

BO GODT PÅ LOFSRUD

Lofsrudhøgda 69B

Velkommen til
din nye bolig





I only do what the water in my wife's head tell her to tell me to do



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 150 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

89/94 kvm

ENERGIKLASSE

F

OMKOSTNING KJØPER

114 090,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

11234.8 m² (eiet)

TOTALPRIS

4 434 149,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

4 866,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 170 059,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

5 475,-

BYGGEÅR

1994

Din megler



Adam Warsame

Eiendomsmegler | Partner

adam.warsame@emera.no

+47 925 51 135



Flott og luftig 3R selveier med stor markterrasse | P-plass m/EL | Ildsted | Rett ved barnehager og barneskole

Velkommen til Lofsrudhøgda 69 B.

En lys og velholdt 3-roms selveier på bakkeplan i et attraktivt, trafikkstille og barnevennlig område. Her bor du med kort vei til barnehager, skoler, Mortensrud T-banestasjon, Senter Syd og flotte turmuligheter i marka. Leiligheten har en praktisk planløsning med to soverom, separat vaskerom og en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning. Stuen har vedfyrt ildsted og utgang til en stor, skjermet og delvis overbygd terrasse på ca. 26 kvm med gode solforhold. Boligen er oppgradert med nye vinduer og ytterdør, og disponerer egen parkeringsplass med ladepunkt for elbil samt utvendig bod.

- Romslig og praktisk planløsning
- Koselig ildsted
- Terrasse på ca. 26 kvm
- Egen p-plass m /EL
- Barnevennlig beliggenhet
- Kort vei til T-bane, Senter Syd og marka





I only do what the voices in my wife's head tell her to tell me to do























DO
MORE
OF
WHAT
MAKES
YOU
HAPPY.











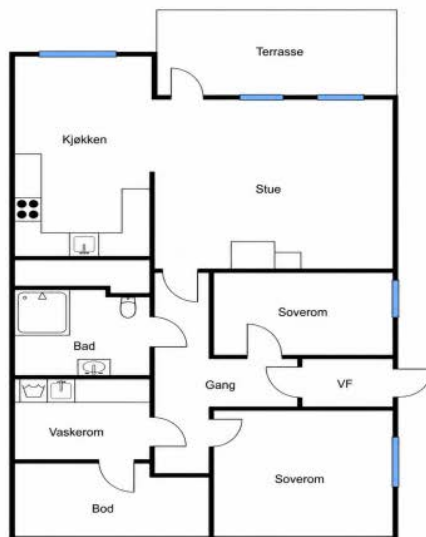
Plantegning





LOFSRUDHØGDA 69B

U.ETASJE



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

www.ttpas.no

LOFSRUDHØGDA 69B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 150 000

Omkostning kjøper

4 150 000 (Prisantydning)

170 059 (Andel av fellesgjeld)

4 320 059 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

108 000 (Dokumentavgift 2,5 %)

5 000 (Sameiets flyttegebyr)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

114 090 (Omkostninger totalt)

4 434 149 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 434 149

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 866,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene dekker renter og avdrag på andel fellesgjeld, driftskostnad for ladeanlegg og øvrige felleskostnader. Det er igangsatt arbeid for valg av ny leverandør for TV og internett, med forventet oppstart 1. juni 2026.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Felleskostnader: kr 3 593,-

Renter lån 73992 (Ytterdør): kr 119,-

Avdrag lån 73992 (Ytterdør): kr 142,-

Renter lån 71841 (Vindu): kr 806,-

Avdrag lån 71841 (Vindu): kr 146,-

Driftskostnad ladeanlegg ute: kr 60,50

Styret vil utrede mulighetene for etablering av felles boder for sykkel- og barnevognoppbevaring. Forslaget innebærer at sameierne kan måtte bidra med en andel på 30-50 % av kostnadene. Saken vil bli lagt frem på et ekstraordinært årsmøte for endelig vedtak.

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 170 059 pr. 09.06.2026

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,-

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har følgende lån:

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 29565
Type: Usikret annuitetslån
Restsaldo pr. 09.06.2026: kr 556 904,-
Innfrielsesdato: 01.02.2028
Type Rente: Flytende
Rente: 7,88 %

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 71841
Restsaldo pr. 09.06.2026: kr 7 889 338,-
Andel av saldo: kr 144 461,-
Innfrielsesdato: 2053
Type Rente: Flytende
Rente: 6,40 %

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 73992
Restsaldo pr. 09.06.2026: kr 894 252,-
Andel av saldo: kr 18 454,-
Innfrielsesdato: 2034
Type Rente: Flytende
Rente: 7,02 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Ordningen gjelder for lån 71841 og 73992. Forretningsfører må kontaktes for detaljer.

Sikringsordning

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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har en avtale med Telenor om TV og Internett. Inkludert i fellesutgiftene er 75 Mbit ned og 10 Mbit opp for internett-tilkoblingen, samt en basispakke på TV-utvalg og en dekode med T-We

Formue:

Andel fellesformue: Kr 5 475 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 176 266 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 705 065 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Lofsrud, et etablert boligområde

med en unik kombinasjon av umiddelbar nærhet til marka og alle servicetilbud en travel hverdag krever. Herfra har du Østmarka som nærmeste nabo, med turstier og rekreasjonsmuligheter som starter rett utenfor døren.

Hverdagslogistikken er enkel med kort gangavstand til både skoler og barnehager. Barna har en trygg og kort vei til Mortensrud skole, og Lofsrud ungdomsskole ligger også i nabolaget. Flere barnehager, inkludert Rudshøgda Kanvas-naturbarnehage, er kun noen minutter unna til fots.

For fritidsaktiviteter finnes både Klemetsrudhallen og Mortensrud idrettsanlegg i nærmiljøet. De daglige innkjøpene gjøres enkelt på Senter Syd Mortensrud, som har dagligvarebutikker, apotek og andre servicetilbud. Offentlig kommunikasjon er godt utbygd, med Mortensrud T-banestasjon en kort spasertur unna.

Parkering

Seksjonen disponerer en parkeringsplass med lader. Lading faktureres etter forbruk.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 11234.8 m²

Felles tomt for sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 07.12.1998. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning samstemmer med byggetegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 07.12.1998.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens kjelleretasje og består av følgende rom: Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og bod.

Boligen har en markterrasse på ca. 27 m². I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på ca. 5 m².

Areal

BRA - i: 89 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod 2

1. etasje

BRA-i: 89 m² Entré, gang, to soverom, stue/kjøkken, vaskerom, bod, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Markterrasse

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets

fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

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.

Standard

En kjellerleilighet i bakkeplan med direkte utgang til en overdekket markterrasse på ca. 27 m². Planløsningen har to soverom, stue og kjøkken i åpen løsning, bad, vaskerom og innvendig bod, og er nylig malt gjennom hele leiligheten. Vinduene og ytterdøren er skiftet i 2023. Et vedfyrt ildsted med elementpipe og omramming i murte elementer gir stuen et varmt preg.

Entré/Gang:

Inngangspartiet har flislagt gulv som markerer overgangen til leiligheten. Fra entréen åpner gangen seg innover, med malte panelplater på veggene og malt panel i himlingen. Gangen gir adkomst til begge soverom, badet, vaskerommet og videre inn mot stuen og kjøkkenet.

Stue:

Stuen er romslig nok til en stor sofagruppe og et rundt spisebord, og har direkte utgang til den overdekte markterrassen. Vindusflater mot terrassen slipper inn dagslys og grøntarealene utenfor. Vegger av malte panelplater løper gjennom hele rommet og binder stuen visuelt sammen med resten av boligen.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og har eldre innredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate og flislagt vegg over benkeplate. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap er utstyrt i rommet. Ventilasjon skjer via Villavent kjøkkenhette med mekanisk avtrekk tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

Markterrasse:

Fra stuen er det utgang til en overdekket markterrasse med terrassebord av impregnert trevirke. Taket over terrassen gir ly for regn og gjør utearealet brukbart store deler av sesongen. Terrassen har plass til en full loungegruppe og er omkranset av beplantning og hekk som skaper avskjerming mot omgivelsene.

Soverom:

Boligen har to soverom. Det ene er det største av de to og har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Det andre soverommet er noe mindre, med plass til enkeltseng, og har vindu mot beplantningen utenfor. Begge rommene er malt og har fastmontert garderobeskap. Soverommene nås fra gangen og er atskilt fra stuen.

Bad:

Badet har gulv med belegg og er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap og wc. Rommet har mekanisk avtrekk. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:

Vaskerommet har benkeplate med nedfelt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin samt lagrings- og arbeidsflater. Varmtvannsbereder av typen Høiax Titanium Standard med kapasitet på ca. 120 liter er plassert under benkeplate. Gulv med belegg og vegger med malte plater. Rommet er ventilert via mekanisk avtrekk. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:

Gulv: Fliser i entré/gang, laminat i stue og soverom,

belegg på bad og vaskerom.

Vegger: Malte panelplater og malt strie.

Himling: Malt panel og malte plater.

Lagring:

Innvendig bod med fastmontert garderobeinnredning med hyller og skuffer. Fastmontert garderobeskap i gang. Fastmontert garderobeskap i ett soverom. Utvendig bod på ca. 5 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

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

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

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

av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tommy Olsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsopp-gaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Jeg kjøpte boligen 1. februar i år, og har egentlig ikke bodd der mer enn noen dager av og til, da har jeg og min søster pusset opp med malte vegger på stue, kjøkken, begge soverom, bad og vaskerom. Kjøkkenskap er malt med 3-stjerners gulvlakk som anbefalt fra fagbutikk (Fargerike, Byggmax o.s.v) Vi har fastmontert garderobeskap i innvendig bodrom, samt ett soverom. Disse følger med ved salg. Montert sort vitrineskap på kjøkken følger også med.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Ufaglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Malte vegger, skap og lister utført av meg selv.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Parkeringsplass nr 15 i sameiet, med lademulighet for EL-bil

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger

samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 08.06.2026.

Bygning:

Betongplate på mark.

Pipe/Ildsted:

Boligen har elementpipe med tilknyttet vedfyrt ildsted. Ildstedet er oppført med omramming i murte elementer og plassert på ubrennbart underlag.

Vinduer:

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

Dører:

Malt ytterdør fra 2023. Boligen har hovedsakelig formpressede og malte innvendige dører, herunder enkelte dører med glassfelt.

Balkong/terrasse:

Markterrasse på ca. 27 m² utført med terrassebord av impregnert trevirke.

VVS-installasjoner:

Vanninstallasjonene er hovedsakelig utført med synlige kobberrør. Det er etablert fleksible tilkoblingslanger til armaturer og varmtvannsbereder. Avløpsanlegget er hovedsakelig utført med avløpsrør i plast.

Varmtvannsbereder 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 tilkoblingslanger.

Ventilasjon:

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom. Øvrige rom er ventilert via ventiler i yttervegg og vindusventiler. Kjøkkenet er ventilert med mekanisk avtrekk via Villavent kjøkkenhette tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

Utvendig bod:

Boligen disponerer en utvendig bod med et areal på ca. 5 m² (BRA-e).

Elektrisk anlegg:

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

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

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

- Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Nei

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vaskerom | 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 tilfredsstillt dagens krav må våtrommet oppgraderes, herunder tettesjikt, sluk og røropplegg. 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.

- Bad | 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. 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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Terrassen fremstår med aldersrelatert slitasje, og det ble registrert enkelte løse terrassebord. Løse terrassebord kan medføre snubelfare og redusert funksjon. Det anbefales å feste løse terrassebord.

- Vannledninger | 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. 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.

- Avløpsrør | 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. 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.

- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt. Dagens forskriftskrav forutsetter fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere. Installasjonen avviker derfor fra dagens krav. 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 tilfredsstillende dagens sikkerhetskrav og kan påvirke elsikkerheten ved fremtidig bruk eller utskiftning av berederen.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er

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

Øvrig informasjon

Adresse

Lofsrudhøgda 69B, 1281 OSLO

Gnr. 180, bnr. 527, snr. 39, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Åshild Margrethe Weberg

Sameie

Solåsen 1 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 980886905

Solåsen 1 Boligsameie (org.nr. 980886905) består av 74 boligseksjoner. Forretningsfører for sameiet er Stender Forretningsfører AS. Sameiet har en egen hjemmeside: www.solasen1boligsameie.no, samt en egen Facebook-side.

På ordinært årsmøte avholdt 15. april 2026 ble det vedtatt at styret skal utrede mulighetene for å etablere en felles bod for sykler og barnevogner. Forslag om utredning av salg/tilknytning av loftsareal, etablering av bod på bakkeplan og endring av tilgang til hageareal ble avvist.

Styret vil legge frem et forslag om etablering av felles boder for sykkel- og barnevognoppbevaring på et ekstraordinært årsmøte. Forslaget innebærer at sameierne kan måtte bidra med en andel på 30-50 % av kostnadene. Sameiet har også pågående prosjekter med etablering av lekeplass og en delvis underjordisk avfallsstasjon.

Kjekt å vite:

- * Beboere i 2. etasje har eksklusiv bruksrett til loftsareal over egen seksjon, som kun kan benyttes som kald oppbevaringsplass.
- * Det er tilgang til gjesteparkering og utvendige vannkraner.
- * Støyende arbeid som boring og banking er kun tillatt på hverdager mellom kl. 07:00-19:00 og lørdager/dager før helligdag mellom kl. 09:00-16:00. Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det vises særlig hensyn.
- * Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt på verandaer/ balkonger. Kullgrill, engangsgrill og åpen ild er forbudt.
- * Bygningsmessige endringer på fasaden, inkludert montering av parabolantenner, markiser eller skillevegger, krever styrets samtykke og må følge vedtatte regler.
- * Utedel til varmpumpe skal monteres på gulvet, ikke på veggen.
- * Trampoline og fotballspill er ikke tillatt i hager eller på fellesarealene.
- * Busker i hagene skal ikke overstige 1,60 meter, og trær skal ikke overstige høyden av egen seksjon.
- * Bruk av fyrverkeri på sameiets område er strengt forbudt.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. For visse typer selskaper og

organisasjoner gjelder egne regler i henhold til eierseksjonsloven § 23.

Forretningsfører: OAE Forretningsfører

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP16218571.5

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

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt. Årsresultatet for 2025 viste et overskudd på kr 274 066,-. Sameiets disponible midler var per 31.12.2025 på kr 356 032,-.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes felles dugnader i sameiet. Beboere i 2.

etasje med adgang til fellesarealer rundt huset, er forpliktet til å delta i vedlikehold av området på lik linje med beboerne i 1. etasje og underetasje.

Energiklasse

F

Info energiklasse

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vedfyring. Boligen har elementpipe med tilknyttet vedfyrt ildsted. Ildstedet er oppført med omramming i murte elementer og plassert på ubrennbart underlag.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på

Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/180/527/39:

10.03.1994 - Dokumentnr: 13609 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 530

Plikter vedr. fellesareal på bnr. 530

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 527

27.04.1994 - Dokumentnr: 21491 - Bestemmelse om kloakkledn

Bestemmelse om kloakkpumpestasjon

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 527

08.06.1994 - Dokumentnr: 29411 - Pantsettelseserklæring

Beløp: NOK 20 000

Panthaver: SAMEIET

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det er tinglyst en panterett til sameiet på kr 20.000,- i hver leilighet/seksjon. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervsum, senere etter 90 % av verditakst avholdt av godkjent takstmann. Panteretten skal nå og senere være uten opptrinnsrett.

08.06.1994 - Dokumentnr: 29411 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 39

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 89/6562

Eiendommens rettigheter:

10.03.1994 - Dokumentnr: 13609 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 1

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 527

10.03.1994 - Dokumentnr: 13609 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 530

Rettigheter og plikter til fellesareal på d.eid.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 527

10.03.1994 - Dokumentnr: 13609 - Bruksrett

Bruksrett hefter i KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 528 SNR:

1-42 og KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 529 SNR: 1-42. Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 527.

08.10.2003 - Dokumentnr: 64785 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 530

Bruksrett til 42 biloppstillingsplasser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/ Plan- og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

08.10.2003 - Dokumentnr: 64785 - Erklæring/avtale

Bruksrett til 16 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller samt bruksrett til kjørbare atkomstveier frem til biloppstillingsplassene. Rettigheten hefter i KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 528 SNR: 1-42. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten. Gjelder denne registerenheten med flere.

08.10.2003 - Dokumentnr: 64785 - Erklæring/avtale

16 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller samt bruksrett til kjørbare atkomstveier frem til biloppstillingsplassene. Rettigheten hefter i KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 529 SNR: 1-42. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

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

Utleie

Adgang til utleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Vedtektene fastsetter at seksjonseier før kontraktsinngåelse skal underrette styret for godkjenning av leietakerens tidligere leieforhold. Videre vil klager vedrørende utleie som overstiger 3 klager medføre at leieforholdet må opphøre.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

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

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 60 480,83
Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 28 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 156 555,83
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

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

Oppdragsansvarlig

Adam Warsame

Eiendomsmegler | Partner

adam.warsame@emera.no

Tlf: 925 51 135

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

12.06.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

LOFSRUDHØGDA 69B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260185	
Selger 1 navn	
Åshild Margrethe Weberg	
Gateadresse	
Lofsrudhøgda 69B	
Poststed	Postnr
OSLO	1281
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2026
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260185

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ÅMW

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malte vegger, skap og lister utført av meg selv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Parkeringsplass nr 15 i sameiet, med lademulighet for EL-bil

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger: ÅMW

2

Document reference: 02260185

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggskommentar

Jeg kjøpte boligen 1. februar i år, og har egentlig ikke bodd der mer enn noen dager av og til, da har jeg og min søster pusset opp med malte vegger på stue, kjøkken, begge soverom, bad og vaskerom. Kjøkkenskap er malt med 3-stjerners gulvlakk som anbefalt fra fagbutikk (Fargerike, Byggmax o.s.v) Vi har fastmontert garderobeskap i innvendig bodrom, samt ett soverom. Disse følger med ved salg. Montert sort vitrineskap på kjøkken følger også med.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åshild Margrethe Weberg	28da9e412255199f0fd912 87f879ac8e62a57ed4	12.06.2026 08:46:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260185

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

Nabolagsprofil

Lofsrudhøgda 69B - Nabolaget Mortensrud/Loftsrud - vurdert av 173 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Stenbråten Linje 73, 73X	3 min	0.2 km
Mortensrud T T-bane, buss	4 min	0.3 km
Mortensrud Linje 2, 3	5 min	0.3 km
Hauketo stasjon Buss, tog	5 min	2.8 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	6 min	2.8 km

Skoler

Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	2 min	0.2 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	6 min	0.5 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 164 elever, 11 klasser	5 min	2.3 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	4 min	0.4 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 30 klasser	5 min	2.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	5 min	2.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min	5.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Naboskapet

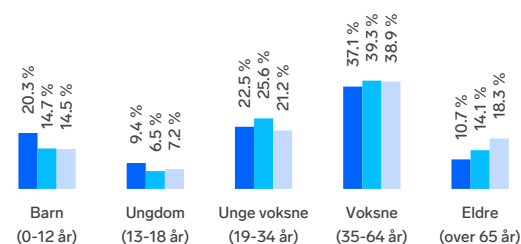
Høflige 64/100



Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrud/Loftsrud	4 053	1 524
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rudshøgda Kanvas-naturbarnehage (1-...) 50 barn	3 min	0.3 km
Mortensrud barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min	0.3 km
Steinbråten naturbarnehage (0-5 år) 99 barn	5 min	0.4 km



Dagligvare

Coop Extra Mortensrud Post i butikk	3 min	0.2 km
Rema 1000 Mortensrud	3 min	





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

Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

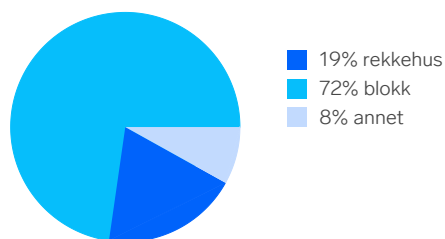
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 79/100

Sport

-  Klemetsrudhallen 4 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  Mortensrud idrettsanlegg 5 min 
Ballspill, fotball 0.3 km
-  Sport og Mosjon 3 min 
-  Fitness24Seven Mortensrud Torg 5 min 

Boligmasse







«God nærhet til marka med mange turmuligheter. Skoler, barnehager og senter i nærheten, og godt kollektivtilbud.»

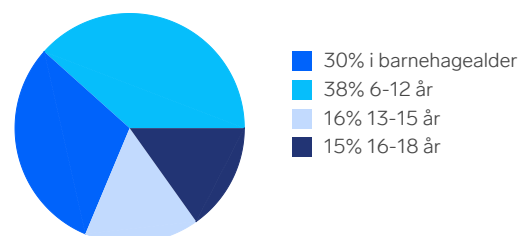
Sitat fra en lokalkjent



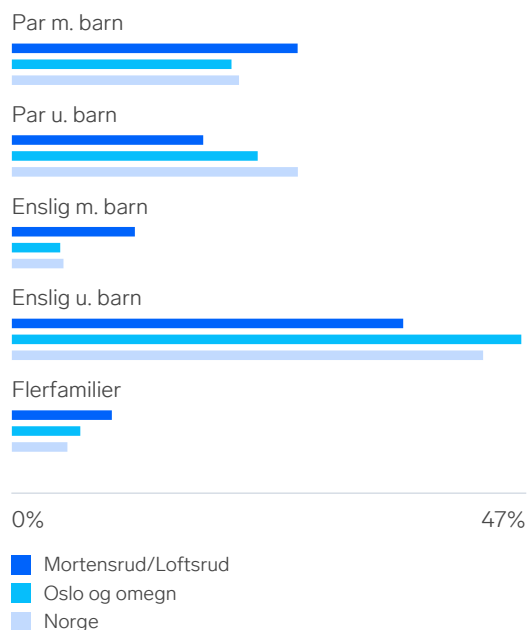
Varer/Tjenester

-  Senter Syd Mortensrud 3 min 
-  Vitusapotek Mortensrud 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

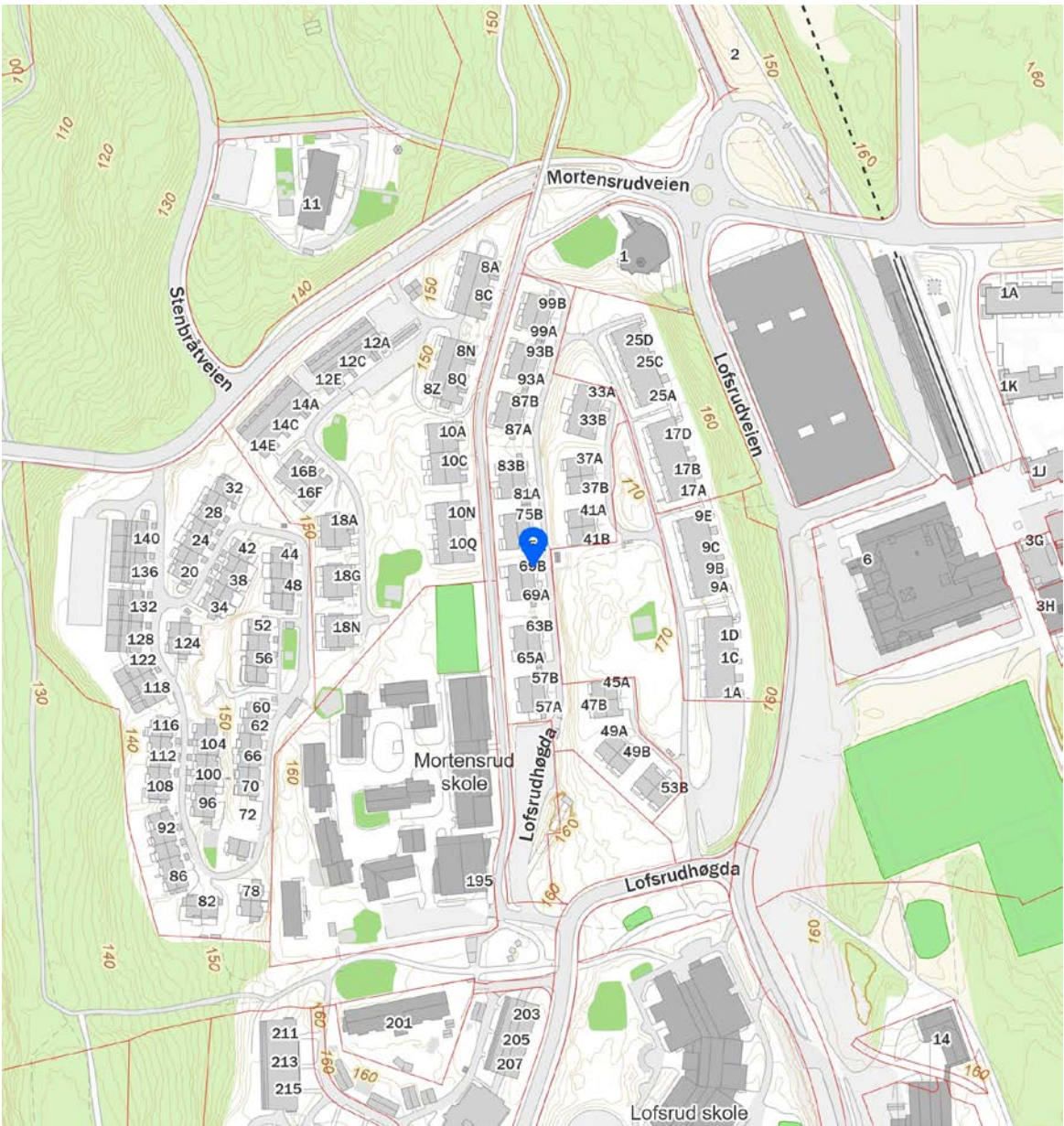
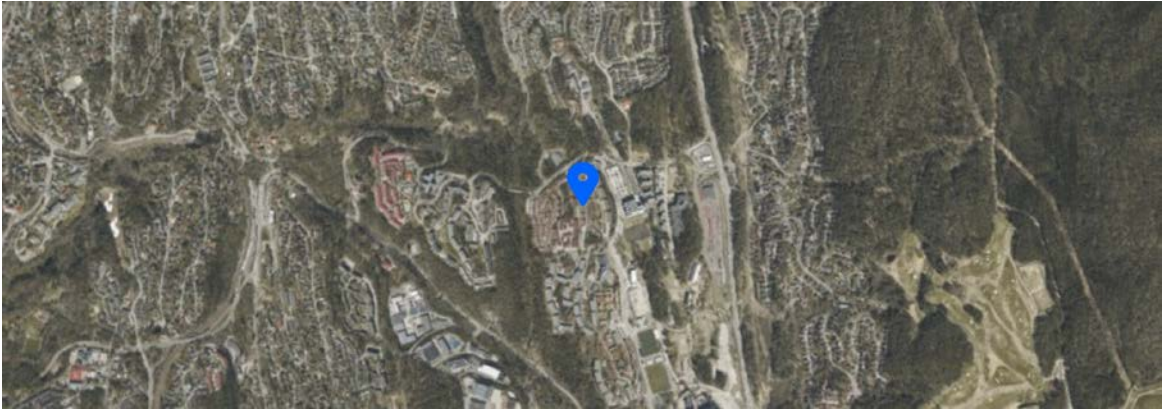


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%




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





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

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 befæringsdato, 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@tpas.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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

Når den bygningsakkyndige 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 varmtvannsbereder. 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 ventiler i yttervegg og vindusventiler. Varmtvannsbereder av typen Høiax Titanium Standard med kapasitet på ca. 120 liter, plassert under benkeplate i vaskerom. Berederen er tilkoblet boligens vanninstallasjoner med kobberør og fleksible tilkoblingslanger. Normal brukslitasje 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 uteoppholdsarealer. Det er etablert lekeplass og øvrige fellesområder tilknyttet bebyggelsen. Tomten fremstår som ryddig og godt vedlikeholdt ved befaringstidspunktet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

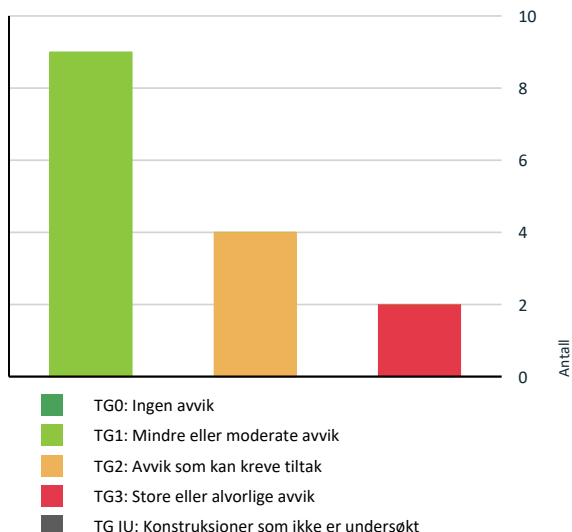
Boligbygg med flere boenheter

- 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

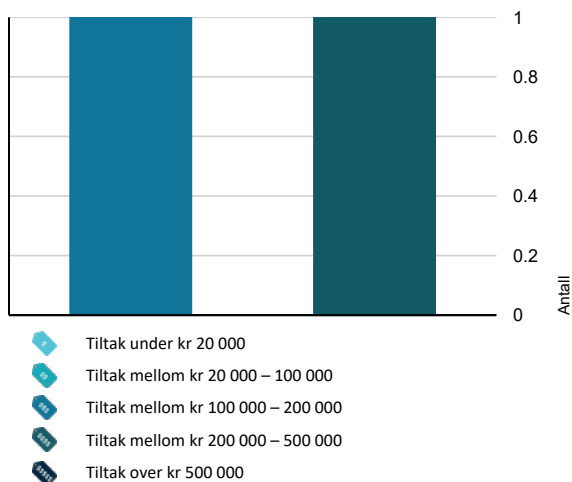
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! 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 snubefare og redusert funksjon. Det anbefales å feste løse terrassebord.

INNVEDIG

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 vedfyrte ildsted. Ildstedet er oppført med omramming i murte elementer og plassert på ubrennbar 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 tilfredsstiller 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.

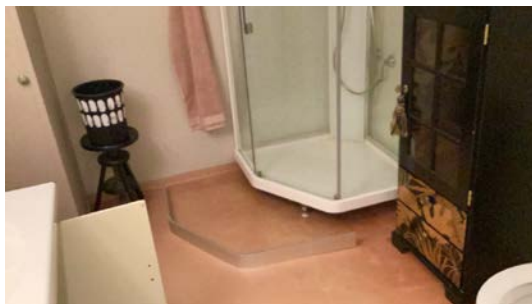
Våtrommet er fra byggeåret 1994 og har passert forventet levetid for vesentlige fuktsikrende konstruksjoner og overflater. Som følge av alder foreligger det økt risiko for svikt i gulvbelegg og tilhørende konstruksjoner. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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 tilkoblingslanger 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 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder 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 tilkoblingslanger. Normal brukslitasje og elde registrert. Produksjonsår var ikke tilgjengelig ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

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

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.

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

Nei



Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

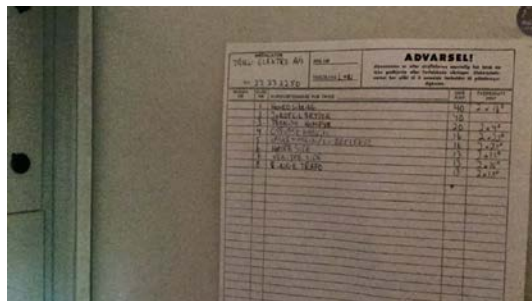
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Elektrisk anlegg fremstår ved befaring 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

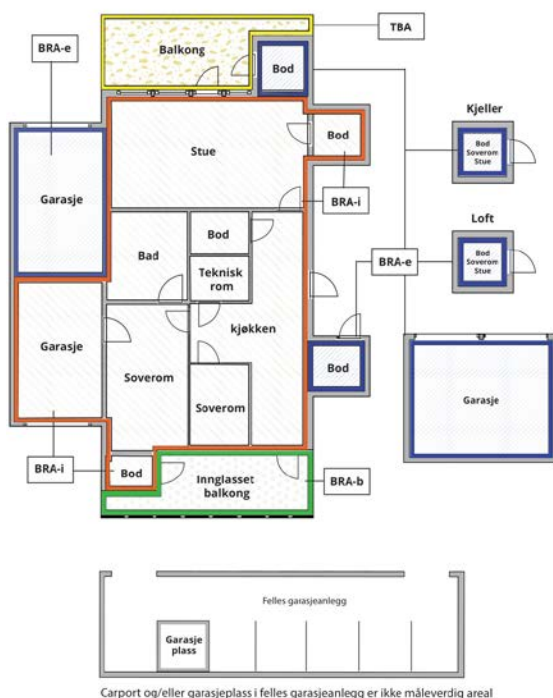
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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 rekkverkshøyder/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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 tilgjengelig 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 insiden 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.

• Skadegjørere: 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 hammerelektrode 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.

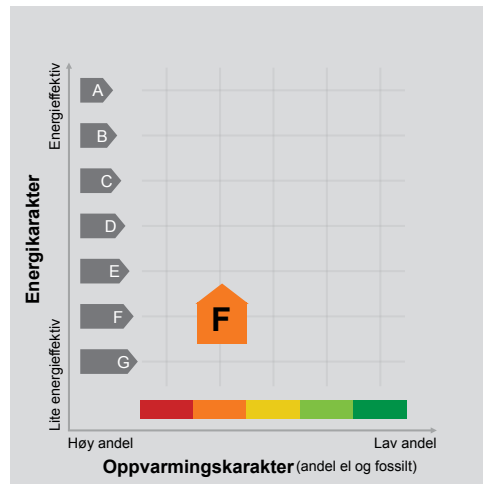
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN



ENERGIATTEST

Adresse	Lofsrudhøgda 69B
Postnummer	1281
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	180
Bruksnummer	527
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	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.

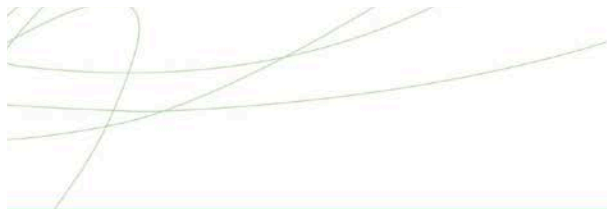
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

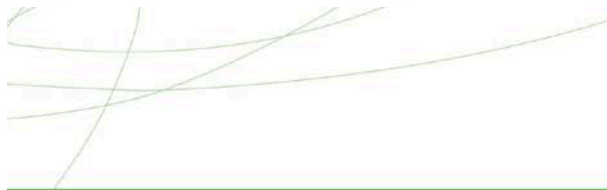
- Montere urbryter på motorvarmer

- 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 inneklima 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

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





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 automatikk 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 myggespiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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 dørbånd 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 Saksbeh: Anatole Ouedraogo
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass: KLEMETSROD 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

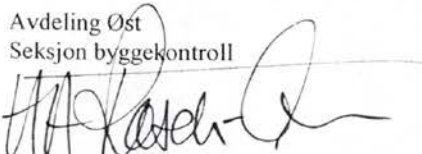
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

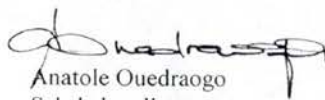
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

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



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
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anatole Ouedraogo

Arkivkode:

Byggeplass: KLEMETSROD 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

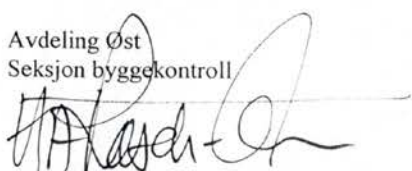
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

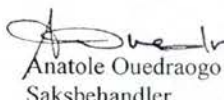
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

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



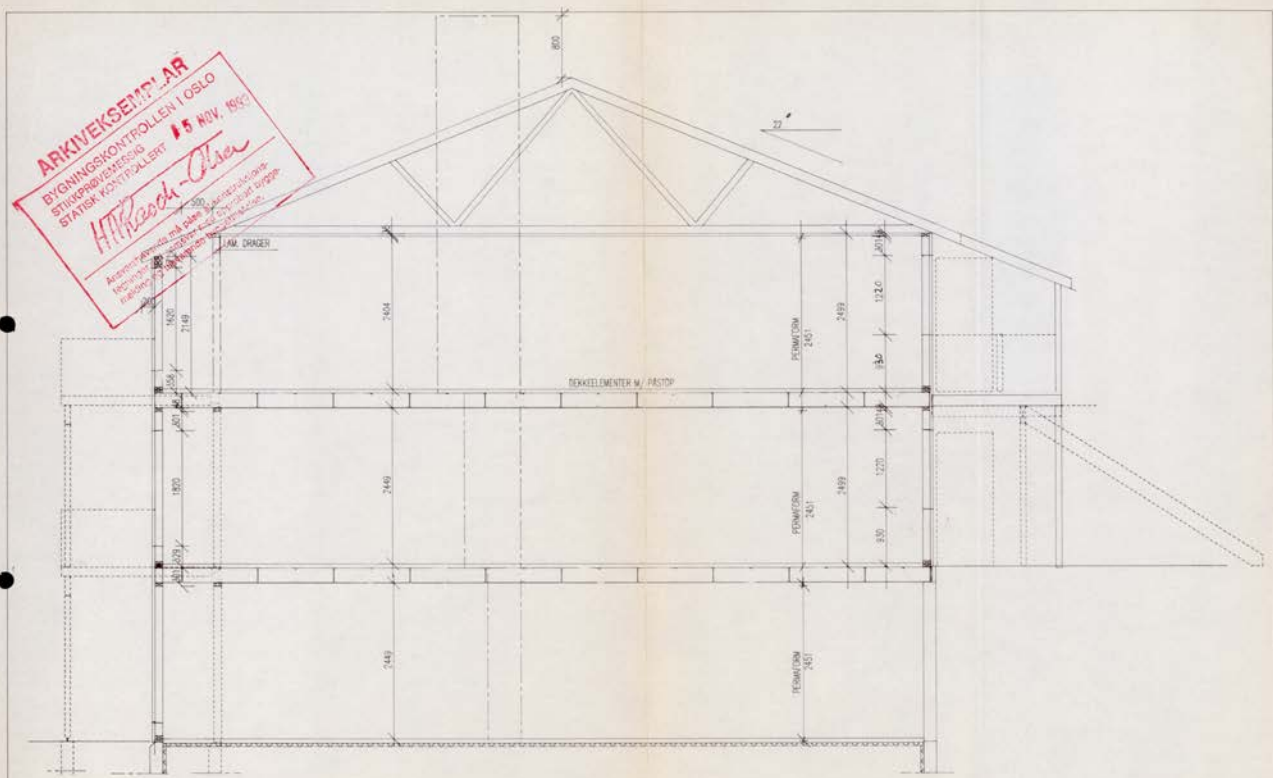
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

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

ARKIVKSEMPLAR
 BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
 STYRINGS- OG
 STATISKE KONTROLLETT
 15 NOV. 1993
H. R. Røed - Olsen
 Akseptert med pålegg for å utføre nødvendige konstruksjonsforbedringer.



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



FASADE VEST



FASADE SYD



FASADE ØST



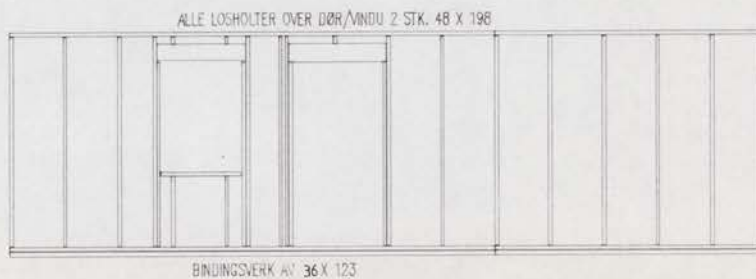
FASADE NORD

2

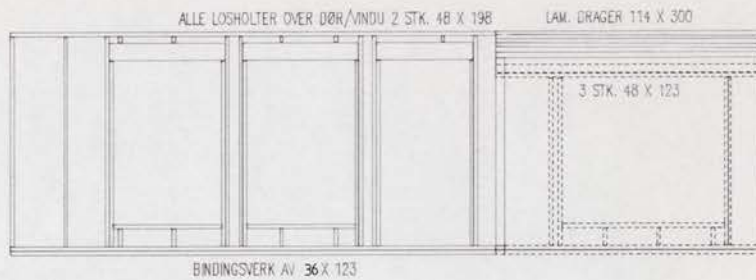
KULTURRÅD FELT 30 SØD KOMMUNE	
REKKE 11 FASADER	
MAK	1 - 100
MAK NR	18.12.92
MAK	KLEIN 1982
ARKT. TEGN. A. A. A. RNEF MALM-LAND Lindemøllevej, 46 1300 Sønder by, 22. afdeling	
FORLUS TRELAST AS Lindemøllevej 46, 1300 Sønder by, 22. afdeling	

Kontrollert av: [Signature]

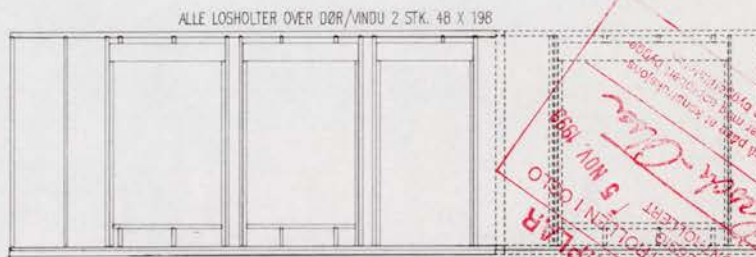
OPPRISS B-B 1-2. ETG.



OPPRISS A-A 2. ETG.



OPPRISS A-A 1. ETG. OG
OPPRISS A-A
U. ETG.



NB!

Arkivert
 5 NOV 1993
 STATISK KONTROLL
 HENRIK OLO
 ARKIVKONTROLL
 STATISK KONTROLL
 HENRIK OLO

PROSJEKT	: 750 FORUS TRELAST AS, SOLÅSEN LOFTSRUD	D		
TEGNING NR. - NAVN	: BP750461 - TYPISK OPPRISS LEILIGHET G	C		
MALESTOKK : 1:50	TEGN. DATO 05.10.93	B		
	TEGNER : AIA	A		
	KONTR.			
Delo Assistent Konstruksjon	INGENIØR KJELL THØEN, PB 274,4301 SANDNES	REVIDERINGER		TEGN. KONT.



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.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 179 BNR 17 - KLEMETSrud,
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 tilfredsstille 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

Web: www.stender.no

Besøksadresser:
Drammensveien 165 Torget 5
0277 Oslo 1707 Sarpsborg

E-

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 gjerde plassering 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 forsikringselskap 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 forurenser 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 garasjeeiere 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 avfallsløsninger.

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 videreføres 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 2025	BUDSJETT 2025	REGNSKAP 2024
DRIFTSINNETEKTER				
Ordinære fellesutgifter		3 125 040	3 124 808	3 071 064
Garasjeplass		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 DRIFTSINNETEKTER		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
Fellessanlegg 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
Avddrag IN-lån 71841		-242 176	-97 382	-91 629
Avddrag 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	Forsuddsbet forsikring			126 745	
	Forsuddsbet felleslegg/tv			138 018	
	Sum forsuddsbetalte 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	-242 176,14	-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>





Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017

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.

side 1

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører


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 regnskapsestimaterne 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 rettvise 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

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolittveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

side 2

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

BUDSJETT	2026
DRIFTSINNETEKTER	
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	30 000
SUM DRIFTSINNETEKTER	4 573 904
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	3 141 743
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	-553 063
ÅRETS RESULTAT	879 098
Avdrag lån 29565	-314 263
Avdrag IN-lån 71841	-111 125
Avdrag IN-lån 73992	-90 229
	-515 617

* 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 forholdsmessige 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 ("kjøvevei")
- 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 endring 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 husstandsmedlemmenes 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 endring 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 besluttet 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, sikringsskap 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 utskiftning, 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 oppfylder 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 tvangsfullbyrdsloven 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 tvangsfullbyrdsloven § 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, besluttes 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 besluttet, 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 TEPPER o.l.

Det er ikke tillat 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.

Avtrekkssystemer på kjøkken og bad må holdes rene og i orden. Ventilene 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 hensettes 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.

KV006

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
 Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
 pureomkostninger 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	Innfrielses dato:	01.09.2053
Terminlengde:	1 mnd	Terminbeløp:	50 046	Terminomk.:	90
		Kapitalisering:		Første forfall:	01.12.2025

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

KV006

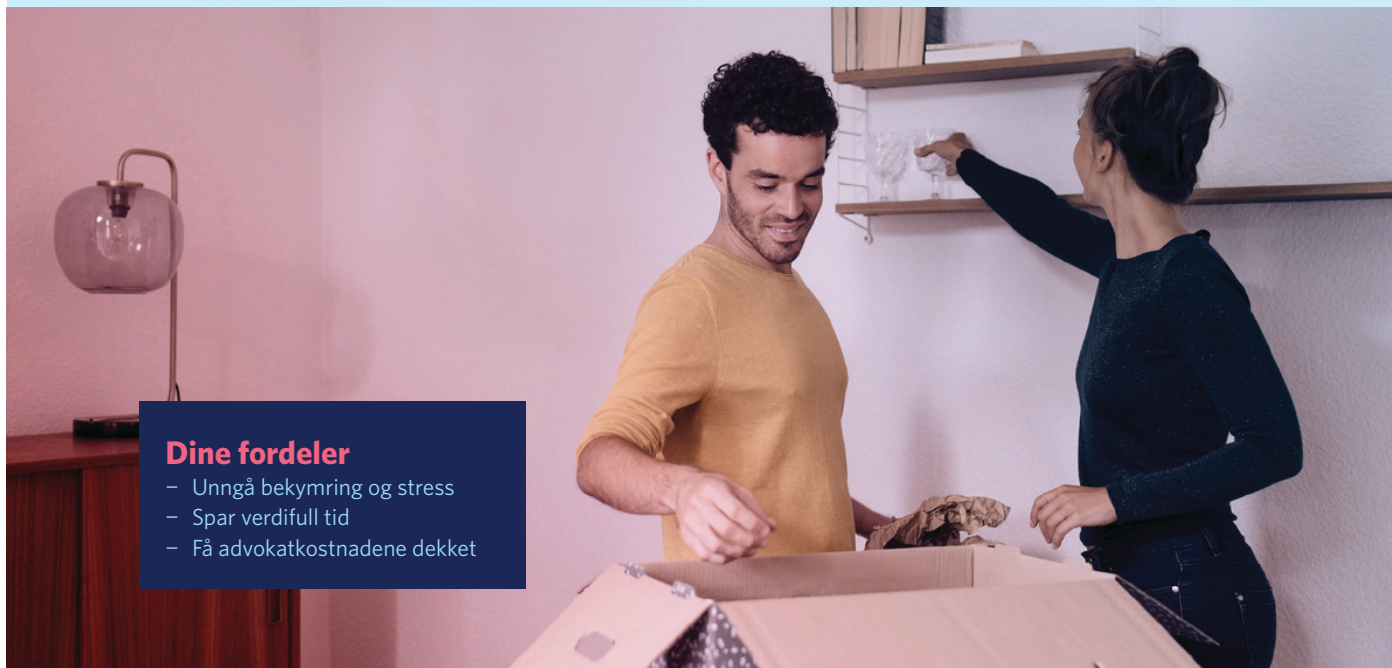
LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
 Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
 pureomkostninger 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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikrings-selskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

[emera.no](https://www.emera.no)



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

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



Adam Warsame
Eiendomsmegler | Partner

adam.warsame@emera.no
+47 925 51135

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Adam Warsame
adam.warsame@emera.no
925 51 135

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619







EMERA

EIENDOMSMEGLING