Haugerudveien 76, 0674 OSLO



PROPR.NO

Selger
Fredrik Solbu Jullumstrø
47644938

Prisantydning
3 690 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 141 Bnr. 103 Andelsnr. 606

Toppleilighet i 12.etasje med fantastisk utsikt|Nytt kjøkken, nye overflater, balkong|Vv og fyr inkl. Rask overtakelse.

PRISANTYDNING
kr 3 690 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 205 031 kr

TOTALPRIS
kr 3 895 031 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 746 655 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 095 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
46kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
2kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
5kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
12

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
60 301kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1968



I stuen er det plass til både sofakrok og en lesekrok, eller om man vil sette opp et spisebord og stoler.



Her er det også god plass til å sette inn en TV-benk og TV.



Sofakroken er lys og fin. Her kan man slenge seg nedpå etter en dag på arbeid.



Lesekroken er et avslappende hjørne, der man kan lese en bok eller se ut på utsikten.



Kjøkkenet ble satt opp i desember 2025. Her er det god plass til å lage mat.



I desember 2025 ble det lagt inn to nye kurser, slik at standaren på kjøkkenet følger Tek17. Det er satt inn både vannlås og komfyrvakt.



Det er god plass mellom kjøkkenet og spisebordet.



Maten nytes med utsikten fra kjøkkenvinduet.



Ved siden av dusjen er det plass til vaskemaskin.



Det er nye dusjvegger, ny servant, blandebatteri og speil på badet.



Soverommet har god plass og kan settes inn alt fra 90 cm seng til 180 cm.



Her kan du sette inn garderobe etter ønske. Enten med kommoder/skap, eller kanskje du vil lage et walk-in-closet?



Fra gangen er det direkte tilgang til badet.



Gangen er romslig og har plass til en liten benk, skohylle og knagger. Om man ønsker kan man sette inn et garderobeskap.



På balkongen er det nylig lagt trykkimpregnert bordkledning. Her kan man nyte utsikt og ro.



Utsikten er slående også på kveldstid.



Er herlig lys på himmelen når kvelden nærmer seg.



Her kan man sitte sene sommerkvelder.



Holmenkollen i det fjerne. Fra balkongen ser man store deler av Oslo.



Det er god plass til bord og stoler på balkongen. Den er 5 kvm stor.



Lesekroken blir fort til en kosekrok når mørket senker seg.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om tomten

Velkommen til en lys og gjennomført leilighet i byggets toppetasje - 12. etasje. Her får du en sjelden kombinasjon av høy beliggenhet, fantastisk utsikt og oppgraderinger som gjør det enkelt å flytte rett inn – perfekt for deg som liker lite innsyn fra naboer.

Høydepunkter:
*Nytt kjøkken i desember 2025 med komfyrvakt og vannlås
*Oppgradert elektrisk anlegg på kjøkken i henhold til dagens krav
*Nytt gulv i lys laminat i hele leiligheten
*Nye gulvlister og karmer
*Oppgraderte veggoverflater i alle rom
*Hele leiligheten malt i friske og moderne farger
*Bad oppgradert med nytt baderomsmøbel, servant, blandebatteri, speil og dusjvegger/dusj

Boligen ligger i et rolig, veletablert og tilbaketrukket boligområde med store friarealer avskjermet fra trafikk og støy.

Inkluder i felleskostnadene:
*Varmtvann/fyring
*TV og internett
*Vaktmester og vasking av fellesareal

Verdt å merke seg:
*Takhøyde 2,43m
*Mulighet for garasjeleie (ellers gateparkering)
*Kort vei til T-bane og buss
*Ligger rett ved marka
*Sykkelbod
*Kjellerbod
*Felles vaskeri for de som ønsker
*Heis

Dette er en flott leilighet for deg som ønsker en lettstelt bolig med oppgraderte overflater, nytt kjøkken og nytt innredet bad — og ikke minst en utsikt som virkelig gjør inntrykk.

Beliggenhet

Leiligheten ligger rett ved fantastiske Østmarka, med kort avstand til vakre Lutvann. Her er det enkelt å komme seg ut i naturen om man ønsker, både på gåtur, skitur eller på sykkel. Nærhet til dagligvarebutikk, t-bane, buss og Alnasenteret. Det er gateparkering, men også mulig å leie garasjeplass gjennom borettslagets køordning.

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder vi gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Vi har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring. Det er forkjøpsrett på boligen for OBOS-medlemmer.

Omkostninger

3 690 000 kr (Prisantydning)
205 031 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 895 031 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

3 904 321 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 725 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Haugerudveien 76, 0674 OSLO

OSLO kommune

gnr. 141, bnr. 103

Andelsnummer 606

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 10836-1460 **Referansenummer:** EG9972

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Aarvik

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. # Veletablert firma som ble startet for 40 år siden. Medlem AV NITO.

18 første årene ble firmaet drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma. # Utdannet som takstmann i 1991, og medlem av Norges Takst. # Medlem av NITO.

Jobbet som takstmann, i 33 år, og har følgende godkjenninger. # Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.

#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer. I tillegg utfører jeg: # Ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger

Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg. # Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse. # Fagkyndig meddommer i Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Meget god tilstand på leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

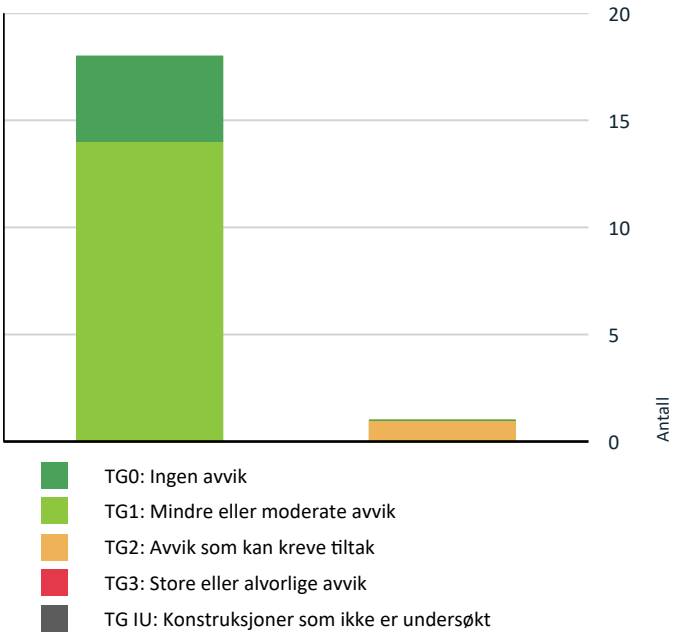
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1968

Kommentar
Totalrenovert leilighet.

Standard
Meget god standard på leiligheten.

Vedlikehold
Meget godt vedlikeholdt leilighet.

Tilbygg / modernisering

2025	Renovert leilighet	Bad renovert i 2014

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Solfjellet Borettslag består av 9 høyhus med 12 etasjer. Det er to heiser i hver blokk. Byggingen av borettslaget tok til i 1966, ble ferdigstilt i 1967 og kan sies å være en typisk representant for 60-tallets boligarkitektur. Arkitekter var Rinnan og Tveten og hovedentreprenør var Fagbygg A/S.12.etasjes boligblokk samt inngangsparti og kjeller. Støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Utfyllende yttervegger i bindingsverk, panelt/ platekledd. Fasader med plasstøpte betongelementer. Flat takkonstruksjon. Isolerglassvinduer. Fjernvarme. Automatsikringer. Balkong. Dørtelefon. B-30/35 dB entredør. Personheis i felles korridor.

TG 1 Vinduer

Nyere isolerglassvinduer og balkongdør.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong, 5 m2.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Gulv: Laminat. Vegger: Malte flater. Himling: Malte flater.

Årstall: 2025

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt armert betongdekke.

TG 0 Innvendige dører

Hvite profilerte dører.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører - 2

Innvendige dører med slette front.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badene er rehabilitert i borettslaget regi, og er bygget opp etter teknisk forskrift 2010. Det forutsettes at borettslaget har all dokumentasjon/ FDV.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Himlinger: Malte flater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det forutsettes at BRL inne har dokumentert utførelse på membran

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ny formstøpt servant, dusjgarnityr og speilskap. Vegghengt klosett. Dusjhjørne med innsvingbare glassdører. Termostat dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke tillatt å montere mekanisk avtrekk på naturlig oppdriftsventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Ingen spesielle tiltak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Epoq laminat skapinnredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum. Ett-greps kran. . Ventilatorhette i glass med "tuch" funksjon. Integrert ovn (2024), oppvaskmaskin, kjøl/frys og induksjonstopp. Waterguard/ magnetventil. Åpen løsning mot stue.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i rør opplegg. Vannledninger er av plast, og er besiktiget i luke i tak i baderomsmodul.

TG 1 Avløpsrør

Soilrør/ avløpsrør i støpejern/ plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Fjernvarme. Oppvarming fra radiatorer. Fellesanlegg.

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.

Nyere elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Er alle elektriske arbeider i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?JaBravida

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Lagt to nye kurser til kjøkkenet. Arbeidet er utført av Bravida.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Kontrollert Helse, miljø og sikkerhet i forhold understående liste.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

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

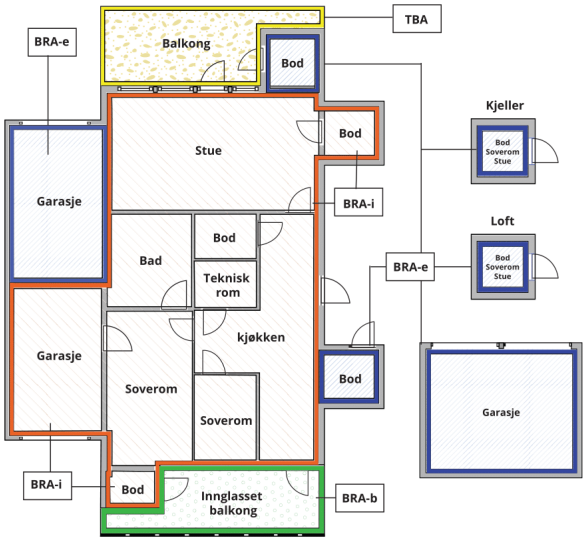
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	46	2		48	
SUM	**46**	**2**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i stue: +- 2.43 m. Balkong: 5 m2. Kjellerbod 2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hele leiligheten er nylig totalrenovert. Bad er renovert i 2014.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Fredrik Solbu Jullumstrø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	103		0	60301.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haugerudveien 76

Hjemmelshaver
Solfjellet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLFJELLET BORETTSLAG	948515660		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Jullumstrø Fredrik Solbu, Akselsen Inger Karine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
606	100	14 000	*03.10.2025*	191 000	*03.10.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		65 000
Omløpsmidler:		7 670 000	Samlet innskuddskapital:		13 095 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	2 330 000	Langsiktig gjeld (+):	+	155 722 000
Disponible midler:		5 340 000	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		168 817 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Haugerud, bebygget med lavblokker. Gode adkomstforhold. Nordvestvendt balkong, med utsikt mot fellesarealer. Parkering i off. gate. Evt muligheter for leie av garasjeplass/ parkeringsplass. Rolig trafikk ved blokken. Skoler, butikker og off. kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Flott turmuligheter i Østmarka, med lysløype rett i nærheten.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Om tomten

Felles tomt for sameiet bestående av trær, busker, grøntarealer, oppstillingsplasser og asfalterte internveier.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Faktura fra rørlegger	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.08.2014	Ferdigattest bad.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EG9972

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

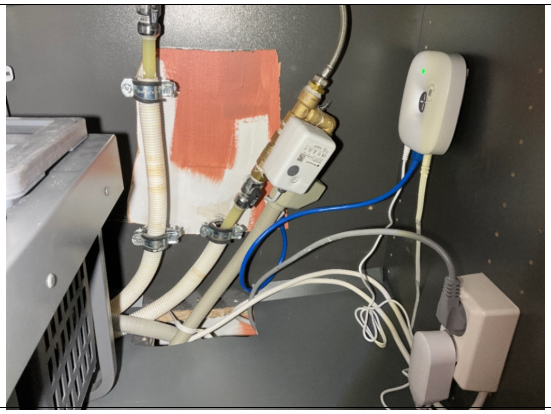
Andre bilder



Kontroll av sikringsskap



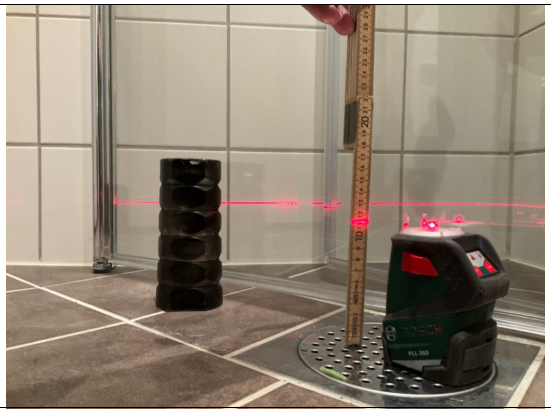
Komfyrvakt.



Kontroll av røropplegg i kjøkkenbenk.



Nivellering av gulv.



Kontroll av fall på gulv på bad



Rørskap.



Kontroll av hulrom i vegg mot dusjssonen.



Kjellerbod.

Egenerklæring

Haugerudveien 76, 0674 OSLO

08 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haugerudveien 76	Haugerudveien 76	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Jullumstrø, Fredrik Solbu

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satte opp dusjvegger, skrudde opp blandebatteri. Vask, speil og dusj er nytt.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dema Rørservice og sanitær

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt inn to nye kurset til kjøkkenet slik at det nye kjøkkenet er i henhold til Tek17. Det er også satt inn komfyrvakt.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68144059

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jullumstrø, Fredrik Solbu	**2026-01-08**

Identification

bankID Jullumstrø, Fredrik Solbu

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jullumstrø, Fredrik Solbu	08/01-2026 10:16:26	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

HUSORDENSREGLER FOR SOLFJELLET BORETTSLAG

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

1. RO I LEILIGHETENE

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

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

2. LYDNIVÅ.

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

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

Selv innenfor de oppsatte klokkeslett.

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

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

3. ARBEID I LEILIGHETER OG FELLSROM

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

4. SØPPEL OG AVFALL

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

Bruk av etasjevestibylenes avfallssjakt.

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

Kildesortering av papir, papp og glass.

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

Kildesortering av glass.

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

Forbud

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

Husgeråd- møbler, kjøleskap, TV, osv.

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

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

Spesialavfall

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

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

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

5. HEISER

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

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

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

7. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

Vasketider mandag til fredag:

kl. 07.00 - 10.00 / 10.00 - 13.00

kl. 13.00 - 16.00 / 16.00 - 19.00

kl. 19.00 - 22.00

Lørdager:

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00,

Kl. 13.00 -16.00, 16.00-19.00.

Julaften - nyttårsaften:

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00

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

Tørketider:

Tørking i tørkerom følger de oppsatte vasketider.

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

Lørdag kl. 19.00

Teppebanking i tørkebåser:

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

Bruk av vaskerier, tørkerom og tørkebåser:

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

Vaskerikort:

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

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

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

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

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

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

MISLIGHOLD AV VASKERI REGLENE I FORM AV:

· Manglende rengjøring av såpekopper. Gjelder alle vasketider

· Manglende rengjøring av gulv i henhold til oppsatt plan.

· Manglende rengjøring av maskiner generelt. Gjelder alle vasketider

· Manglende rengjøring av lofilter på tørketromler. Gjelder alle vasketider

· Søppel og avfall som ikke fjernes og legges i avfallssekker. Gjelder alle vasketider.

Konsekvenser ved mislighold:

Ved 1. gangs misbruk:

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

Ved 2. gangs misbruk:

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

Ved 3. gangs misbruk:

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

VED 4. GANGS MISBRUK:

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

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

Misbruk av reglene meldes til driftskontoret eller skriftlig til styret.

8 . BRUKSOVERLATING

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

9. RØYKING ER BARE TILLATT I DEN ENKELTES LEILIGHET.

10. FELLESROMMENE

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

11. VENTILASJON

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

12. ANTENNER

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

13. BALKONGER

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

14. PARKERING

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

Parkerings dispensasjonen utleveres ved vaktmesterkontoret.

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

15. BORETTSLAGETS UTEOMRÅDE

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

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

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

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

16. GOD OG HYGGELIG BOKULTUR TILSIER

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

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

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

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

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

17. HUSORDENSREGLER – EN DEL AV VEDTEKTENE

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

Klager skal alltid være undertegnet med andelseiers navn og leilighetsnummer.

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

VEDTEKTER FOR SOLFJELLET BORETTSLAG ORG NR 948 515 660

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

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1)
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2)
Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseier

2.1 Andeler og hvem som kan være andelseier

(1)
Andelene skal være på kroner 100,-.

(2)
Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3)
Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti - 10 prosent av boligene i laget:

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

(4)
En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5)
Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6)
En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1)
En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2)
Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3)
Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4)
Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5)
Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6)
Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsberettigede

3.1 Forkjøpsrett

(1)
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2)
Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3.2 Interne forkjøpsberettigede

(1)
Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2)
Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3.3 Behandlingsregler og frister

(1)
Borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3.2 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3.3 (2) jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2)
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3)
Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4)
Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5)
Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av

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

3.4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

(1)
Hver andel gir enerett til å bruke én bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2)
Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3)
Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller i strid med vedtatte husordensregler.

(4)
Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

(1)
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(2)
Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3)
Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning*. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.*

(4)
Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5)
Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6)
Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier,
Se pkt. 12.1 (3).

5. Bygningsmessige arbeider

(1)
En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2)
Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

(3)
Det er ikke tillatt å foreta endringer i leiligheten som berører bærende konstruksjoner. Det er heller ikke tillatt å foreta endringer som griper inn i eller endre felles rør eller ledninger.

(4)
Forandringer som berører bygningens eksteriør som er i strid med vedtatte husordensregler er ikke tillatt.

6. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Generelt

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

(2) Balkonger

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

(3) Vinduer

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

(4) Elektriske installasjoner

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

(5) Vannførende tappevannsledninger/ rør og tilknyttet utstyr

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

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

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

(7) Avløpsledninger, vannlås/sluk og avtrekksventiler

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

(8) Brannvarsler/røykvarsler – brann og eksplosjonsfarlig stoffer

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

(9) Porttelefon

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

(10) Insekter/skadedyr

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

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

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

(2)
Andelseier har vedlikeholdsansvar fra og med sikringsskapets hovedsikring, fra boligens stoppekran og alle boligens øvrige installasjoner som går fra felles installasjoner. Se pkt 6 (1) – (10).

8. Mislighold av vedlikeholdet

(1)
Fører en andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikten til skade på egen bolig eller på annen andelseiers bolig (følgeskader) og forholdet ikke dekkes av borettslagets / byggingsmessige forsikring, har andelseier ansvar for utbedring for egen kostnad. Ved skade på borettslagets eiendom, kan borettslaget foreta utbedring for andelseiers kostnad.

(2)
Utføres ikke utbedring / vedlikehold slik at det oppstår ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen, eller slik at det manglende vedlikeholdet er til plage eller sjenanse for andre andelseiere, kan borettslaget foreta utbedring for andelseiers kostnad. Borettslaget kan også gi pålegg om salg av boligen.

9. Internkontroll – grensesnitt mellom borettslag og andelseier

(1) Borettslaget

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

(2) Andelseier

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

10. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1)
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2)
Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen (fra bolig til bolig), skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4)
Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

11. Utbedringsansvar, forsikring og erstatning

(1)
Fører en andelseiers mislighold til skade på egen bolig, borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligene til og skaden dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget. Fører slikt mislighold til skader på borettslagets eiendom og skaden ikke dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers kostnad.

(2)
Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og / eller løsøre.

(3)
Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4)
Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

12. Felleskostnader og pantesikkerhet

12.1 Felleskostnader

(1)
Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2)
Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3)
Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.2 (6).

12.2 Betaling av felleskostnader

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

(2)
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

12.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

13. Mislighold, husordensregler, salgspålegg og fravikelse

13.1 Mislighold

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

13.2 Husordensregler

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

13.3 Pålegg om salg

(1)
Hvis en andelseier til tross for gjentatte advarsler, vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2)
Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

13.4 Fravikelse

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

14. Styret, styrets oppgaver og dets vedtak

14.1 Styret

(1)
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre styremedlemmer med 2 til 4 varamedlemmer.

(2)
Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3)
Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine styremedlemmer.

14.2 Styrets oppgaver

(1)
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2)
Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3)
Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

14.3 Styrets vedtak

(1)
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2)
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

15. Representasjon og fullmakt

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

16. Generalforsamlingen

16.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

16.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1)
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2)
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

16.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1)
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2)
Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)
I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

16.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

16.5 Møterett

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

16.6 Møteledelse og protokoll

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

16.7 Stemmerett og fullmakt

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

16.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1)
Foruten saker som nevnt i punkt 16-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2)
Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3)
Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

17. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

17.1 Inhabilitet

(1)
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2)
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

17.2 Taushetsplikt

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

17.3 Mindretallsvern

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

18. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

18.1 Vedtektsendringer

(1)
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2)
Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

18.2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLFJELLET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948515660
Møtet ble avholdt 23. april kl. 19:00, Trosterud skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamling godkjenner Marie Rygh fra OBOS som protokollfører, Roy Halvor Frimanslund som protokollvitne

✓ **Vedtatt.**

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamling godkjenner møteinnkallingen.

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

5. Årsrapport og årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Forslag om mulighet til å sette opp videoovervåkning

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

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

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

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

✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall**

7. Fastsettelse av honorar til styret

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr. 670 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr. 680 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Fastsettelse av Grøntutvalgets honorar

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

Styrets innstilling
Grøntutvalgets honorar økes til 42 000 kr (KPI)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner at Grøntutvalgets honorar økes til 42 000 kr (KPI).

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Generalforsamlingen godkjenner at Grøntutvalgets honorar økes til 54 000 kr

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sabahudin Seceragic
Pål Wium

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Sabahudin Seceragic
Pål Wium

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
D. Dejan Karanovic
B. Gudrun Moen
A. Cathrine Olsen
C. Bolette Stouenberg Lindholdt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
D. Dejan Karanovic
B. Gudrun Moen
A. Cathrine Olsen
C. Bolette Stouenberg Lindholdt

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
B. Anna Madra
A. Linda Madsen
D. Gudrun Moen

C. Jan Tore Svendsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
B. Anna Madra
A. Linda Madsen
D. Gudrun Moen
C. Jan Tore Svendsen

Grøntutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
A. Sigmund Tørris Dahlsrud
B. Bolette Stouenberg Lindholdt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
A. Sigmund Tørris Dahlsrud
B. Bolette Stouenberg Lindholdt

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gøril Eia
Sabahudin Seceragic

Følgende stilte til valg:
Gøril Eia
Sabahudin Seceragic

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jenny Sundquist

Følgende stilte til valg:
Jenny Sundquist

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 352
SOLFJELLET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOLFJELLET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLFJELLET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0352 Solfjellet Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024-352.pdf
3. Kakediagram352.pdf

Sak 6

Forslag om mulighet til å sette opp videoovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Ved behov kan det settes opp videoovervåking

Sak 7

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 680 000 kr

Sak 8

Fastsettelse av Grøntutvalgets honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Grøntutvalgets honorar økes til 42 000 kr (KPI)

Forslag til vedtak

Grøntutvalgets honorar økes til 42 000 kr (KPI)

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pål Wium

- Sabahudin Seceragic

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Valg av 4 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

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

Valg av 2 grøntutvalg Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som grøntutvalg:

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

Vedlegg

1. Innstilling 2025.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Sabahudin Seceragic

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gøril Eia

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

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

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

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

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

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

Administrasjon:

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

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

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

Kommunikasjon:

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

Vedlikeholdsarbeid:

Fasedeplatene på samtlige blokker ble skiftet ut våren 2024.

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

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

Spesielle uforutsette hendelser:

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

Framtidsplaner:

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

Ansatte

Driftsleder: Max Enger

Vaktmester: Robert Schaug

Vaktmester: Jon Gunnar Hesmyr

Vaktmester: Stefan Hodak

Ansvars- og arbeidsområder:

· Max Enger har det praktiske ansvarsområdet for Haugerudveien 80 med uteområde og den daglige kontortiden. Han har i tillegg ansvarsområde Solfjellet Parkeringshus.

· Jon Gunnar Hesmyr har ansvar for Haugerudveien 78 og 82 med uteområde.

· Robert Schaug har ansvar for Haugerudveien 84, 86 og 88 med uteområde.

· Stefan Hodak har ansvar for Haugerudveien 72, 74 og 76 med uteområde.

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

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

Det var veldig overfylt og synligheten i svingen var farlig. Det er lagt ned en stor innsats der, først med hjelp fra vaktmestrene som hjalp med å felle furutrærne/dra opp ødelagte busker og kjøre bort alt avklipp som vi klippet ned og saget ned for hånd.
Jobben med å flytte staudene og rydde opp er påbegynt, slik at det begynner å se ut som et bed. Det er fortsatt mye som gjenstår.
Planen å få lagt på jord, plante rododendron i svingen, slik det blir en helhet med bunndekke av storkenebb og gjenbruk av andre busker som allerede finnes.

- Plassen ved grillplassen har fått nye stauder.

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

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

- Bedet ved tørkebåsen 84 er avviklet i samarbeide med vaktmestrene, da de trenger plassen for å svinge forsvarlig med hjullasteren.
Der er det sådd gress. Staudene fra bedet er plantet i bedet langs veien.

- Plantefatet ved Solfjellet: (Homeira Davoodi har hatt ansvar for å holde dette)
Plantning av sommerblomster: Homeira/ Bolette / Høstlyng – Bolette.

- Grøntutvalget fikk i tillegg lov til av styret å utføre jobber som var gartnernes.
Bra teamwork med vaktmestrene som kjørte bort all avklipp.
Disse hekkene er klippet og justert:
72: Hekken ut mot veien (slik greinene ikke blokker fortauet)
72: Tørkebåsen ved blokken.
Ved benkene ved Kollen ut mot 74/76.
76: Tørkebåsene og papircontaineren.
78: Endeveggen mot 76.
82: Hekken ut mot veien (slik greinene ikke blokker fortauet)
82: Hekkene ved langsiden av blokken mot Haugerudveien
84: Tørkebåsen og papircontaineren.
84: Hekkene ut mot plassen.

Hilsen Grønt-utvalget

Til generalforsamlingen i Solfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**115 867 684**	**119 235 705**
Pantstillelse	26	203 734 300	203 734 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03 2025
Styret i Solfjellet Borettslag

Jenny Sundquist/s/ Gøril Eia/s/ Sølvi Helen Klaussen/s/

Sabahudin Seceragic/s/ Pål Wium/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3

AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER

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

NOTE: 4

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 5

PERSONALKOSTNADER

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

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

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

NOTE: 6
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 650 000.

NOTE: 7
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 30 400.

NOTE: 8
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 9
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 10
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 11
GARASJER

INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	418 883
SUM INNTEKTER GARASJER	**418 883**
KOSTNADER GARASJER	
Elektrisk energi	-273 263
SUM KOSTNADER GARASJER	**-273 263**
SUM GARASJER	**145 620**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-582 019
Fjernvarme	-8 445 883
SUM ENERGI / FYRING	**-9 027 902**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-224 564
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 824
Diverse leiekostnader/leasing	-16 594
Driftsmateriell	-72 581
Vakthold	-9 894
Renhold ved firmaer	-846 141
Andre fremmede tjenester	-39 227
Kontor- og datarekvisita	-12 467
Trykksaker	-5 932
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 580
Andre kontorkostnader	-1 026
Telefon/bredbånd	-1 098
Telefon, annet	-10 491
Porto	-50
Drivstoff biler, maskiner osv.	-36 060
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-52 377
Kontingenter	-1 000
Gaver	-6 640
Bank- og kortgebyr	-3 010
Velferdskostnader	-22 768
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 401 325**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 928
Renter av sparekonto i OBOS-banken	136 970
Andre renteinntekter	6
SUM FINANSINNTEKTER	**157 904**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 16
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.141/bnr.103
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Gressklipper (JDX758)		
Tilgang 2016	156 250	
Avskrevet tidligere	-156 249	
		1
HP LJ Ent Color 500		
Tilgang 2015	16 953	
Avskrevet tidligere	-16 952	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1987	37 800	
Avskrevet tidligere	-37 799	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2016	168 750	
Avskrevet tidligere	-168 749	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2013	27 251	
Avskrevet tidligere	-27 250	
		1
Tørketrommel 2		
Tilgang 2013	27251	
Avskrevet tidligere	-27 250	
		1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2013	36 875	
Avskrevet tidligere	-36 874	
		1
Tørketrommel 4		
Tilgang 2013	36 875	
Avskrevet tidligere	-36 874	
		1
Utstyr traktor		
Tilgang 2021	68 750	
Avskrevet tidligere	-41 250	
Avskrevet i år	-13 750	
		13 750
Vaskemaskin nr 1		
Tilgang 2013	41 235	
Avskrevet tidligere	-41 234	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2013	41 235	
Avskrevet tidligere	-41 234	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2013	24 078	
Avskrevet tidligere	-24 077	
		1
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2013	24 078	
Avskrevet tidligere	-24 077	

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-447 856**

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 20
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 21
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-36 750 000	
Nedbetalt tidligere	4 637 734	
Nedbetalt i år	629 328	
		-31 482 938
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån.		
Renter 31.12:5,45%, løpetid 35 år		
Opprinnelig, 2015	-154 151 105	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	26 200 817	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 161 030	
Nedbetalt tidligere, IN	1 225 915	
Nedbetalt i år, IN	323 912	
		-124 239 431
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-155 722 369**

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

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 24
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

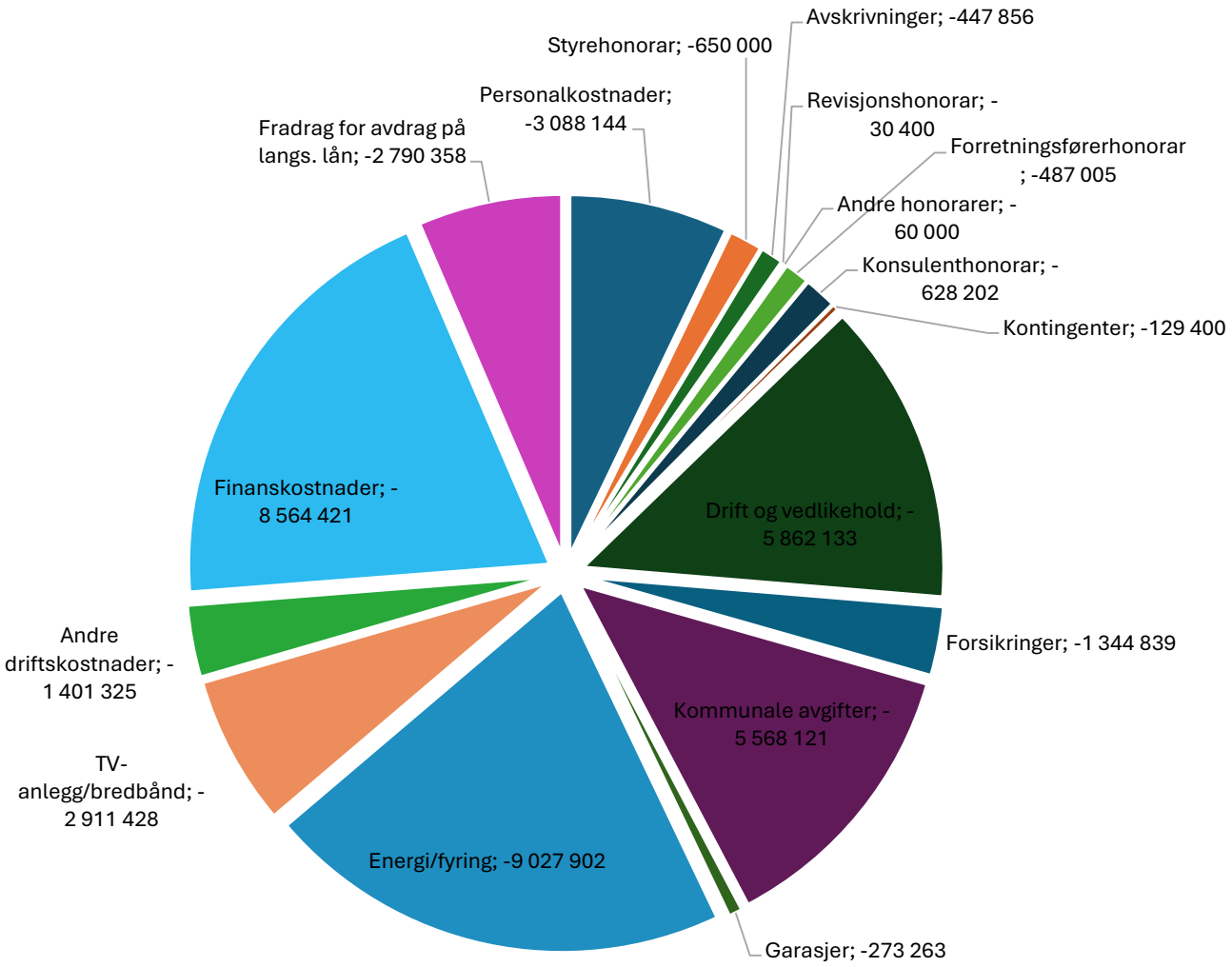
Feriepenger	-282 763
Midlertidig deposita	-25 300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-308 063**

NOTE: 26
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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


Avskrivninger; -447 856
Styrehonorar; -650 000
Personalkostnader; -3 088 144
Revisjonshonorar; -30 400
Fradrag for avdrag på langs. lån; -2 790 358
Forretningsførerhonorar; -487 005
Andre honorarer; -60 000
Konsulenthonorar; -628 202
Kontingenter; -129 400
Finanskostnader; -8 564 421
Drift og vedlikehold; -5 862 133
Forsikringer; -1 344 839
Andre driftskostnader; -1 401 325
Kommunale avgifter; -5 568 121
TV-anlegg/bredbånd; -2 911 428
Energi/fyring; -9 027 902
Garasjer; -273 263

Valg av tillitsvalgte i år 2025

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

Valgkomitéen innstiller følgende personer:

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

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

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

Som valgkomité for 1 år foreslås:

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

Som Grøntutvalg for 1 år foreslås:

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

Dato: .....

I valgkomitéen for Solfjellet Borettslag

Signaturer:

Linda Madsen ..... Linda Madsen

Anna Madra ..... Anna Madra

..... Gudrun Moen

..... Jan Tore Svendsen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 352 **Selskapsnavn:** SOLFJELLET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: haugerudveien 76, 0674 oslo (h1203) #317998 . Vår ref.: 0352-1-1215 Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solfjellet Borettslag
Organisasjonsnr:	948515660
Andelseier:	Akselsen, Inger Karine
Medeier:	Jullumstrø, Fredrik Solbu
Leilighetsnummer:	1215
Adresse:	Haugerudveien 76, 0674 OSLO
Andelsnummer:	606
Gnr.	141
Bnr.	103

Borettsinnskudd: Kr. 13 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208077554
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	121 906 244,00
Innfrielsesdato:	30.09.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 095,08,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807755; Kapitalkostnader IN lån 1	621,28	
Lån nr: 9820807755; Kapitalkostnader IN lån 1	264,81	
Felleskostnader	3 209,00	3 370,00 fra 01.02.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	195,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 722,-
Annen formue:	14 288,-
Gjeld:	194 309,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207732001
Restsaldo:	38 028,32
Kapitalkostnader:	230,71
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208077554
Restsaldo:	152 452,63
Kapitalkostnader:	877,55

IN-avtale:	Ja
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208653237
Restsaldo:	14 549,81
Kapitalkostnader:	76,44
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 205 030,76,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: solfjellet@styrerommet.no

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

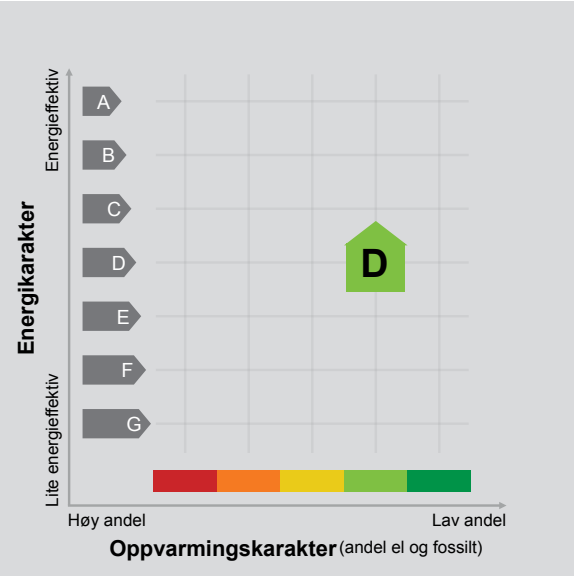
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SOLFJELLET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	0674
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81288127
Merkenummer	Energiattest-2025-213783
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (9)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Haugerudveien 80	81288127	H1203	0	0	618
Haugerudveien 88	81292787	H1203	0	0	642
Haugerudveien 72	81292833	H1203	0	0	594
Haugerudveien 78	81288089	H1203	0	0	612
Haugerudveien 84	81292817	H1203	0	0	630
Haugerudveien 82	81288119	H1203	0	0	624
Haugerudveien 86	81292795	H1203	0	0	636
Haugerudveien 74	81292825	H1203	0	0	600
Haugerudveien 76	81288097	H1203	0	0	606

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	42 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	97 m³

U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	82,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,03 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,24
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,76
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	62,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	142,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 288 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	173,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 618 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	173,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 288 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 446 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år

Fjernvarme	4 842 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 288 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	33,8 %

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 606 i SOLFJELLET BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 948515660

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.01.2026 kl. 12.49
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.01.2026 kl. 12.47

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1306237-1/200 29.10.2025 14:57 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 3 000 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
AKSELSEN INGER KARINE
FØDT: 28.12.1990 IDEELL: 1/2
JULLUMSTRØ FREDRIK SOLBU
FØDT: 17.07.1988 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2025/1306238-1/200 29.10.2025 14:57 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 3 000 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/418298-1/201 14.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 141, Bruksnummer 103 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.01.2026 kl. 12.49
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.01.2026 kl. 12.47

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/43002-1/105 16.07.1986 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 612 803
Omsetningstype: Uoppgitt
SOLFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR: 948 515 660

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1971/3967-1/105 01.03.1971 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1973/4910-1/105 09.03.1973 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 11 938 500
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

1981/24672-1/105 28.09.1981 ** NYE VILKÅR

1987/46925-1/105 17.07.1987 ** TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE AS
LØPENR: 7256591
TIL: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778

2001/52704-1/105 06.09.2001 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1991/43643-1

1986/43002-2/105 16.07.1986 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

2007/545422-2/200 05.07.2007 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 380

2007/545422-3/200 05.07.2007 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 380

2009/521268-1/200 15.07.2009 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 22 900
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. 4910/1973

2010/725573-1/200 23.09.2010 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 22 900
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. 4910/1973

2015/822069-1/200 09.09.2015 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 155 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Uomsettelig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/230806-1/200 02.03.2023 21:00 ** TRANSPORT

FRA: EIKA BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252
TIL: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

2018/1320764-1/200 26.09.2018 08:58 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 36 750 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1117319-1/200 19.09.2025 12:17 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 30 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1966/12037-1/105 30.08.1966 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 141
BNR: 72

1971/933397-1/105 18.03.1971 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR 141 BNR 123 , 124 OG 125
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/10173-1/105 16.04.1982 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 328

1997/1291-1/105 09.01.1997 **GRENSEJUSTERING**
Vedr. også bnr.343, veigrunn som ikke er registrert
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/331742-1/200 18.04.2007 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/545551-1/200 05.07.2007 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 380

2013/107427-1/200 06.02.2013 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 391

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
HAUGERUDVEIEN 76

Dato: 06.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524516
8917810

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.141 BNR. 103

Vi viser til bestilling av 20260106 for HAUGERUDVEIEN 76.

GNR. 141 BNR. 103

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.08.1966.

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

60300 m²

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

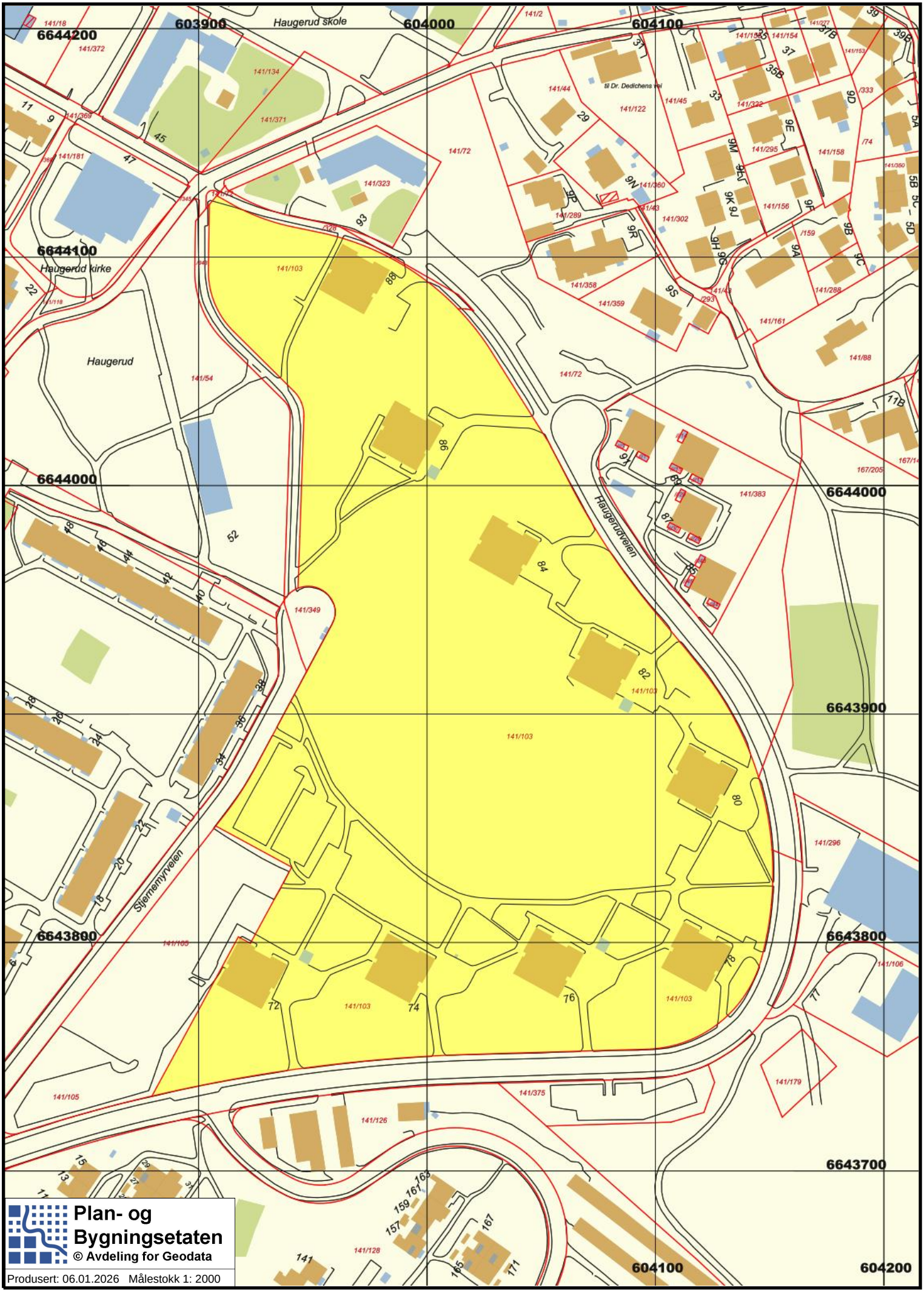
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


603900
604000
604100
6644200
6644100
6644000
6643900
6643800
6643700
604200
Haugerud skole
Haugerud kirke
Haugerud
Haugerudveien
Stjernemyrveien
til Dr. Dedichens vei
141/103
141/72
141/54
141/105
141/126
141/375
141/179
141/296
141/106
141/161
141/88
141/383
141/349
141/358
141/359
141/360
141/302
141/289
141/323
141/134
141/371
141/372
141/369
141/181
141/118
141/122
141/44
141/45
141/322
141/295
141/158
141/156
141/288
141/350
141/333
141/154
141/153
141/277
141/2
167/205
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.01.2026 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

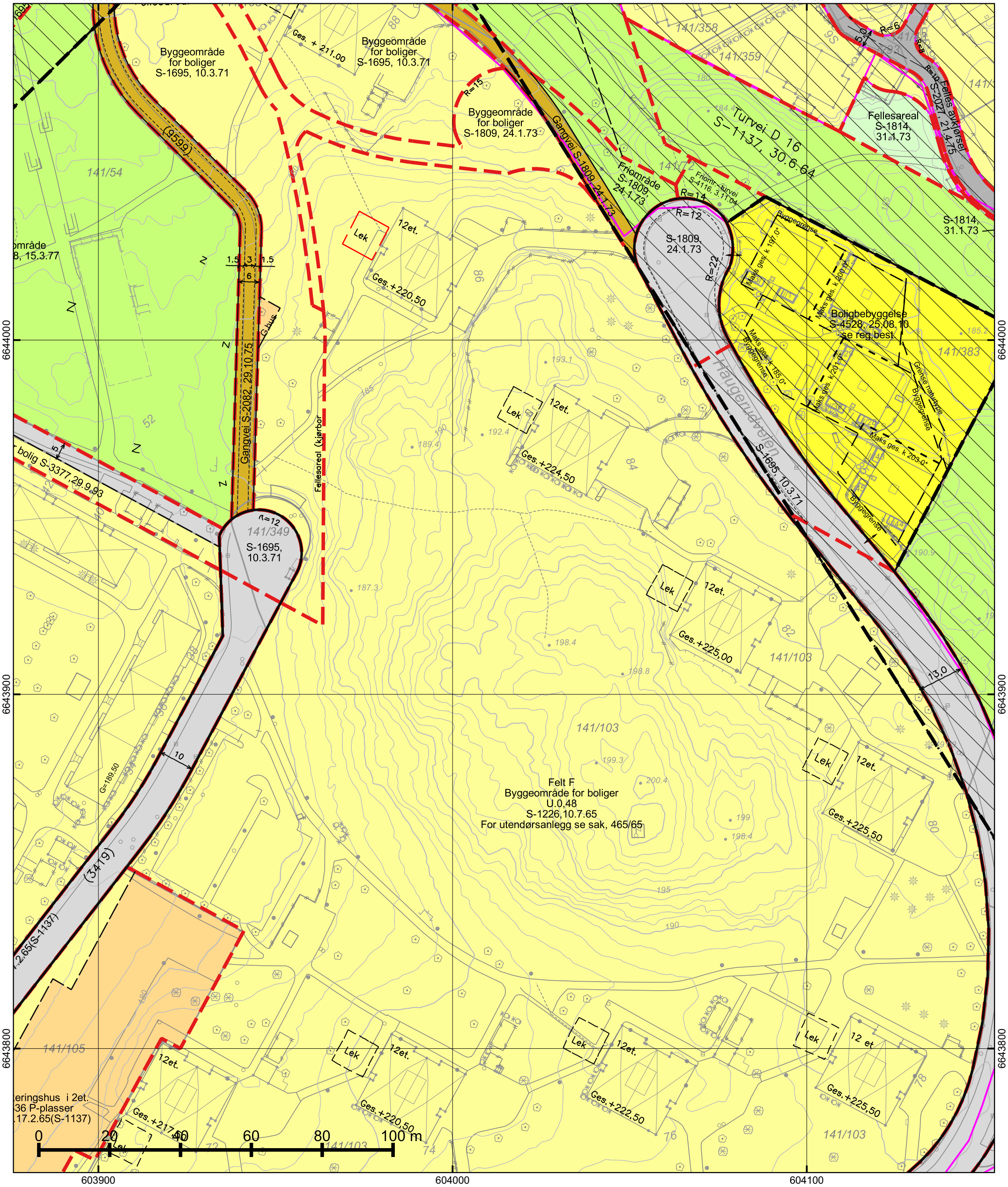
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151327/ 86524516
Adresse: Haugerudveien 76
Gnr/Bnr: 141/103
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

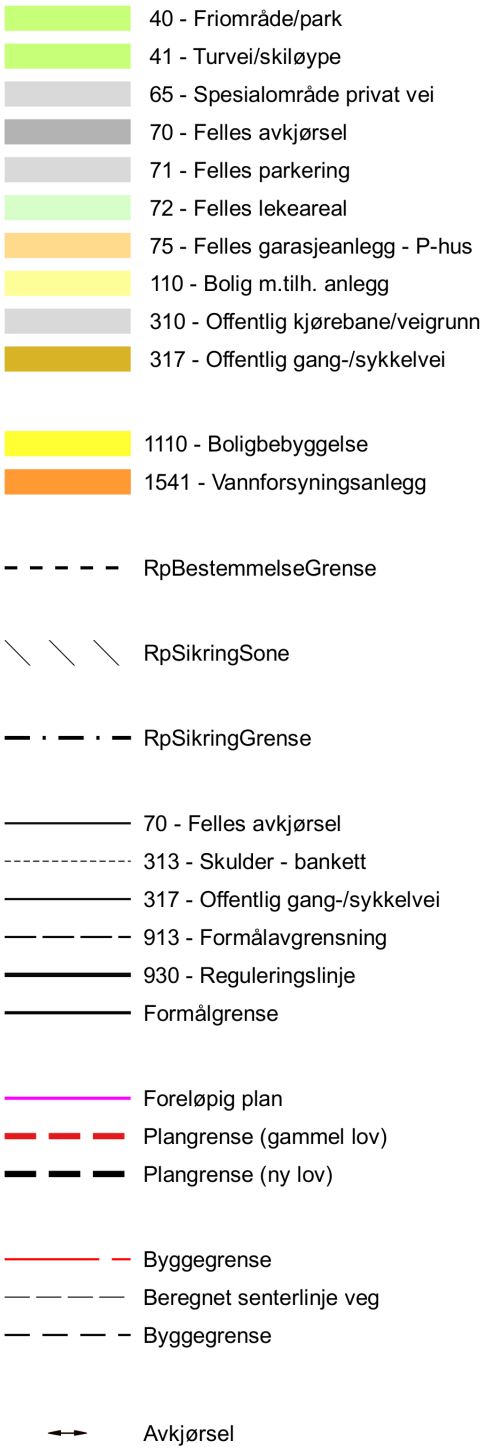
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

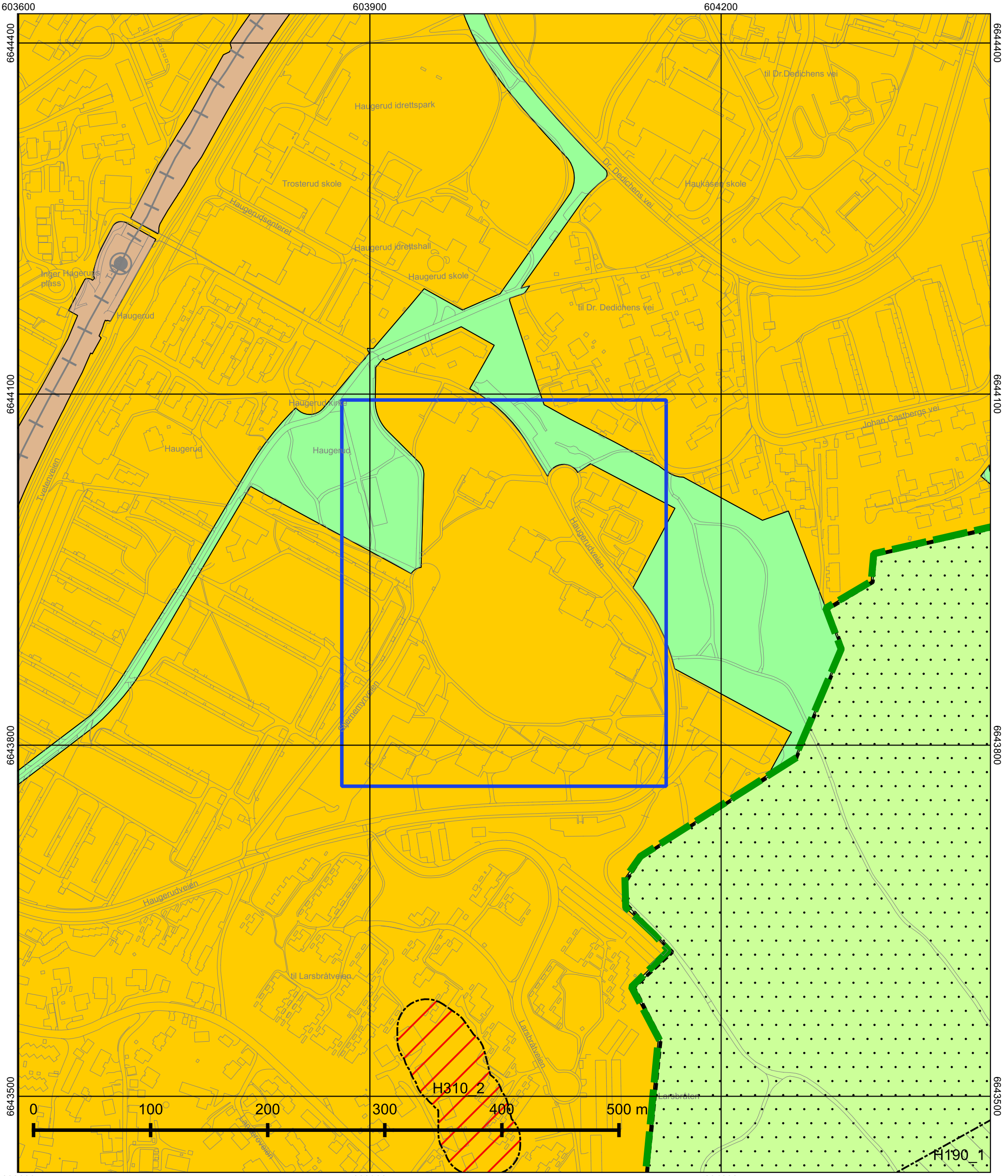
PlottID/Best.nr: 151327/ 86524516
Adresse: Haugerudveien 76
Gnr/Bnr: 141/103
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151327/86524516
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 01072010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201002360-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid Mellingen	Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - HAUGERUDVEIEN 72 - 88

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Ingrid Mellingen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Haugerudveien 76	Gnr.141, bnr.0103	90/0374

Byggherre

Solfjellet Brl.
v/Terje Aas
Haugerudveien 72

0674 OSLO 6

AS/lw

Ansvarshavende

Overing. Svein O. Elvevoll
Fredheimveien 33 C

1087 OSLO L0

Dato
27.03.1991

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Ski. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201107281-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Renate Grantsdottir	Dato: 11.08.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAUGERUDVEIEN 76	Eiendom:	141/103
Tiltakshaver:	Solfjellet BRL	Adresse:	Haugerudveien 78, 0674 OSLO
Søker:	S-Bygg AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
HAUGERUDVEIEN 76 - REHABILITERING AV BAD
JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10 OG BYGGESAKSFORSKRIFTENS § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.07.2014.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.08.2014 av:

Renate Grantsdottir - Saksbehandler
Rune Grumstad - for enhetsleder Pål Granberg

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Ark 2

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
141/72+73 av bnr. 54 Haugerud	65/1899	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 3,5,6,7,10.

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

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [x] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [x] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. för 1.etg. gulv stöpes.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. eiendoms forholdene være ordnet.
- [ ] I. Se notat-blad i bl. 18
- [ ] J.

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

A. Gjerstad
bem.

Finn Gjertsen

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

B. 16-A. 5000. 1361/62. R. A. I

Spesielle krav.

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

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted: 141/72+73 av bnr. 54 Haugerud	Journalnr.: 65/1899	Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10.
Arbeidets art: Höyhus (Blokk 20)	Innlevert: 18/6-65	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hønnersborg Torg 1.		
Byggemelder: Ark.ne Rinnan og Tveten, Blindernveien 40.		

Dato 17. januar 1966 fg/km

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

Kravene i bygningsrådets vedtak av 1/9-65 må følges. Vedtak Lyder: "Oslo bygningsråd godkjenner de 8 boligblokker på de betingelse som stilles av bygningssjefen i forbindelse med approbasjonen samt på følgende betingelser:
1. Kravene i helserådets og brannvesenets uttalelser må følges.
2. Redegjörelse for yttervegger med skjemategning og beskrivelse av isolasjonen må innsendes.
3. Redegjörelse for isolasjonen og utförelse av vegger mellom leiligheter må innsendes.
4. Leiligheter med soverom 6m2 godkjennes kun til bolig for enslige.
5. Parkeringshus og fyrhus må anmeldes særskilt.
6. Eiendomsforholdene må ornes.
Approbasjon kan ikke gis för plan som viser alle utendörsanlegg er godkjent."
Det vises til byplankontorets uttalelse av 21/9-65 hvor av fremgår at planen for utendörsanlegg er godkjent av byplankontoret. Bygningskontrollen har heller intet å bemerke til planen. Se byplankontorets påtegning av 6/7-65 på kartet.
Vinduene må på en hver måte kunne pusses farefritt.
Balkongenes rekkverkhöyde skal være: 4 förste etasjer 0.90 m, de 3 neste etasjer 1.0 m, de 3 neste 8.,9. og 10. etasje 1.10 m og höyere etasjer 1.20 m.
Tilfluktsrom må forsynes med nödutgang.
Redegjörelse for yttervegger med tegning må innsendes.

Fortsettes

B. 16-A. 5000. 1362/62. R. A. —

Arkitektene Rinnan og Tveten,
Blindernveien 7,

Oslo 3.

17. august 1971.

Distr.arkitekt Giertsen

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

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

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

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

Oslo bygningskontroll
for Finn Giertsen

Erling Bakke
arkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 20 72 10

Brukstillatelse.

Høyhus.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Haugerud.	gnr. 141, bnr. 72+73 av bnr. 54, blokk 20.	65/1899.

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig- og Sparelag Hammersbor Torg 1 OSLO-1.	Ingeniör Alf Bratland c/o Fagbygg Kr. Augustsgt. 6 OSLO-1.

Dato

ØV/EH.

19. april 1968.

Innflytning/~~bruk~~ tillates

Det gjenstår noen mindre arbeider.

Ferdigmelding innsendes senere.

Gjenpart av Oslo helseråds og brannvesenets melding hit, datert 26.mars og 9.april 1968, vedlegges.

Retningslinjer for grönnanlegg bes innsendt.

T. Bisch
Distriktsingeniør

O. V.
O. Vandal
Bygningsinspektør

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

C-2. 5000. ANDVORD. 8623/67.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
OVe/AKJ

KOPI

Oslo, den
19. mai 1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 141 bnr. 72+73, Haugerudveien 76.

Journalnr.
1899/65.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29/9-70.

Bygningens art
Høyhus.

Byggherre
Oslo Bolig-Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ne Rinnan og Tveten, Blindernveien 4o.

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

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

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

O.Vl

Distriktsingeniør
Olav vevle

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

Ski. C-15. 4000. ANDVORD. 22605/70. 1

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
OVe/AKJ

KOPI

Oslo, den
2. juni 1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 141 bnr. 72 + 73, Haugerudveien 76.

Journalnr.
65/1899.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29/9-70.

Bygningens art
Höyhus (Blokk 20)

Byggherre
Oslo Bolig- og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ne Rinnan og Tveten, Blindernveien 40.

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

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

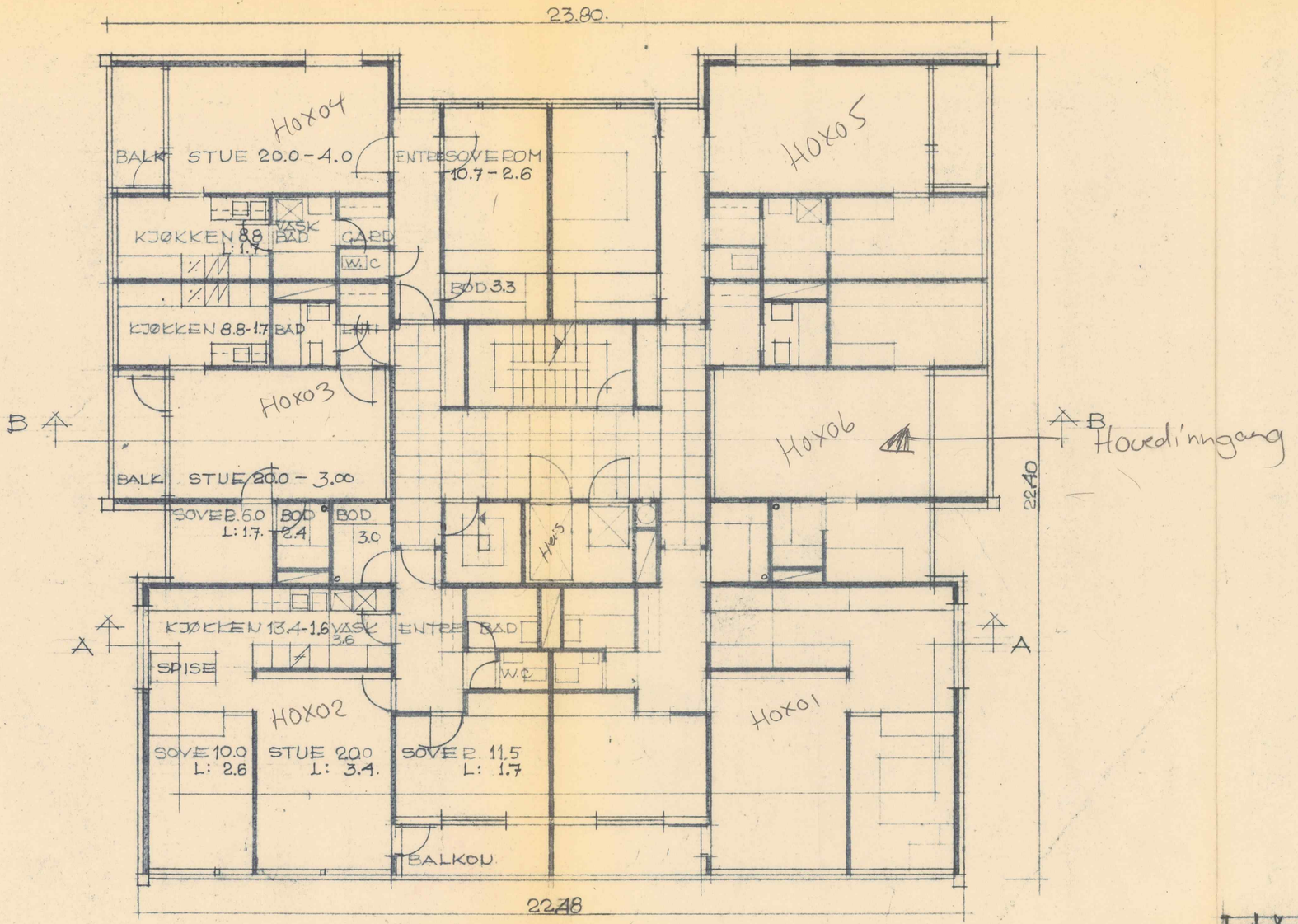
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

O.Vle

Distriktsingeniør
Olav Vevle

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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 22605/70. I



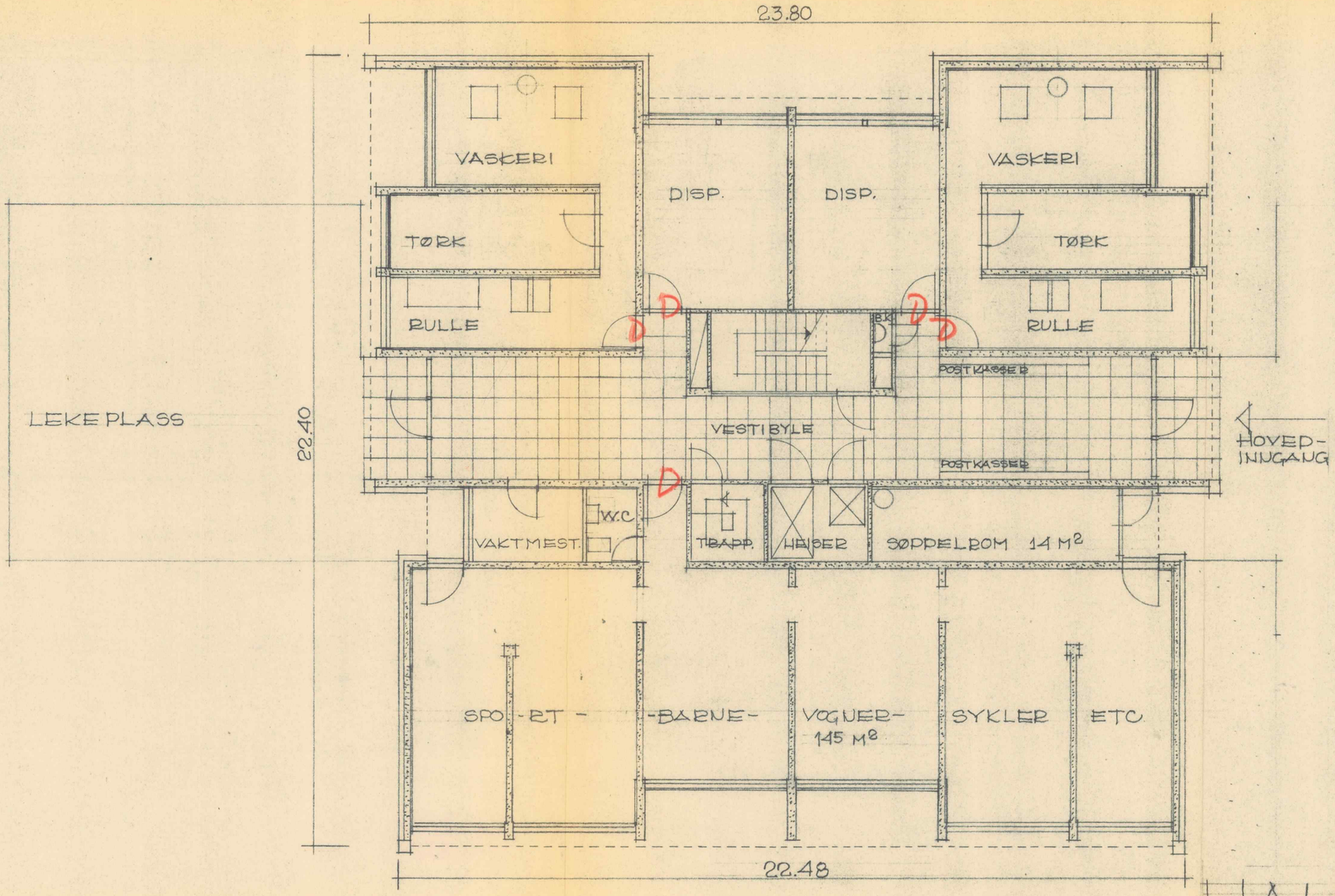
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 APR 1968

3

KOPI: 7.5.65
KOPI: 4.3.65

BLOKK 20

HAUGERUD OBOS
GR.NR. 141 BR.NR 72 FELT F
ETASJEPLAN 1-12 ET. MÅLT 15.12.64
RINVOLD & TVETEN ARKITEKTKONTOR 352/103



OSLO BYGNINGSRÅD MOTT 10 APR 1965

2

VASKERI 16.3.65.

BLOKK 20

HAUGERUD OBOS

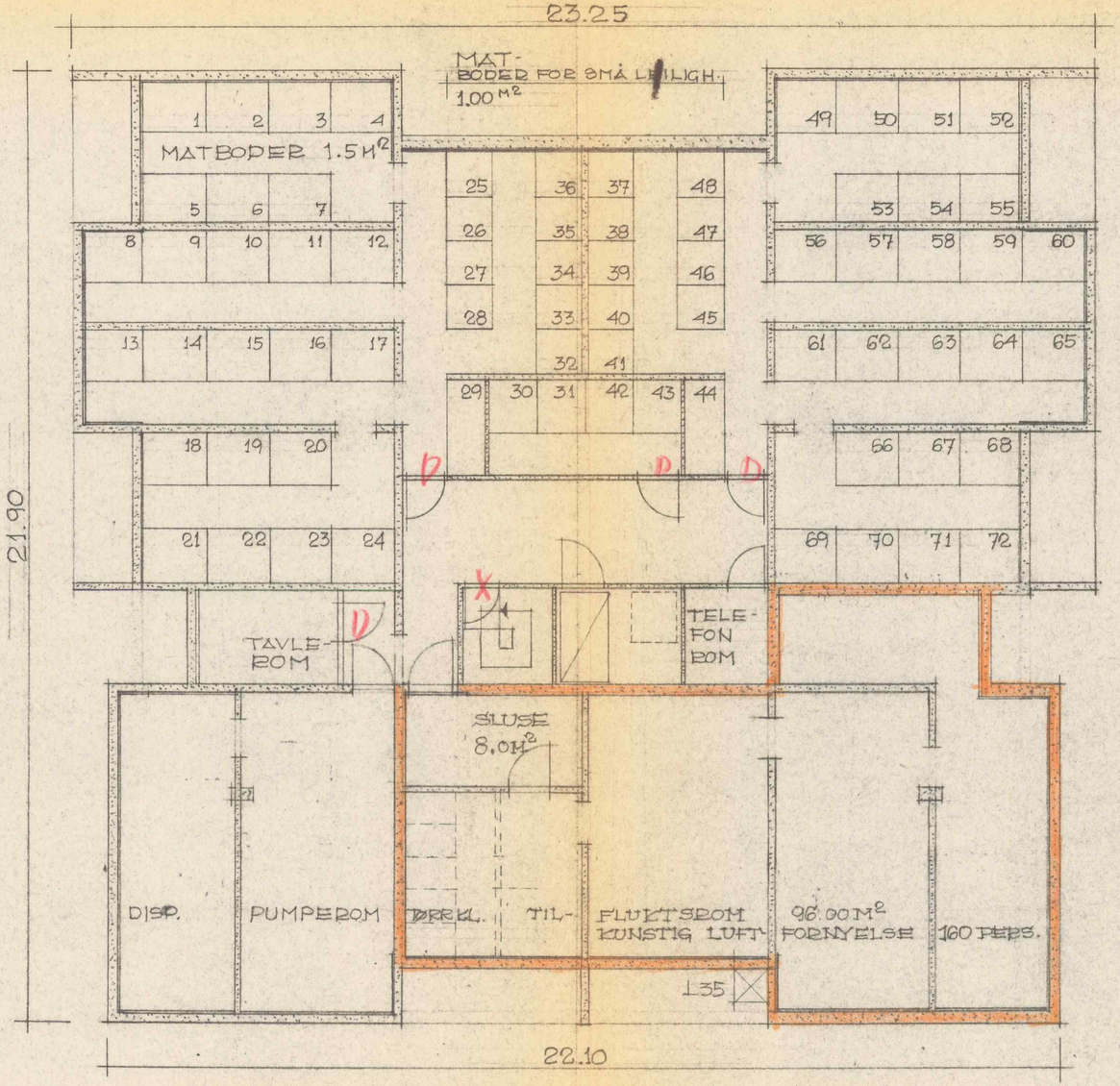
GR.NR 141 BR.NR 72 FELT F

PLAN AV SOKKELETASJE

MÅL 1:100 DATO 4-3-65

RINNAN OG TVETEN ARKITEKTKONTOR

352/102



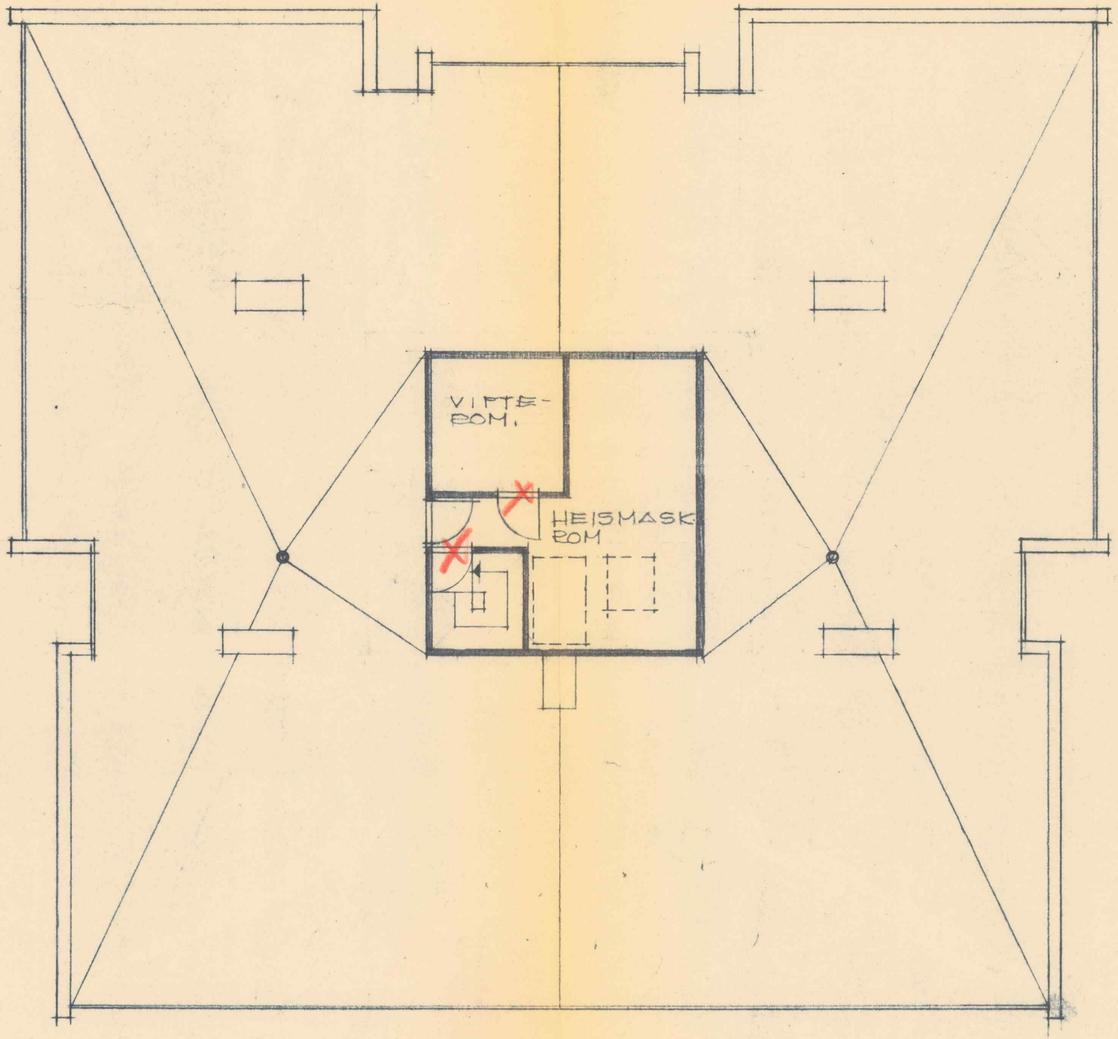
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 6 AUG 1971

11

KOER: 16.9.65
KOBE: ~~KOBE~~ 10 2.9.65
KOBR: ~~KOBR~~ 10 16.3.65

BLOKK 20

HAUGERUD OBOS
GR. 141 BR.NR 72 FELT F. 352 101
PLAN AV KJELLER
MÅL 1:100 DATO 4.3.65
BINNAN OG TVETEN ARKITEKTKONTOR



4

KOBE : 7.5.65
KOBE: 4.3.65

BLOKK 20

HAUGERUD OBOS
GR.NR. 141 BR.NR. 72 FELT E
PLAN AV TAK MÅL 1:100 DATO 15.12.64
PINNAU OG TVETEN ARKITEKTKONTOR 352/104

UTV. VEGGER.
TAK BESLÅES

15CM BETONG
TREULL PLATER
VEUTI-
-LASJON - HEISMASK. B

EDEL BETONG BEYSTNINGER

270
125
280
140
125
140
125
280
265
265

SE SNITTEGN. 106.

SNITT B-B

KORR: 7.5.65.
KORR: 4.3.65

BLOKK 20

HAUGERUD OBOS
GR.NR. 141 BE.NR. 72. FELT
SNITT MÅL 1:100 DATO F 352/105
RINNAN OG TVETEN
ARKITEKTKONTOR.

TAK:
1 LAG A-PAPP
1 LAG SICORAL
BORDTAK
SPERRER

ISOLASJON OVERDEKKE
10 CM GOLVFILT + 5CM MATTE
15CM BETONGDEKKE

15 + 3CM EDELBETONG
15CM BETONG

DEKKE MELLOM ETASJENE
15CM BETONG + AVRETN. OG LINOLEUM.

BÆRENDE VEGGER 15CM BETONG
SKILLEVEGGER MELLOM LEILIGHETER 18CM BETONG
LETTVEGGER AV 10 CM LETTBET.EL.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 APR 1968

1. ETASJES GOLV:
LINOLEUM
5MM HALVHÅRDE PLATER
1" BUPANEL
2" x 3" TILFARERE
10CM BJELKELAGSFILT I FAKKENE
20MM GLAVAMATTER UNDER TILFARERE

15CM BETONG.
EKSTRA ISOLASJON PÅ UNNERSIDEN.
30CM MATTE OG HUNTOPAL B30 OG HIMLING

35.50
2.65
2.65
1.40
1.25
1.40
2.65
1.40
1.25
2.80
2.65
2.65
20CM BET.
50CM ISOPOR

SNITT. A-A

KOBE: 7.5.65
KOPP: 4.3.65

6

BLOKK 20

HAUGERUD
GR.NR. 141 BR.NR. 72 FELT F
SNITT MÅL 1:100 DATO 3.2.65
RIVNAN OG TVETEN
ARKITEKTKONTOR

OBOS
352/106

Skatteetaten

Dato
07.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 515 660 Andelsnr 606

Eiendommens adresse:

Haugerudveien 76, 0674 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 776 222
Som sekundærbolig:	kr 3 104 889

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.