier er: Solåsen I Boligsameie, v/OAE
Forretningsførsel AS, Rudssletta 12,**

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9490.70.73992

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 973.628,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,100 %
Ny rente fra 24.07.2025	6,850 %
Ny eff. rente 24.07.2025	7,270 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	8 år og 7 mnd
Innfrielsesdato	24.01.2034
Første forfall	24.07.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 12.654 frem til 24.07.2025
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	29.01.2024

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

Svenska Handelsbanken AB NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
 Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
 purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
24.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 6,850 %		
24.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			12.529 (RENTER OG AVDRAG)		
24.07.2025	12.744	5.682	90		6.972	966.656
24.08.2025	12.619	5.624	90		6.905	959.751
24.09.2025	12.619	5.584	90		6.945	952.806
24.10.2025	12.619	5.364	90		7.165	945.641
24.11.2025	12.619	5.502	90		7.027	938.614
24.12.2025	12.619	5.284	90		7.245	931.369
SUM 2025	75.839	33.040	540		42.259	931.369
24.01.2026	12.619	5.419	90		7.110	924.259
24.02.2026	12.619	5.377	90		7.152	917.107
24.03.2026	12.619	4.819	90		7.710	909.397
24.04.2026	12.619	5.291	90		7.238	902.159
24.05.2026	12.619	5.079	90		7.450	894.709
24.06.2026	12.619	5.205	90		7.324	887.385
24.07.2026	12.619	4.996	90		7.533	879.852
24.08.2026	12.619	5.119	90		7.410	872.442
24.09.2026	12.619	5.076	90		7.453	864.989
24.10.2026	12.619	4.870	90		7.659	857.330
24.11.2026	12.619	4.988	90		7.541	849.789
24.12.2026	12.619	4.784	90		7.745	842.044
SUM 2026	151.428	61.023	1.080		89.325	842.044
SUM 2027	151.428	54.708	1.080		95.640	746.404
SUM 2028	151.428	47.960	1.080		102.388	644.016
SUM 2029	151.428	40.706	1.080		109.642	534.374
SUM 2030	151.428	32.959	1.080		117.389	416.985
SUM 2031	151.428	24.660	1.080		125.688	291.297
SUM 2032	151.428	15.785	1.080		134.563	156.734
SUM 2033	151.428	6.261	1.080		144.087	12.647
SUM 2034	12.811	74	90		12.647	0
TOTAL	1.300.074	317.176	9.270		973.628	0