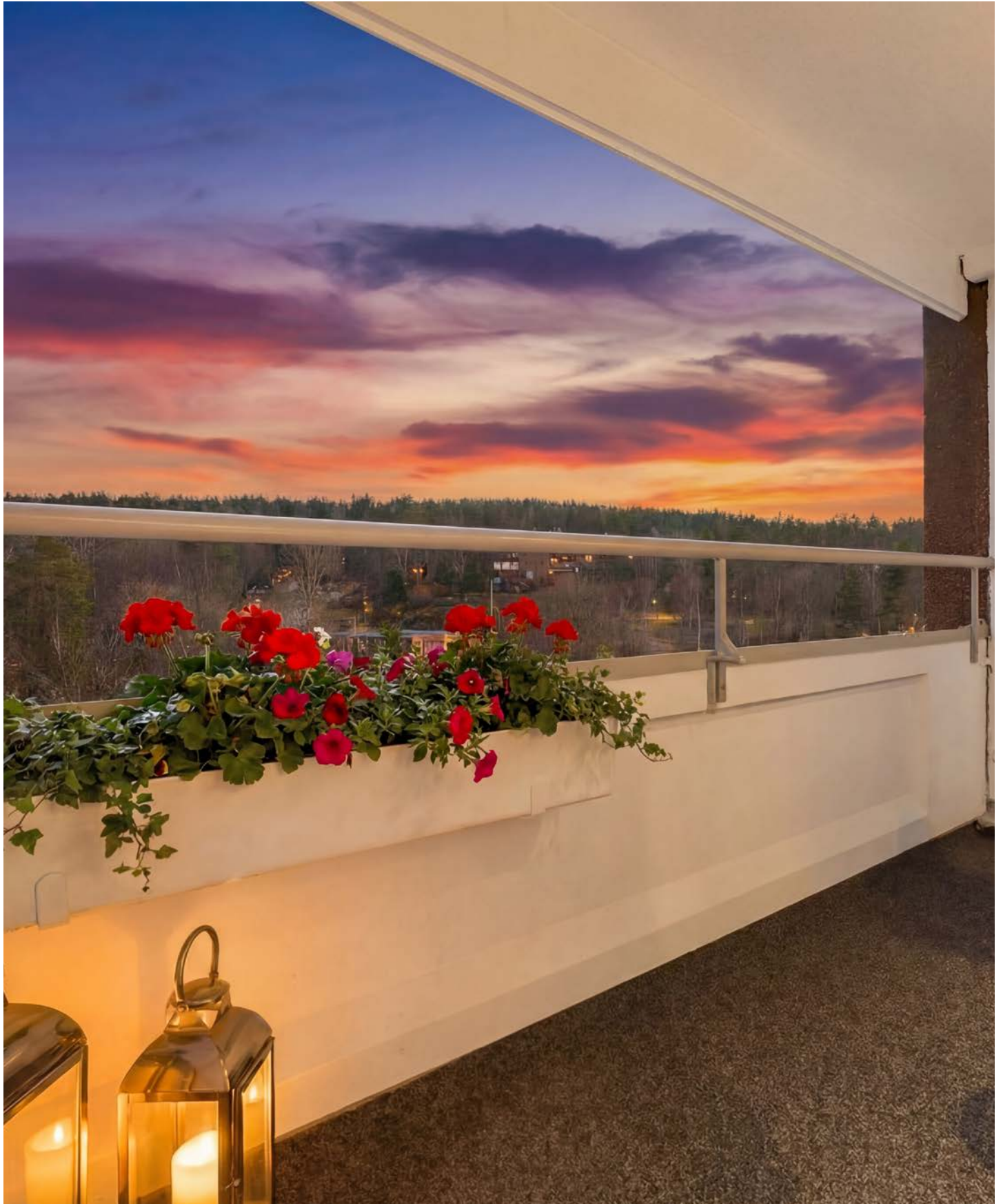


Haugerudveien 72

HAUGERUD

notar



Prisantydning Kr. 3 690 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 44/46 kvm
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



Haugerudveien 72

Lys og moderne 2-roms i 7.etasje. Balkong med flott utsikt mot marka. Kjøkken fra 2021. Usjenert. VV/fyring ink. IN-ordning

Adresse	Haugerudveien 72 0674 OSLO
Prisantydning	Kr 3 690 000,-
Fellesgjeld	Kr 202 978,-
Omkostninger	Kr 26 802,-
Totalpris	Kr 3 919 780,-
Fellesutgifter	Kr 4 026,-
BRA-i/BRA Total	44/46 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1993
Soverom	1
Etasje	7

Velkommen til Haugerudveien 72 - en lys og innbydende 2-roms andelsleilighet med attraktiv beliggenhet høyt og fritt i 7. etasje. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med luftig romfølelse, store vindusflater og svært gode lysforhold. Boligen holder en moderne standard med nytt kjøkken fra 2021 og oppussede overflater fra 2025.

Fra stuen er det utgang til en sørøstvendt balkong med solrike forhold og fantastisk, usjenert utsikt mot marka. Her bor du sentralt, men samtidig rolig og tilbaketrukket, med marka som nærmeste nabo og kort vei til offentlig transport, servicetilbud og daglige fasiliteter. Leiligheten fremstår som et ideelt hjem for deg som ønsker komfort, utsikt og nærhet til naturen.

Velkommen til visning!

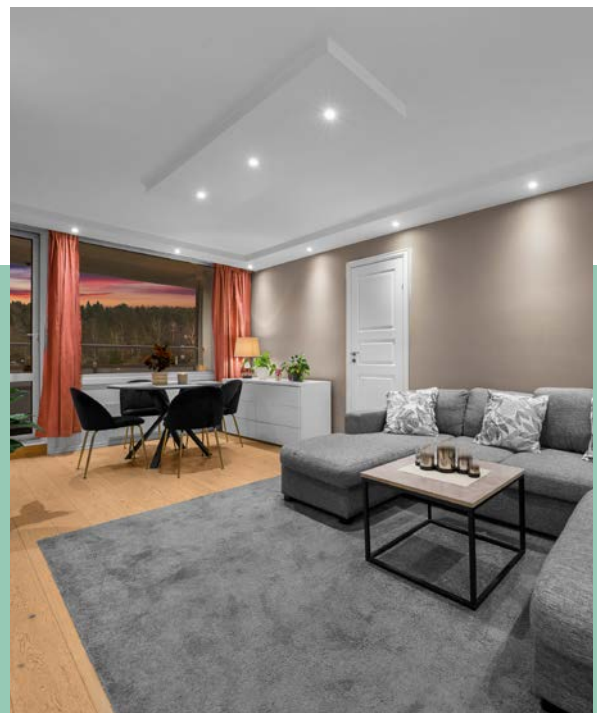
Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler
482 90 120 / ernest@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	32
Vedlegg	34
Budgivning	137

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i det attraktive nabolaget Solfjellet, som er spesielt anbefalt for familier med barn, eldre og enslige. Området er kjent for sin opplevde trygghet og høflige naboskap.

Det er gode kollektivtilbud i nærheten, med Landeroveien Linje 69 kun 5 minutters gange unna, og Haugerud Linje 2 innen 8 minutters gange. Bryn stasjon med Linje L1 ligger 9 minutter unna med bil, mens Oslo S, med totalt 24 ulike linjer, er 15 minutter unna med bil. For de som reiser ofte, er Oslo Gardermoen tilgjengelig på 31 minutter med bil.

Nabolaget har et bredt utvalg av skoler og barnehager i nærheten. Trosterud skole og Haugerud skole, som begge tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger innen 7 minutters gangavstand. For de yngre barna er Stjernemyra barnehage og Haugerud Sentrum barnehage tilgjengelige innen 5 minutters gange.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Kiwi Hellerudveien og Coop Extra Haugerud Senter begge innen 7 minutters gangavstand. Haugerud Senter, med et variert tilbud av varer og tjenester, ligger også 7 minutter unna.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 97 av 100. Det finnes også flere sportsfasiliteter, inkludert Solfjellet ballplass og Lille Wembley balløkke, som ligger henholdsvis 2 og 4 minutters gange fra eiendommen. For de som ønsker å holde seg i form, er Fresh Fitness Haugerud og SATS Hellerud tilgjengelige innen 7 til 9 minutters gangavstand.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Haugerudveien 72, 0674 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0127/25

SELGER

Deniela Lalic

Zajim Lalic

MATRIKSEL

Gårdsnummer 141, bruksnummer 103, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 327 i Solfjellet Borettslag med orgnr.: 948515660 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 60.301 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Fellestomt. Store fellesarealer opparbeidet med plen, trær, beplantning, asfalterte gangarealer, lekearealer og sittegrupper.

TAKST

Tilstandsrapport datert 01.11.2025, utført av Eduart Kryeziu.

BYGGEÅR

1993

BYGGEMÅTE

Leiligheten er en andel i en boligblokk oppført i 1993. Adkomst til leiligheten via felles oppgang og heis. Leiligheten holder en normal standard på innvendige overflater i forhold til byggeår. Mye oppgraderinger er gjort i de siste 5 årene som eiere har bodd i leiligheten.

Etasjeskillere er utført i betongdekke.

Bygningen har vinduer av PVC med 2-lags isolerglass, produsert i 1990. Noen av vinduene er utstyrt med spalteventiler i karmen.

Leilighetsdør med brannklassifisering B30 og lydisolering 35 dB fra 1983. PVC-balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1990. Sørøstvendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stuen. Rekkverk i betong. Rekkverkshøyde er målt til 1,20 cm.

Bygget har en betongtrapp.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og forkrommede vannrør fra 2013.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast fra 2013.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmen på noen vinduer.
- Varmesentral: Det er installert fjernvarme til bygget med radiatorer på rommene.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Andre installasjoner: Porttelefon med svarapparat og uttak for kabel-TV/bredbånd i stue.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Vinduer er med standard fra byggeåret. Noen vinduer med behov for smøring/justering. Det er ikke funksjonstestet alle vinduer. Fungerer normalt ifølge eier.

Konsekvens/tiltak: TG er satt pga. alder og forventet levetid. Det er ikke behov for utbedringstiltak. I borettslag og sameier utskifting av vinduer gjøres som et felles tiltak. Det er alltid behov for smøring/justering av vinduene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det ble observert en del ripper på entredør.

Konsekvens/tiltak: TG 2 er satt pga. ripper og aldersslitasje på entredør og balkongdør. Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak. Entredør kan fungere med det avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. TG 2 er satt pga. aldersslitasje.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Det ble observert slitasje på gulvoverflater.

Konsekvens/Tiltak: TG 2 er satt pga. slitasje på gulvoverflater. Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble observert avvik på etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 er satt pga. avvik som ble observert på befaringdagen. Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

- Våtrom - 7 Etasje > Bad/wc/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Det er kun naturlig avtrekk på baderom.

Konsekvens/tiltak: TG 2 er gitt med tanke på dagens krav om ventilering.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: TG 2 er gitt med tanke på dagens krav om ventilering.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Takstmannen ikke er fagmann på elektriske anlegg. På generelt grunnlag anbefales det derfor alltid kontroll av det elektriske anlegget av el. takstmann/ aut. el. installatør.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Innvendige trapper

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ingenting han ønsker å trekke frem i sin egenerklæring.

Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Veggene har sparklet og malte plater og skifer på vegg i stue. Innvendige tak har malte plater. Downlights på himling.

2021:

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask og skyllekum. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og det er vannstoppsystem. Fliser mellom benk og overskapet.

2020:

- Oppgradert el-anlegg i 2020.
- Innvendig har boligen malte profilerte dører.
- Garderobeskap på soverom.

2013:

- Baderom er pusset opp i regi av borettslaget i 2012/13.
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samt forkrommende vannrør. Det er besiktiget i rørskap på baderom.
- Synlige avløpsrør er av plast.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Fasedeplatene på samtlige blokker ble skiftet ut våren 2024.
- 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.
- 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 avvirket i samarbeide med vaktmestrene, da de trenger plassen for å svinge forsvarlig med hullasteren.
- Der er det sådd gress. Staudene fra bedet er plantet i bedet langs veien.
- Plantering av sommerblomster: Homeira/ Bolette / Høstlyng - Bolette.
- 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.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen befinner seg i et område som er regulert til bolig. Området rundt er regulert til bolig, parkeringshus, friområde, offentlig bygning, skole, barnehage, kontor, vei, m.m.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-1226 - Regulerings- og bebyggelsesplan for felt F innenfor regulerings- planen for Haugerud, gnr. 141, bnr. 1 samt deler av Hellerud, gnr. 143, og Tveten , gnr. 140, Oslo. Planen er vedtatt 10.07.1965.

Pågående plansaker i området:

202003040 - Haugerudsenteret 45 m.fl. - Planforslag til offentlig ettersyn. Meglers kommentar: Det er sendt inn planforslag om å utvikle området rundt Haugerud senter. Planen legger de overordnede rammene for nye byrom og forbindelser, samt utvikling av boliger, skole- og idrettsanlegg. Årsaken er at en stor del av den kommunale

bygningssmassen i dag er i dårlig teknisk stand og tomtene er lavt utnyttet. Planen blir utarbeidet av Eiendoms- og byfornyelsesetaten og det er forventet at den tidligst vil bli vedtatt 2026/2027.

2025/06819 - Haugerud skole/Trosterud skole m.m. 141/109. Ny barne- og ungdomsskole m.m 141/109.
Meglernes kommentar: Planforslaget legger til rette for en 6 parallell ungdomsskole, en 4 parallell barneskole, allmenning og fotballbaner, samt dobbel flerbrukshall og arealer for kampsport og klubbhusfunksjoner i tråd med Oslo kommunes nylig vedtatte skolebehovsplan 2026-2045.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Fjernvarme er hovedoppvarmingskilden. Boligen har radiatorer i rommene og elektriske varmekabler på baderomsgulvet. Oppvarming på badet er spesifikt nevnt med elektriske varmekabler.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Borettslaget har kollektivt bredbånd og er tilknyttet Telia.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger ikke parkering eller garasje, men borettslaget leier ut parkerings- og garasjeplasser etter ansientiet 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.

Uteplass koster kr 345,- ekskl. mva per måned.

Plass i parkeringshus koster kr 575,- ekskl. mva per måned.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Stjernemyra barnehage - 5 min gange

Hellerud barnehage - 6 min gange

Haugerud Sentrum barnehage - 5 min gange

SKOLEKRETS

Trosterud skole (1-7 kl.) - 7 min gange

Lutvann skole (1-7 kl.) - 16 min gange

Tveita skole (1-7 kl.) - 18 min gange

Godlia skole (1-7 kl.) - 4 min kjøring

Haugerud skole (8-10 kl.) - 7 min gange

Hellerud videregående skole (videregående skole) - 17 min gange

Ulsrud videregående skole (videregående skole) - 8 min kjøring

ADGANG TIL UTLIEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende ferdigattester foreligger:

- Ferdigattest for høyhus datert 2.juni 1972.
- Ferdigattest for rehabilitering av bad fra 2014.
- Ferdigattest for utvendig brannalarmanlegg fra 2010.
- Ferdigattest for utskifting av vinduer fra 1991.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, med unntak av at arealet som på originale tegninger er angitt som garderobe/bod, er slått sammen med soverommet.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

02.06.1972.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 7. etasje og inneholder: Entré, kjøkken, stue med utgang til balkong, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på ca. 1,6 m², samt tilgang til borettslagets øvrige fellesarealer.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og det kan forekomme avvik mellom tegningene og faktisk planløsning. Vi anbefaler derfor alltid en befaring av eiendommen for å danne seg et korrekt inntrykk. De oppgitte arealene er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Eduart Kryeziu.

STANDARD

ENTRÉ

Lys og innbydende entré som gir deg et svært godt førsteinntrykk av boligen. Her har du plass til å henge fra deg yttertøy og sette fra deg sko. Det er montert dørcalling.

STUE

Stor og luftig stue med fleksible møbleringsmuligheter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til sofagruppe, TV-løsning med tilhørende møblement, spisebord og øvrig ønsket innredning. Fra stuen er det direkte adkomst til en herlig balkong som oppleves som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

BALKONG

Fra stuen er det utgang til en fantastisk sørøstvendt utsikt-balkong på 5 m², som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Balkongen har god plass til utemøbler, grill, planter og annet ønsket interiør. Rekkverk i betong. Rekkverkshøyde er målt til 1,20 cm. Teppe på gulv.

KJØKKEN

Lyst og moderne kjøkken fra 2021 i praktisk separat løsning med adkomst fra stuen. Her har du rikelig med både skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask og skyllekum. Det er integrert kjøl/fryseskapp,

oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og det er vannstoppsystem. Fliser mellom benk og overskapet.

BAD

Delikat flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2012/13. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap, speil med belysning, baderomsskap og et dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass. Det er opplegg og plass for vaskemaskin. Ventilasjon består av punktavsug/mekanisk avtrekk og tilluft. Det er fordelingsskap til rør-i-rør system på badet.

SOVEROM

Soverom med plass til å innrede med dobbeltseng og øvrig interiør. Det medfølger et stort garderobeskap som gir godt med oppbevaringsplass. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir gode muligheter for lufting.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: parkett og laminat.

Vegger: sparklet og malte plater og skifer på vegg i stue.

Himling: Innvendige tak har malte plater.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 46 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

7. etasje

BRA-i: 44 m² Entré, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

7. etasje

5 m² Balkong

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

BTA er skjønsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 690 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

ANDRE UTGIFTER

Innmelding i OBOS kr 500,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 026,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann og fyring, TV og internett, kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.

Totalbeløp felleskostnader: kr. 4026,-

- Lån nr: 98208077554; IN lån 1 - Akonto renter: kr. 583,72,-

- Lån nr: 98208077554; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr. 254,66,-

- Felleskostnader: kr. 3 188,-.

Felleskostnadene øker fra kr. 3 188,- til kr. 3 348,- fra 01.06.2026. Totale felleskostnader vil da utgjøre kr. 4 186,-.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av deler av fellesgjelden (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden på det ene felleslånet til borettslaget (Lånenummer: 98208077554).

Dette kan gjøres to ganger i året: 30.11 og 30.05. Andelseier vil da få redusert kapitalutgifter for det ene felleslånet (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Dersom denne delen av fellesgjelden innfris vil felleskostnader med dagens rentenivå utgjøre ca. kr. 3 187,- per måned.

Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 871 813,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 487 251,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

OMKOSTNINGER

kr. 3 690 000,- (Prisantydning)

kr. 194 059,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 3 884 060,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 26 802,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 910 862,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/141/103:

01.03.1971 - Dokumentnr: 3967 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43002 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

05.07.2007 - Dokumentnr: 545422 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:380

05.07.2007 - Dokumentnr: 545422 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:380

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

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

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

09.01.1997 - Dokumentnr: 1291 - Grensejustering
Vedr. også bnr.343, veigrunn som ikke er registrert
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

GRUNNBOKSDATO

07.05.2026

FORSIKRINGSELSKAP

If Skadeforsikring Nuf

POLISENUMMER

3294037

OM BORETTSLAGET

Solfjellet Borettslag er et borettslag i Oslo kommune med organisasjonsnummer 948515660. Selskapet består av 647 andelsleiligheter. Forretningsfører er OBOS. Selskapet har en hjemmeside: <https://vibbo.no/solfjellet>.

Kjøp og opplading av vaskekort kan gjøres 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.

Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er driftskontoret som treffes på telefon 22 32 21 72 eller e-post solfjellet.vaktmesterkontor@gmail.no. Kontortid mandag-lørdag fra kl. 10:30-11:30.

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.

Vedlikeholdsarbeid i borettslaget ifølge årsberetning for 2025:

- Stamrørene (avløpsrør) i enkelte leiligheter ble skiftet ut våren 2025.
- Kontinuerlig vedlikehold/drift har blitt gjennomført på radiatorer og rørsystem.

Framtidsplaner, vedlikehold: Styret har i forbindelse med gjenvinningen av avtrekksluft engasjert Firesafe til å kartlegge brannsikkerheten i samtlige blokker. Rapporten viser at vi må gjøre en del utbedringer, slik at sikkerheten ivaretas. I disse dager får vi hjelp av OBOS og en rådgiver for brannsikkerhet til å planlegge utbedringen.

Borettslaget har hatt mange og gjentakende problemer med heisene i flere av blokkene det siste året. Heisene i borettslaget er et stort dilemma. Styret har derfor engasjert OBOS og Heiskonsulenten til å innhente servicetilbud og oppgraderingstilbud fra flere aktører. I tillegg inngår vi en forvaltningsavtale med heiskonsulenten, som vil følge opp det firmaet som vi inngår avtale med. Dette for å kvalitetssikre arbeidet til den aktøren vi inngår avtale med.

Styret har innhentet tilbud på utskifting av lys i samtlige oppganger og utendørs til LED-lys. OBOS vil hjelpe oss å vurdere tilbudene.

Utbedringer av brannsikkerheten, vedlikehold av heiser og oppgradering av lys vil utgjøre en stor del av budsjetterte driftskostnader. Videre utbedringer av parkeringshuset vil derfor utsettes.

INNSKUDD

Kr. 13 900,-

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 202 978,- pr. 07.05.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår per 07.05.2026:

Lånenummer: 98207732001, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 4.89% pa.

Saldo per 07.05.2026: kr. 30 554 061,-

Andel av saldo: kr. 35 668,13,-

(siste termin 30-10-2048)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208077554, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 297

Saldo per 07.05.2026: kr. 120 821 203,-

Andel av saldo: kr 142 959,99,-

(siste termin 30-09-2050)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 98208653237, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 4.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 358

Saldo per 07.05.2026: kr. 20 810 736,-
Andel av saldo: kr. 24 350,25,-
(siste termin 30-10-2055)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av deler av fellesgjelden (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden på det ene felleslånet til borettslaget (Lånenummer: 98208077554). Dette kan gjøres to ganger i året: 30.11 og 30.05. Andelseier vil da få redusert kapitalutgifter for det ene felleslånet (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Dersom denne delen av fellesgjelden innfris vil felleskostnader med dagens rentenivå utgjøre ca. kr. 3 187,- per måned.

ANDEL FORMUE

Kr. 13 518,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (3 603 009,-)
Årsresultat for 2024: overskudd (2 375 828,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Grøntutvalgets honorar økes til 54 000 kr.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Forslag om mulighet til å sette opp videoovervåkning.

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.

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

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

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.

FORRETNINGSFØRER

OBOS BBL

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

8212

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

I henhold til husordensreglene er dyrehold tillatt under følgende forutsetninger:

1. Alle dyreeiere er forpliktet til å registrere sine dyr.
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.
6. Dyreeier er forpliktet til å følge de retningslinjer som borettslaget gir ved informasjon.
7. Dersom det kommer berettigede klager om at dyreholdet sjenerer naboer, plikter dyreeier å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret i borettslaget om en klage er berettiget.
8. Det er tillatt å luften hunder og katter på hele borettslagets område.
9. Enhver permanent endring av antall dyr skal registreres.
10. Dyreeier plikter selv å holde seg oppdatert på eventuelle endringer i bestemmelser angående dyrehold.
11. Reglene for dyrehold er en del av borettslagets vedtekter, og brudd på disse kan føre til at andelseier blir pålagt å selge leiligheten.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Det avholdes dugnad i borettslaget.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

08.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler

Epost: ernest@notar.no

Mobil: 482 90 120

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag, kr. 45000.00 (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse, kr. 16 990,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr, kr. 7 290,- (inkl. mva.)

Markedspakke, kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.), kr. 3 490,- (inkl. mva.)

Factoring/Utleddsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

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 eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert

Egenerklæringsskjema, datert

Boliginformasjon, datert 08.12.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energijattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises av megler.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

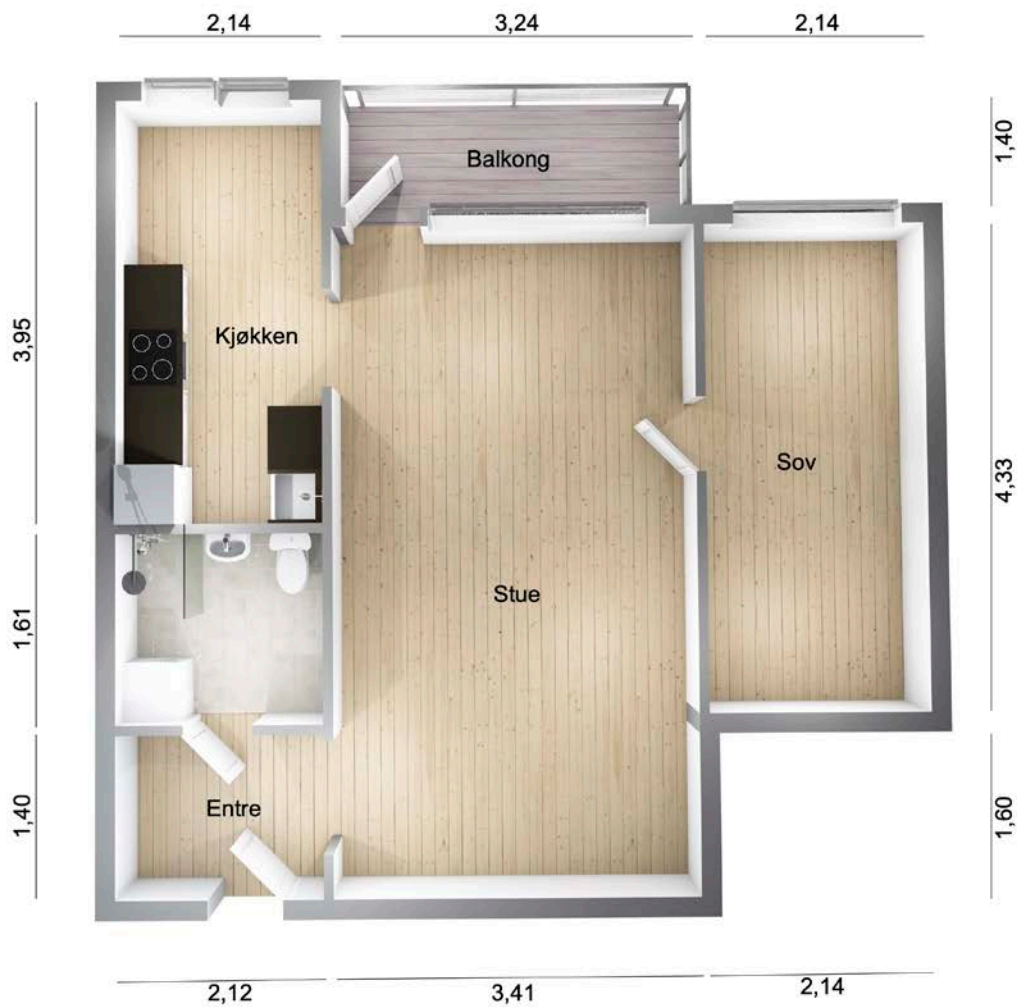
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

Haugerudveien 72



Illustrert planskisse
Tegnet av plandesign.no

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HAUGERUDVEIEN 72

Tilstandsrapport, datert

Egenerklærings skjema, datert

Boliginformasjon, datert 08.12.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022






Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

-  2-roms andelsleilighet
-  Haugerudveien 72, 0674 OSLO
-  OSLO kommune
-  gnr. 141, bnr. 103
-  Andelsnummer 327

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 01.11.2025

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 11745-1140

Eiendomsverdi ref nr: RC1442

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



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 bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet som ligger i byggets 7. etasje. Adkomst til leiligheten via felles oppgang og heis. Leiligheten holder en normal standard på innvendige overflater i forhold til byggeår. Mye oppgraderinger er gjort i de siste 5 årene som eiere har bodd i leiligheten.

Det er balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra stue.

Ifølge eier medfølger 1. stk. kjellerbod på ca. 1,59 kvm som er markert med nr. 706.

Det er fellesvaskeri i byggets første etasje og felles sykkelbod/sportsbod.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

2-roms andelsleilighet - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1990. Spalteventiler i vinduskarmen i noen vinduer.

Bygningen har PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

Leilighetsdør med brannklassifisering B30 og lydisolering 35 dB fra 1983. PVC-balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1990. Sørøstvendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stuen. Utsikt mot marka. Rekkverk i betong. Rekkverkshøyde er målt til 1,20 cm. Teppe på gulv.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har sparklet og malte plater og skifer på vegg i stue. Innvendige tak har malte plater. Downlights på himling.

Behandlet overflater i 2025.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Bygget har betongtrapp. Personheis til alle etasjer. Er ikke vurdert på tilstandsnivå. Den er en fellesbygningssdel til hele bygget.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom er pusset opp i regi av borettslaget i 2012/13. Dokumentasjon trolig ligger hos styret i borettslaget pga. at tiltaket rehabilitering av våtrom er gjort som et felles tiltak.

Baderom med flislagt gulv og veggoverflater. Elektriske varmekabler på gulv. Himling er sparklet og malt. Innfelt downlights på himling. Fordelingsskap til rør-i-rør system. Vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil med belysning. Dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass. Opplegg og plass for vaskemaskin. Plast sluk og sveisemembran. Punktavsug og tilluft. Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights på himling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Dokumentasjon i forbindelse med oppgradering av våtrom trolig ligger hos styret i borettslaget.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Baderomsskap.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dørspalte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom kjøkken og baderom. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 98.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask og skyllekum. Det er integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og det er vannstoppssystem. Fliser mellom benk og overskapet. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samt forkorkmende vannrør. Det er besikket i rørskap på baderom. Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduskarmen på noen vinduer.

Det er installert fjernvarme til hele bygget. Radiatorer på rommene. Elektriske varmekabler på baderomsgulv.

Det er fellesanliggende konstruksjon til borettslaget. Radiatorer er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om feil eller mangel på befaringsdagen.

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er felles bygningsdel. Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er ikke vurdert på tilstandsnivå siden den er en felles bygningsdel.

Porttelefon med svarapparat.

Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.

Ikke funksjonstestet. Heller ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er ikke opplyst om feil med anlegget.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i trappeoppgang.

Downlights på himlinger. Elektriske varmekabler på badet. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

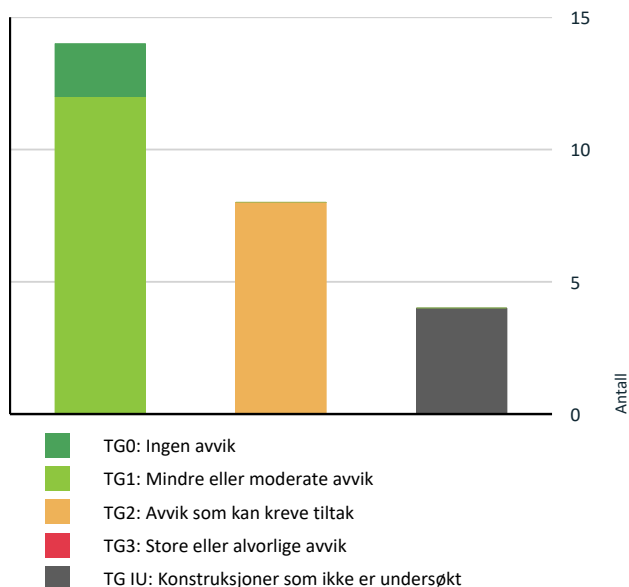
2-roms andelsleilighet

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

Garderobe/bod er slått sammen med soverom.

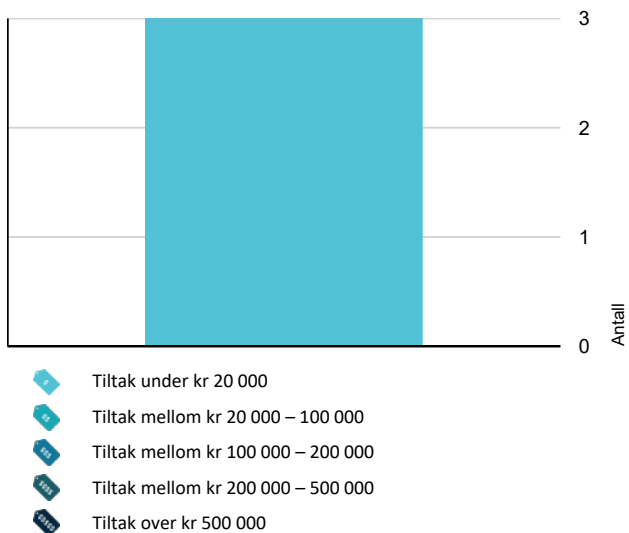
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Heftelsesmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler. Ved bruk av taksten er innholdet lest og godkjent av eier.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1993

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
2-roms andelsleilighet som ligger i høyblokkens 7 etasje. Det er balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra stue. Adkomst til leiligheten via personheis. Nåværende eiere overtok leiligheten i 2020 og har gjort en del oppgraderinger på innvendige overflater. Bl.a. oppgraderer kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Oppgradert/fornytt innvendige overflater med nytt parkettgulv, sparklet og malte tak/vegoverflater. Downlights på himling i noen rom. Byttet innerdører. Oppgradert el-anlegg osv. Baderom ble oppgradert i 2012-13 i regi av borettslaget.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 1,59 kvm markert med nr 706

Det er fellesvaskeri i byggets første etasje og felles sykkelbod/sportsbod.

Vedlikehold
Normal vedlikehold. Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1990. Spalteventiler i vinduskarmen i noen vinduer.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer er med standard fra byggeåret. Noen vinduer med behov for smøring/justering. Det er ikke funksjonstestet alle vinduer. Fungerer normalt ifølge eier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG er satt pga. alder og forventet levetid. Det er ikke behov for utbedringstiltak. I borettslag og sameier utskifting av vinduer gjøres som et felles tiltak.

Det er alltid behov for smøring/justering av vinduene

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entredør.

Leilighetsdør med brannklassifisering B30 og lydisolering 35 dB fra 1983. PVC-balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1990.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det ble observert en del ripper på entredør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 er satt pga. ripper og aldersslitasje på entredør og balkongdør. Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak. Entredør kan fungere med det avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Sørøstvendt balkong på ca.5 m2 med adkomst fra stuen. Utsikt mot marka. Rekkverk i betong. Rekkverkshøyde er målt til 1,20 cm. Teppe på gulv.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Bruksslitasje

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 er satt pga. aldersslitasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det ble observert slitasje på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt pga. slitasje på gulvoverflater. Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - 1

Beskrivelse

Veggene har sparklet og malte plater og skifer på vegg i stue. Innvendige tak har malte plater. Downlights på himling.

Behandlet overflater i 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble observert avvik på etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 er satt pga. avvik som ble observert på befaringsdagen. Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse

Bygget har betongtrapp. Personheis til alle etasjer. Er ikke vurdert på tilstandsnivå. Den er en fellesbygningsdel til hele bygget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

VÅTROM

7 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom er pusset opp i regi av borettslaget i 2012/13. Dokumentasjon trolig ligger hos styret i borettslaget pga. at tiltaket rehabilitering av våtrom er gjort som et felles tiltak.

Baderom med flislagt gulv og veggoverflater. Elektriske varmekabler på gulv. Himling er sparklet og malt. Innfelt downlights på himling. Fordelingsskap til rør-i-rør system. Vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil med belysning. Dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass. Opplegg og plass for vaskemaskin. Plast sluk og sveisemembran. Punktavsug og tilluft.



7 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights på himling.

Årstall: 2013 Kilde: Info fra sameie/borettslag

7 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Årstall: 2013 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

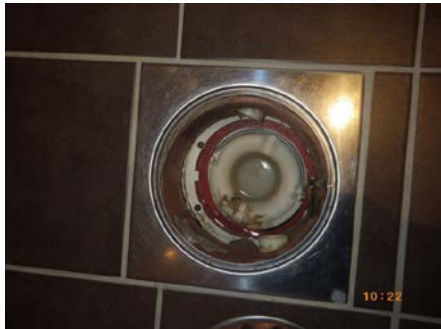
7 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Dokumentasjon i forbindelse med oppgradering av våtrom trolig ligger hos styret i borettslaget.



7 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Baderomsskap.

Årstall: 2013 Kilde: Info fra sameie/borettslag

7 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dørspalte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig avtrekk på badetrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er gitt med tanke på dagens krav om ventilering.

7 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom kjøkken og badetrom. . Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 98.

Årstall: 2013 Kilde: Info fra sameie/borettslag



KJØKKEN

7 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask og skyllekum. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og det er vannstoppsystem. Fliser mellom benk og overskapet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



7 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samt forkrommende vannrør. Det er besiktiget i rørskap på badet.

Årstall: 2013 Kilde: Info fra sameie/borettslag



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Årstall: 2013 Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduskarmen på noen vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG er satt pga. dagens krav om ventilering

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme til hele bygget. Radiatorer på rommene. Elektriske varmekabler på badet.

Det er fellesanliggende konstruksjon til borettslaget. Radiatorer er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om feil eller mangel på befaringsdagen.

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er felles bygningsdel.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er ikke vurdert på tilstandsnivå siden den er en felles bygningsdel.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon med svarapparat.
Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.

Ikke funksjonstestet. Heller ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er ikke opplyst om feil med anlegget.

TG 2 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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Downlights på himlinger. Elektriske varmekabler på badet.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 I forbindelse med baderomsrehabilitering.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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

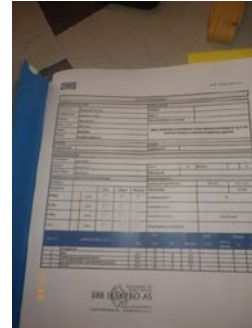
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Generell kommentar

Takstmannen ikke er fagmann på elektriske anlegg. På generelt grunnlag anbefales det derfor alltid kontroll av det elektriske anlegget av el. takstmann/ aut. el. installatør.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølger boligen ved salg. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler på utstyr.

Tilstandsrapport

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

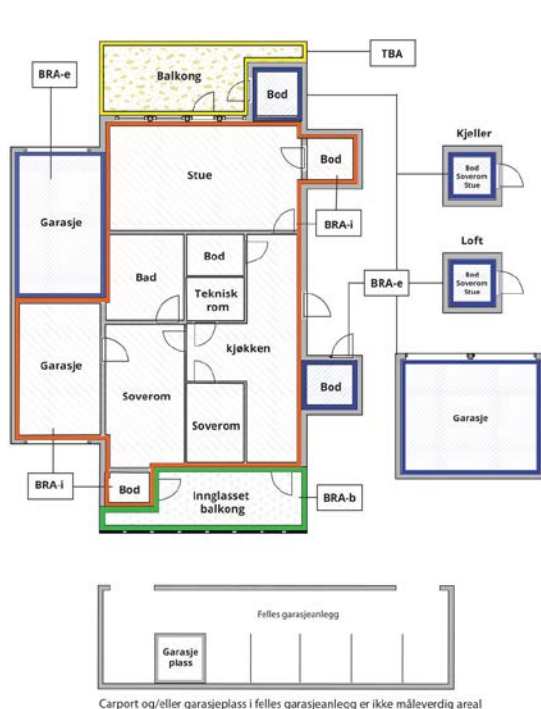
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske 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

2-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7 Etasje	44			44	5
Kjeller		2		2	
SUM	44	2			5
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garderobe/bod er slått sammen med soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt kjøkkeninnredning med hvitevarer. Fornyet innvendige overflater unntatt badetrom. Oppgradert el-anlegg i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms andelsleilighet	44	0

Kommentar

2-roms andelsleilighet

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2025	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Deniela Lalic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	103		0	60301.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugerudveien 72

Hjemmelshaver

Solfjellet Borettslag

Kommentar

Fellestomt for borettslaget

Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
0706/SOLFJELLET BORETTSLAG	948515660	0706	OBOS - 22 86 59 99	Lalic Deniela, Lalic Zajim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
327	100	13 900 08.12.2025	13 518 31.12.2024	183 830 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt og i grønne omgivelser på Haugerud i bydel Alna, Oslo Borettslaget ligger på grensen til Østmarka. Enkel adkomst til E6 og Ytre Ringvei. Ca. 11 minutters reisetid med bil til Oslo sentrum. Få minutters gange til buss og T-bane. Kort vei til nærsenter på Haugerud. Her finner man dagligvarebutikk med post i butikk, frisør, apotek, lege og treningssenter. Utvidet tilbud på blant annet Tveita senter som har et bredt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, serveringssteder, post, bank, lege, tannlege, apotek, vinmonopol med mer. IKEA og Alna senter ligger en kort kjøretur unna.

Adkomstvei

Offentlig adkomst. Interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt, 60 301.2 m². Store fellesarealer opparbeidet med plen, trær, beplantning, asfalterte gangarealer, lekearealer og sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Bebyggelsen

Området består av boligblokker og småhusbebyggelse.

Felleskostnader

Månedlig felleskostnader er på ca. kr 3 874,37,- og inkluderer: Kommunale avgifter, forretningsførsel, trappevask, felles bygningsforsikring, a konto oppvarming (fjernvarme) og varmtvann, felles vaktmestertjenester og betjening av renter/avdrag på fellesgjeld.

Forsikring

Selskap	Avtalnr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	3294037			

Kommentar

Fellespolise for borettslaget. Gjelder bygning. Innbo tegnes separat.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2026	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.01.2026	Ferdigattest er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	01.11.2025	påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.01.2026	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.03.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	Tilstandsrapport
2	03.05.2026	Tilstandsrapport

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/RC1442>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0127/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Zajim Lalic	Deniela Lalic
Gateadresse	
Haugerudveien 72	
Poststed	Postnr
OSLO	0674
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2020"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="5"/>
Antall måneder	<input type="text" value="10"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	<input type="text"/>
Polise/avtalenr.	<input type="text"/>

Document reference: 17-0127/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ZL, DL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zajim Lalic	361fef5c52c64e79475ec9 0550fc676a8ff11c7c	07.05.2026 17:03:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Deniela Lalic	3d2a8f185e80216ce2e22 d3ba4d7e563990d420b	07.05.2026 16:35:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0127/25

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

Deres ref.: 17-0127/25 . Vår ref.: 0352-1-0706

Dato: 07.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Solfjellet Borettslag
Organisasjonsnr: 948515660
Andelseier: Lalic, Deniela
Medeier: Lalic, Zajim
Leilighetsnummer: 0706
Adresse: Haugerudveien 72, 0674 OSLO
Andelsnummer: 327
Gnr. 141
Bnr. 103

Borettsinnskudd: Kr. 13 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207732001
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo: 30 554 061,00
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: 120 821 203,00
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: 20 810 736,00
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: 4 026,37,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807755; IN lån 1 - Akonto renter	583,72	
Lån nr: 9820807755; IN lån 1 - Akonto avdrag	254,66	
Felleskostnader	3 188,00	3 348,00 fra 01.06.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 121,-
Fradragsberettigede kostnader: 9 691,-
Annen formue: 7 105,-
Gjeld: 194 052,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207732001
Restsaldo: 35 668,13
Kapitalkostnader: 218,16
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208077554
Restsaldo: 142 959,99

Kapitalkostnader:	830,43
IN-avtale:	Ja
Bank:	OBOS-banken AS
Låne nummer:	98208653237
Restsaldo:	24 350,25
Kapitalkostnader:	128,58
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 202 978,37,-, 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: forkjopp@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: sofjellet@styrerrommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 18:00, Samlingssalen, Trosterud Skole, Tvetenveien 181, 0673 Oslo.

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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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.

Annen informasjon

For å forenkle registrering av fremmøtte, er det fint om du har med ferdig utfylt registreringsblankett, som du leverer ved ankomst. Alternativt kan du vise legitimasjon ved ankomst.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av valgkomite
8. Elektrisk grill på balkongen
9. Varmeanlegg 24 grader i fyringssesongen
10. Kontroll og nødvendig utbedring av radiatorer
11. Husordensregler-presisering
12. Endring av husordensregler - ro i leilighetene
13. Endring av husordensregler - ro i leilighetene - del 2
14. Valg av tillitsvalgte
15. 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.

Styrets innstilling

Styret ønsker at rådgiver Sven-Robby Dierkes fra OBOS Eiendomsforvaltning leder møtet

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes 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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Møteleder finner en som kan signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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 at resultatet for 2025 overføres til egenkapital. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0352 Solfjellet Borettslag regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 700.500,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 700.500,-

Sak 7

Valg av valgkomite

Det skal velges en valgkomitee bestående av tre medlemmer for ett år

Dagens valgkomite består av:

Jan Tore Svendsen
Grazyna Anna Madra
Linda Madsen

Gudrun Moen

Roller og kandidater

Valg av 4 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Grazyna Anna Madra
- Jan Tore Svendsen
- Madsen Linda
- Moen Gudrun

Sak 8

Elektrisk grill på balkongen

Forslag fremmet av:

Tobias Lindland H76, leilighet 1114

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å komme med et forslag om å tillate elektrisk grill ute på balkongen.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om å benytte grill, men vurderer at bruk av elektrisk grill på balkonger medfører flere ulemper og risikomomenter som tilsier at dette ikke bør tillates.

For det første innebærer bruk av elektrisk grill en brannrisiko. Selv om grillen ikke benytter åpen flamme, kan oppsamlet fett antennes ved høy temperatur og føre til brann eller røykutvikling.

Videre vil matos og lukt fra grilling kunne sive inn i nærliggende leiligheter, noe som kan være til betydelig sjenanse for øvrige beboere.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Tillate bruk av elektrisk grill på balkongen

Sak 9

Varmeanlegg 24 grader i fyringssesongen

Forslag fremmet av:

Nina Vladimirovna Davidsen, H78 leilighet 823

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bor mange eldre i borettslaget. Det er derfor av Folkehelseinstituttet og andre anbefalt at man har minst ett oppholdsrom i leiligheten som holder 24 grader.

Styrets innstilling

Høst og vinter (oktober til april) har vi brukt ca 950 000 pr måned på oppvarming. Dette er med Norgespris. Per i dag er det usikkert hvor lenge denne ordningen vil vare. Ved å øke varmen med to grader stiger kostnaden med 5% per grad, det vil si at kostnaden øker med 10%. Basert på disse tallene vil det koste borettslaget kr 95 000 ekstra per måned. I år ville det være kr 570 000 totalt. Styret ser derfor at det vil være nødvendig med en økning av felleskostnader på 2,5% dersom generalforsamlingen vedtar denne endringen. Dette for å kunne dekke de økte varmeutgiftene.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Varmeanlegget styres slik at man kan opprettholde 24 grader gjennom fyringssesongen

Sak 10

Kontroll og nødvendig utbedring av radiatorer

Forslag fremmet av:

Carl-Richard Hollekim, H74 leilighet 1208

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Radiatorerne i borettslaget er fra ca. 1970 og har nådd teknisk levetid. Det har vært mange tilfeller av tette, fastlåste ventiler og ad-hoc-utskiftinger. Ukomfortable og ustabile innetemperaturer i mange leiligheter. Ulik varmefordeling, hvor beboere i toppetasjer rammes hardest. Behov for hyppig lufting, fører til oksidering og mer luft i systemet.

Samtidig har borettslaget moderne varmepumpe- og energigjenvinningssystemer fra Dråpe, som fungerer best når distribusjonen i leilighetene er i god teknisk stand.

For å sikre stabil varme, redusere feil og forebygge lekkasjer, foreslår jeg at alle radiatorer og ventiler i borettslaget gjennomgår en systematisk teknisk kontroll. Radiatorer med defekte ventiler, dårlig gjennomstrømning, lekkasjer eller korrosjon utbedres eller skiftes ut. Dette gir bedre drift og lavere kostnader enn full utskifting av alle radiatorer.

Styrets innstilling

I forbindelse med gjenvinningsprosjektet av avtrekksvarme har Dråpe og OBOS foretatt stikkprøver, og vurdert borettslaget's rør- og radiatorsystem. Konklusjonen er at systemet er i god stand og at det ikke er behov for generell utskiftning. De sier at systemet fortsatt har god levetid ved ordinært vedlikehold. Radiatorer med defekte ventiler eller andre skader skiftes allerede ut fortløpende. Styret mener at innholdet i forslaget tas hånd om allerede.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre en helhetlig kontroll av radiatorer og ventiler i alle leiligheter. Radiatorer og komponenter med påviste feil, slitasje eller lekkasjefare skal utbedres eller skiftes. Styret innhenter tilbud og legger økonomisk ramme frem for godkjenning hvis nødvendig.

Sak 11

Husordensregler-presisering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at tidspunktene for oppussing på lørdager endres. I dag er det ikke presisert i husordensreglene når oppussing m.v kan igangsettes på lørdager, kun at slikt arbeid kan utføres frem til kl. 17. Styret foreslår at husordensreglene endres slik at man på lørdager kun kan utføre oppussing og lignende støyende arbeid i perioden 10.00 – 17.00.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer ja til forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres slik at man på lørdager kun kan utføre oppussing og lignende støyende arbeid i perioden 10.00 – 17.00.

Sak 12

Endring av husordensregler - ro i leilighetene

Forslag fremmet av:

Dervis Mansuroglu, H86 leilighet 1144

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig med en endring av Husordensreglene for når det skal være stille i blokkene i Solfjellet borettslag. Bakgrunnen for er at støy siver inn i leilighetene fra andre leiligheter. Forslaget ligger i at det er antatt dårlig isolert mellom etasjene i blokkene i Haugerudveien, og at dette derfor bør hensyntas av andelseiere i Solfjellet borettslag. Støy går inn i øvrige leiligheten gjennom radiator og rør, og mellom takene. Særlig høy musikk går lett mellom etasjene og kan til tider være meget sjenerende og forstyrrende for naboer.

Jeg ønsker at Husordensreglene oppdateres slik at det er stille i leilighetene fra klokken 21:00 til 07:00. Dette utvider dagens regel som sier at det skal være stille fra klokken 23:00 til 06:00. Leilighetene virker ikke å ha god nok støydempering, dette er en antagelse siden forslagsstiller ikke er byggteknisk utdannet.

Styrets innstilling

I følge dagens husordensregler skal det skal være ro i leilighetene og gangene i tiden mellom klokken 23 og 0600 for å kunne sove. Resten av døgnet skal lydnivået holdes innenfor hva husordensreglene beskriver. Styret understreker at man må ta hensyn til naboer og ikke støye unødvendig i tidsrommet mellom 0600 og 2300. Det er altså et annet, strengere krav til lydnivå mellom kl 2300 og 0600. Styret mener det ville være for strengt å kreve at det skal være stille nok til å kunne sove fra kl 2100 til 0700.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Endring av husordensreglene for når det skal være stille til mellom kl 2100 og 0700.

Sak 13

Endring av husordensregler - ro i leilighetene - del 2

Forslag fremmet av:

Dervis Mansuroglu, H86 leilighet 1144

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker at generalforsamlingen og styret i tilfellet forslag 12 ikke blir vedtatt, komme med forslag til utbedringer eller forslag til hvordan støy kan dempes fra øvrige leiligheter.

Styrets innstilling

Med tanke på ønsket om utbedringer for å dempe støy vil dette potensielt kunne medføre uforholdsmessig høye kostnader. Byggmassen er oppført på 1960-tallet hvor kravet til støydempering var en annen enn i dag. Betongkonstruksjonen leder lyd godt, og støydempering for å oppfylle dagens krav til lyd dempering vil mest sannsynlig ikke være mulig uten større endringer i betongkonstruksjonen.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Forslagsstiller ønsker at generalforsamlingen og styret i tilfellet forslag 12 ikke blir vedtatt, komme med forslag til utbedringer eller forslag til hvordan støy kan dempes fra øvrige leiligheter.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 2 styremedlemmer for to år
- 3 varamedlemmer for ett år

Dagens styremedlemmer:

Styreleder Karin Jenny Sundquist 2024 - 2026

Styremedlem Sølvi Helen Klaussen 2024 - 2026

Styremedlem Sabahudin Seceragic 2025 - 2027

Styremedlem Pål Wium 2025 - 2027

Styremedlem Cathrine Olsen 2025 - 2026

Varamedlem Dejan Karanovic 2025 - 2026

Varamedlem Bolette Stouenberg Lindholdt 2025 - 2026

Varamedlem Gudrun Moen 2025 - 2026

Innstilling

Styret viser til Valgkomitéens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jenny Sundquist

Gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Wæraas

Ny

- Sølvi Klausen

Gjenvalg

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gudrun Moen

Gjenvalg

- Markus Mistereggen

Ny

- Piotr Laskowski

Ny

- Selma Hykanovic

Ny

Vedlegg

1. Innstilling valgkomiteén.jpg

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Andelseiere i OBOS-tilknyttet borettslag velger hvert år en delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jenny Sundquist
- Sølvi Klaussen

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Pål Wium
 - Sabahudin Seceragic
-

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Administrasjon:

Styret har i 2025 avholdt 18 styremøter. Vi har i tillegg 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
- 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:

Stammørene (avløpsrør)i enkelte leiligheter ble skiftet ut våren 2025.

Kontinuerlig vedlikehold/drift har blitt gjennomført på radiatorer og rørsystem.

Framtidsplaner, vedlikehold:

Styret har i forbindelse med gjenvinningen av avtrekksluft engasjert Firesafe til å kartlegge brannsikkerheten i samtlige blokker. Rapporten viser at vi må gjøre en del utbedringer, slik at sikkerheten ivaretas. I disse dager får vi hjelp av OBOS og en rådgiver for brannsikkerhet til å planlegge utbedringen.

Borettslaget har hatt mange og gjentakende problemer med heisene i flere av blokkene det siste året. Heisene i borettslaget er et stort dilemma. Styret har derfor engasjert OBOS og Heiskonsulenten til å innhente servisetilbud og oppgraderingstilbud fra flere aktører. I tillegg inngår vi en forvaltningsavtale med

Heiskonsulenten, som vil følge opp det firmaet som vi inngår avtale med. Dette for å kvalitetssikre arbeidet til den aktøren vi inngår avtale med.

Styret har innhentet tilbud på utskifting av lys i samtlige oppganger og utendørs til LED-lys. OBOS vil hjelpe oss å vurdere tilbudene.

Utbedringer av brannsikkerheten, vedlikehold av heiser og oppgradering av lys vil utgjøre en stor del av budsjetterte driftskostnader. Videre utbedringer av parkeringshuset vil derfor utsettes.

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 – Årsrapport 2025

Grøntutvalget ble i 2025 redusert til én person etter at Sigmund gikk bort og Fatma gikk ut av utvalget. Bolette har derfor hatt ansvar for alt grøntarbeid gjennom året, og innsatsen har vært omfattende.

Områdene ved 84 og tidligere busstopp ned mot snuplassen

Det er plantet en rekke nye stauder og vårløk i tråd med tidligere beplantning av Edel og Sigmund. Gress er sådd på skadde områder ved papircontaineren og i et lite bed som ble avviklet. Arbeidet har gitt gode resultater.

Grillplassen

Bedet har fått nye stauder, og eksisterende planter er delt og flyttet til andre steder i borettslaget. Fjellet ble høytrykkspylt fritt for mose etter ønske fra Edel, og det var fint å kunne glede henne.

Selv om hun ikke er i utvalget lenger, har hun bidratt til å holde området litt i orden, og vi har samarbeidet om ugressfjerning gjennom sommeren.

Lite fjellbed (Ligger ved innkjørselen til 74)

Er blitt tilført ny jord, plantet stauder og vårløk.

Bedet ved parkeringsplassen mot Stjernemyrveien

70 sekker plantejord er frest ned, og det er plantet buskmure samt mange nye stauder, flere hentet fra 84. Det er satt opp et nettinggjerde for å verne plantene mot baller fra lekeområdet.

74,78, og 80

Det er bistått med jobbing sammen med blokkontakt i 74 og 78 i bedene rundt deres blokker og i tillegg med rydding og beplantning ved 80 i samråd med de som har ansvaret der.

Gjennom sommeren ble det vannet jevnlig, ofte sent på kvelden på grunn av varme perioder. I alle bedene som Grøntutvalget har ansvar for, har det også gjennom året blitt fjernet ugress og stelt disse.

Plantefatet

Til 17. mai ble det plantet stauder i plantefatet. Etter gjentatte tyverier ble det flyttet til området ved 78, slik at flere kan ha glede av det og det er lettere å passe på. Det ble plantet lyng om høsten, og nye stauder kommer i 2026. Dette gleder jeg meg til.

Det er en glede å bidra til at Solfjellet fremstår pent og innbydende.

Mvh

Bolette S. Lindholdt

Grøntutvalget

ÅRSREGNSKAPET

Sammendrag – Regnskap 2025 og budsjett 2026

Regnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 viser et **underskudd på kr 14 962 126**. Underskuddet skyldes i hovedsak **ekstraordinært høye kostnader til drift og vedlikehold**, herunder omfattende bygningsmessige tiltak. Driftskostnadene ble vesentlig høyere enn budsjettert, mens driftsinntektene samlet sett ligger noe under forventet nivå.

Finanskostnadene er høye, men på nivå med budsjett, og reflekterer borettslagets samlede lånesituasjon. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital. Eventuelle avdrag på langsiktig gjeld er ikke hensyntatt i resultatet.

Borettslagets **disponible midler var negative per 31.12.2025**, med kr -455 998. Dette innebærer at kortsiktig gjeld overstiger omløpsmidlene ved årsskiftet. Styret vurderer likevel forutsetningen om fortsatt drift som til stede, basert på vedtatte og planlagte tiltak samt budsjett for kommende år.

Den bokførte egenkapitalen er negativ, noe som skyldes at eiendelene står bokført til historisk kost. Styret vurderer den reelle verdien av eiendommene som høyere enn bokført verdi, og anser den faktiske egenkapitalen som positiv. I tillegg er ikke den totale lånerammen utbetalt ved årsskiftet.

Budsjett 2026

Budsjett for 2026 viser et **positivt resultat på kr 7 614 000**. Budsjettet er basert på **økte driftsinntekter**, blant annet gjennom økte innkrevde felleskostnader, samt en **betydelig reduksjon i drift- og vedlikeholdskostnader** sammenlignet med 2025, ettersom det ikke er planlagt tilsvarende ekstraordinære vedlikeholdstiltak.

Energikostnadene er budsjettert lavere enn i 2025, og øvrige driftskostnader er justert i tråd med forventet aktivitetsnivå og kjente prisendringer. Finanskostnadene er budsjettert noe lavere enn foregående år.

Budsjettet er utarbeidet med sikte på å **en sunn likviditet og positive disponible midler**, og danner grunnlag for fastsettelsen av felleskostnadene for året. Styret vurderer budsjettet som realistisk og egnet til å sikre stabil drift i 2026.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2026

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SOLFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948515660, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 339 860	5 668 212
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-14 962 126	2 375 828
Tilbakeføring av avskrivning	15	447 855	447 856
Tillegg for nye langsiktige lån	20	11 793 746	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-3 041 820	-2 790 358
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-323 912
Innsk. øremerk. bankkto		-33 512	-37 766
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-5 795 857	-328 352
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	26	-455 998	5 339 860
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 039 428	7 669 685
Kortsiktig gjeld		-6 495 425	-2 329 825
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	26	-455 998	5 339 860

SOLFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948515660, KLIENTNR. 352

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	8 762 573	8 994 075	8 884 908	8 503 000
Innkrevde felleskostnader	2	33 282 776	31 809 402	34 711 301	36 209 000
Avgiftspliktige inntekter		289 077	256 573	300 000	300 000
Garasjer	9	526 851	418 883	220 000	430 000
Andre inntekter	3	237 938	889 517	250 000	270 000
SUM DRIFTSINNEKTER		43 099 215	42 368 450	44 366 209	45 712 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 295 859	-3 148 144	-3 269 000	-3 395 000
Styrehonorar	5	-680 000	-650 000	-670 000	-700 500
Avskrivninger	15	-447 855	-447 856	0	0
Revisjonshonorar	6	-31 000	-30 400	-31 000	-32 000
Forretningsførerhonorar		-506 490	-487 005	-515 000	-529 000
Konsulenthonorar		-737 451	-628 202	-400 000	-600 000
Drift og vedlikehold	7	-22 459 846	-5 862 133	-4 128 000	-3 788 000
Forsikringer		-1 523 256	-1 344 839	-1 644 000	-1 690 000
Kommunale avgifter	8	-6 105 965	-5 568 121	-6 329 500	-6 191 500
Garasjer	9	-332 865	-273 263	-300 000	-300 000
Energi/fyring	10	-8 823 594	-9 027 902	-10 200 000	-7 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 133 846	-2 911 428	-3 037 000	-3 400 000
Andre driftskostnader	11	-1 928 748	-1 530 725	-1 811 700	-1 919 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-50 006 775	-31 910 018	-32 335 200	-30 145 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		-6 907 560	10 458 433	3 145 800	15 567 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	323 912	0	0
DRIFTSRESULTAT		-6 907 560	10 782 345	3 145 800	15 567 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	103 392	157 904	0	0
Finanskostnader	13	-8 157 958	-8 564 421	-8 428 000	-7 953 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 054 566	-8 406 517	-8 428 000	-7 953 000
ÅRSRESULTAT		-14 962 126	2 375 828	-5 282 200	7 614 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	2 375 828		
Fra annen egenkapital:		-14 962 126	0		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	44 531 000	44 531 000
Tomt		3 390 310	3 390 310
Andre varige driftsmidler	15	58 620 254	59 068 109
Øremerkede bankinnskudd		1 410 689	1 173 061
Langsiktige fordringer	16	35 519	35 519
SUM ANLEGGSMIDLER		107 987 772	108 197 999
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 038	0
Forskuddsbetalte kostnader		889 456	781 234
Andre kortsiktige fordringer	17	1 526 668	172 144
Driftskonto OBOS-banken		755 437	4 499 224
Driftskonto OBOS-banken II		1 051 465	849 238
Kortkonto OBOS-banken		0	11 826
Skattetrekkkonto OBOS-banken		92 828	109 300
Sparekonto OBOS-banken		1 700 534	1 246 719
SUM OMLØPSMIDLER		6 039 428	7 669 685
SUM EIENDELER		114 027 200	115 867 684
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 647 * 100		64 700	64 700
Annen egenkapital	18,19	-70 306 330	-55 344 204
SUM EGENKAPITAL		-70 241 630	-55 279 504
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	164 474 295	155 722 369
Borettsinnskudd	21	11 984 300	11 984 300
Annen langsiktig gjeld	22	1 314 809	1 110 693
SUM LANGSIKTIG GJELD		177 773 404	168 817 362
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 865 018	1 698 093
Skyldige offentlige avgifter	23	256 776	277 292
Påløpte renter		44 006	46 377
Annen kortsiktig gjeld	24	329 625	308 063
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 495 425	2 329 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 027 200	115 867 684
Pantstillelse	25	233 734 300	203 734 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2026
Styret i Solfjellet Borettslag

Karin Jenny Sundquist /s/

Sølvi Helen Klaussen /s/

Pål Wium /s/

Sabahudin Seceragic /s/

Cathrine Olsen /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

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**

Parkering stor bil	21 841
Felleskostnader	31 175 084
Garasje	1 712 122
Leie	32 250
Parkering	341 479
Kapitalkostnader IN I	8 817 769
Reg.kapitalkostnader IN I	-55 196
Fratrekk kapitalkostnader	-8 762 573
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	33 282 776

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

OBOS Factoring AS	1 000
Telenor Norge AS	63 513
Kortterminal	173 425
SUM ANDRE INNTEKTER	237 938

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 209 438
Overtid	-103 685
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-54 000
Påløpte feriepenge	-304 325
Fri bolig	-46 500
Naturalytelser speilkonto	53 488
Arbeidsgiveravgift	-490 563
Pensjonskostnader	-52 242
LO/NHO-ordningen (AFP)	-42 101
O/U premie	-2 039
Gruppeliv/ulykke	-15 030
Refusjon sykepenge	45 300
Yrkesskadeforsikring	-5 600
Andre personalkostnader	-69 123
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 295 859

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 tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-680 000
SUM STYREHONORAR	-680 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-19 744

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-31 000
SUM REVISJONSHONORAR	-31 000

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Dråpe Entreprenør AS	-23 333 368
OBOS Prosjekt AS	-453 961
Enova	5 000 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -18 787 329

Drift/vedlikehold bygninger	-189 457
Drift/vedlikehold VVS	-1 305 770
Drift/vedlikehold elektro	-333 727
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-457 624
Drift/vedlikehold heisanlegg	-580 066
Drift/vedlikehold brannsikring	-142 290
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-217 947
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 365
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-69 787
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-241 596
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-60 889
Egenandel forsikring	-56 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -22 459 846

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-4 670 590
Renovasjonsgebyr	-1 435 376

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -6 105 965**NOTE 9****GARASJER**

Leieinntekter	526 851
---------------	---------

SUM INNTEKTER GARASJER 526 851**KOSTNADER GARASJER**

Elektrisk energi	-332 865
------------------	----------

SUM KOSTNADER GARASJER -332 865**SUM GARASJER 193 986****NOTE 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-684 560
Fjernvarme	-8 139 034

SUM ENERGI / FYRING -8 823 594

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-225 307
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 472
Annen leiekostnad	-19 556
Diverse utstyr	-15 235
Annet driftsmateriale	-63 458
Lyspærer og sikringer	-20 037
Vakthold	-9 894
Renhold ved firmaer	-1 031 587
Andre driftskostnader	-124 168
Kontor- og datarekvisita	-15 051
Trykksaker	-6 839
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 744
Andre kontorkostnader	-953
Telefon, annet	-13 929
Drivstoff	-30 737
Vedlikehold biler/maskiner	-135 429
Kontingenter	-130 500
Gave, ikke fradragsberettiget	-15 285
Bankgebyr	-3 055
Øreavrunding	-188
Velferdskostnader	-8 223
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 928 748

NOTE 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 663
Renter av sparekonto i OBOS-banken	87 729
SUM FINANSINNEKTER	103 392

NOTE 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 627 631
Pantegjeldsrenter	-6 429 386
Pantegjeldsrenter	-98 992
Renter på leverandørgjeld	-1 949
SUM FINANSKOSTNADER	-8 157 958

NOTE 14**BYGNINGER**

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

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

NOTE 15
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 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
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
Spreader			
Tilgang 2015	22 500		
Avskrevet tidligere	-22 499		1
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
Utstyr traktor			
Tilgang 2021	68 750		
Avskrevet tidligere	-55 000		
Avskrevet i år	-13 750		0
Feiekost til Tokcam feiemaskin			
Tilgang 2021	103 750		
Avskrevet tidligere	-83 000		
Avskrevet i år	-20 750		0
Gjevinningsaggregat			
Tilgang 2023	3 549 949		
Avskrevet tidligere	-709 990		
Avskrevet i år	-354 995		
			2 484 964

Trådløs router		
Tilgang 2023	17 244	
Avskrevet tidligere	-6 898	
Avskrevet i år	-3 448	
		6 898
TV		
Tilgang 2023	274 557	
Avskrevet tidligere	-109 824	
Avskrevet i år	-54 910	
		109 823
Andre bygninger		
Kostpris	110 100	
		110 100
Garasjeanlegg		
Tilgang 2014	53 422 320	
Avskrevet tidligere		53 422 320
		53 422 320
Parkeringsplasser		
Tilgang 2014	2 474 117	
		2 474 117
Garasjeanlegg		
Kostpris	12 000	
		12 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		58 620 254
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-447 855
NOTE 16		
LANGSIKTIGE FORDRINGER		
Halvdel tomt Haugerud Varmesentral		35 519
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		35 519
NOTE 17		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Enova		1 479 479
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		2 000
Current Eco, avregning desember 2025		24 609
Til gode av eierne		20 580
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 526 668
NOTE: 18		
ANNEN EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		-71 544 417
Egenkapital fra IN tidligere		1 549 827
Egenkapital fra IN 2025		0
Reduksjon EK fra IN		-311 740
SUM ANNEN EGENKAPITAL		-70 306 330

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 19

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: 20**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -36 750 000

Nedbetalt tidligere 5 267 062

Nedbetalt i år 679 375

-30 803 563

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2015 -11 793 746

Nedbetalt i år 29 258

-11 764 488

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12:4,89%, løpetid 35 år

Opprinnelig, 2015 -154 151 105

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 28 361 847

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 2 333 187

Nedbetalt tidligere, IN 1 549 827

Nedbetalt i år, IN 0 -121 906 244

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -164 474 295

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

NOTE 21**BORETTSINNSKULD**

Borettsinnskudd -11 984 300

SUM BORETTSINNSKULD -11 984 300

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -1 314 809

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -1 314 809

NOTE 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -92 828

Skyldig arbeidsgiveravgift -104 857

Skyldig mva. -59 091

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -256 776

NOTE 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-304 325
Midlertidig deposita	-25 300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-329 625

NOTE 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 984 300
Pantelån	164 474 295
Beregnete IN forpliktelser	1 238 087
TOTALT	177 696 682

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 26**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltak for å få positive disponible midler er utbetaling av lånet, som gjøres fortløpende. Dette er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Vedlegg 2 til sak 14. Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte i år 2026

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

Valgkomitéen innstiller følgende personer:

Som styreleder for 2 år foreslås:

	Navn:	Adresse:
	Jenny Sundquist	Hvn. 72

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

	Navn:	Adresse:
1	Sølvi Klausen	Hvn. 80
2	Øyvind Wæraas	Hvn. 74

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

	Navn:	Adresse:
1	Gudrun Moen	Hvn. 72
2	Piotr Laskowski	Hvn. 84
3	Markus Mistereggen	Hvn. 76
4	Selma Hykanovic	Hvn. 74

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	Bolette Stouenberg Lindholdt	Hv. 84

Signaturer, Valgkomitéen:

Dato: 16/2-26

Linda Madsen

Linda Madsen

Anna Madra

Anna Madra

Gudrun Moen

Gudrun Moen

Jan Tore Svendsen

Jan Tore Svendsen

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SOLFJELLET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948515660

Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Samlingssalen, Trosterud Skole, Tvetenveien 181, 0673 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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.

Styrets innstilling

Styret ønsker at rådgiver Sven-Robby Dierkes fra OBOS Eiendomsforvaltning leder møtet

Forslag til vedtak:

Sven-Robby Dierkes er valgt.

✓ Vedtatt.

2. 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:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Møteleder finner en som kan signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Randi Stangeland og Roy Halvor Frimanslund er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 700.500,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 700.500,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av valgkomite

Det skal velges en valgkomitee bestående av tre medlemmer for ett år

Dagens valgkomite består av:

Jan Tore Svendsen

Grazyna Anna Madra

Linda Madsen

Gudrun Moen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Moen Gudrun

Madsen Linda

Grazyna Anna Madra

Jan Tore Svendsen

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Moen Gudrun

Madsen Linda

Grazyna Anna Madra

Jan Tore Svendsen

8. Elektrisk grill på balkongen

Fremmet av: Tobias Lindland H76, leilighet 1114

Jeg ønsker å komme med et forslag om å tillate elektrisk grill ute på balkongen.

Styrets innstilling


Styret har forståelse for ønsket om å benytte grill, men vurderer at bruk av elektrisk grill på balkonger medfører flere ulemper og risikomomenter som tilsier at dette ikke bør tillates.

For det første innebærer bruk av elektrisk grill en brannrisiko. Selv om grillen ikke benytter åpen flamme, kan oppsamlet fett antennes ved høy temperatur og føre til brann eller røykutvikling.

Videre vil matos og lukt fra grilling kunne sive inn i nærliggende leiligheter, noe som kan være til betydelig sjenanse for øvrige beboere.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Varmeanlegg 24 grader i fyringssesongen

Fremmet av: Nina Vladimirovna Davidsen, H78 leilighet 823


Det bor mange eldre i borettslaget. Det er derfor av Folkehelseinstituttet og andre anbefalt at man har minst ett oppholdsrom i leiligheten som holder 24 grader.

Styrets innstilling

Høst og vinter (oktober til april) har vi brukt ca 950 000 pr måned på oppvarming. Dette er med Norgespris. Per i dag er det usikkert hvor lenge denne ordningen vil vare. Ved å øke varmen med to grader stiger kostnaden med 5% per grad, det vil si at kostnaden øker med 10%. Basert på disse tallene vil det koste borettslaget kr 95 000 ekstra per måned. I år ville det være kr 570 000 totalt. Styret ser derfor at det vil være nødvendig med en økning av felleskostnader på 2,5% dersom generalforsamlingen vedtar denne endringen. Dette for å kunne dekke de økte varmeutgiftene.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Kontroll og nødvendig utbedring av radiatorer

Fremmet av: Carl-Richard Hollekim, H74 leilighet 1208

Radiatorene i borettslaget er fra ca. 1970 og har nådd teknisk levetid. Det har vært mange tilfeller av tette, fastlåste ventiler og ad-hoc-utskiftinger. Ukomfortable og ustabile innetemperaturer i mange leiligheter. Ulik varmfordeling, hvor beboere i toppetasjer rammes hardest. Behov for hyppig lufting, fører til oksidering og mer luft i systemet.

Samtidig har borettslaget moderne varmepumpe- og energigjenvinningssystemer fra Dråpe, som fungerer best når distribusjonen i leilighetene er i god teknisk stand.


For å sikre stabil varme, redusere feil og forebygge lekkasjer, foreslår jeg at alle radiatorer og ventiler i borettslaget gjennomgår en systematisk teknisk kontroll. Radiatorer med defekte ventiler, dårlig gjennomstrømning, lekkasjer eller korrosjon utbedres eller skiftes ut. Dette gir bedre drift og lavere kostnader enn full utskifting av alle radiatorer.

Styrets innstilling

I forbindelse med gjennvinningsprosjektet av avtrekksvarme har Dråpe og OBOS foretatt stikkprøver, og vurdert borettslagets rør- og radiatorsystem. Konklusjonen er at systemet er i god stand og at det ikke er behov for generell utskifting. De sier at systemet fortsatt har god levetid ved ordinært vedlikehold. Radiatorer med defekte ventiler eller andre skader skiftes allerede ut fortløpende. Styret mener at innholdet i forslaget tas hånd om allerede.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

11. Husordensregler-presisering

Styret foreslår at tidspunktene for oppussing på lørdager endres. I dag er det ikke presisert i husordensreglene når oppussing m.v kan igangsettes på lørdager, kun at slikt arbeid kan utføres frem til kl. 17. Styret foreslår at husordensreglene endres slik at man på lørdager kun kan utføre oppussing og lignende støyende arbeid i perioden 10.00 – 17.00.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer ja til forslaget.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres slik at man på lørdager kun kan utføre oppussing og lignende støyende arbeid i perioden 10.00 – 17.00.

 Vedtatt.

12. Endring av husordensregler - ro i leilighetene

Fremmet av: Dervis Mansuroglu, H86 leilighet 1144

Det er ønskelig med en endring av Husordensreglene for når det skal være stille i blokkene i Solfjellet borettslag. Bakgrunnen for er at støy siver inn i leilighetene fra andre leiligheter. Forslaget ligger i at det er antatt dårlig isolert mellom etasjene i blokkene i Haugerudveien, og at dette derfor bør hensyntas av andelseiere i Solfjellet borettslag. Støy går inn i øvrige leiligheten gjennom radiator og rør, og mellom takene. Særlig høy musikk går lett mellom etasjene og kan til tider være meget sjenerende og forstyrrende for naboer.

Jeg ønsker at Husordensreglene oppdateres slik at det er stille i leilighetene fra klokken 21:00 til 07:00. Dette utvider dagens regel som sier at det skal være stille fra klokken 23:00 til 06:00. Leilighetene virker ikke å ha god nok støydempering, dette er en antagelse siden forslagsstiller ikke er byggeteknisk utdannet.


Styrets innstilling

I følge dagens husordensregler skal det skal være ro i leilighetene og gangene i tiden mellom klokken 23 og 0600 for å kunne sove. Resten av døgnet skal lydnivået holdes innenfor hva husordensreglene beskriver. Styret

understreker at man må ta hensyn til naboer og ikke støy nødvendig i tidsrommet mellom 0600 og 2300. Det er altså et annet, strengere krav til lydnivå mellom kl 2300 og 0600. Styret mener det ville være for strengt å kreve at det skal være stille nok til å kunne sove fra kl 2100 til 0700.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

13. Endring av husordensregler - ro i leilighetene - del 2

Fremmet av: Dervis Mansuroglu, H86 leilighet 1144


Forslagsstiller ønsker at generalforsamlingen og styret i tilfellet forslag 12 ikke blir vedtatt, komme med forslag til utbedringer eller forslag til hvordan støy kan dempes fra øvrige leiligheter.

Styrets innstilling

Med tanke på ønsket om utbedringer for å dempe støy vil dette potensielt kunne medføre uforholdsmessig høye kostnader. Byggmassen er oppført på 1960-tallet hvor kravet til støydemping var en annen enn i dag. Betongkonstruksjonen leder lyd godt, og støydemping for å oppfylle dagens krav til lydemping vil mest sannsynlig ikke være mulig uten større endringer i betongkonstruksjonen.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

14. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 2 styremedlemmer for to år
- 3 varamedlemmer for ett år

Dagens styremedlemmer:

Styreleder Karin Jenny Sundquist 2024 - 2026

Styremedlem Sølvi Helen Klaussen 2024 - 2026

Styremedlem Sabahudin Seceragic 2025 - 2027

Styremedlem Pål Wium 2025 - 2027

Styremedlem Cathrine Olsen 2025 - 2026

Varamedlem Dejan Karanovic 2025 - 2026

Varamedlem Bolette Stouenberg Lindholdt 2025 - 2026

Varamedlem Gudrun Moen 2025 - 2026

Innstilling

Styret viser til Valgkomitéens innstilling

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jenny Sundquist

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Jenny Sundquist

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sølvi Klausen
Øyvind Wæraas

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Sølvi Klausen
Øyvind Wæraas

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Selma Hykanovic
Piotr Laskowski
Markus Mistereggen
Gudrun Moen

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Selma Hykanovic
Piotr Laskowski
Markus Mistereggen
Gudrun Moen

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Andelseiere i OBOS-tilknyttet borettslag velger hvert år en delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sølvi Klaussen
Jenny Sundquist

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Sølvi Klaussen
Jenny Sundquist

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sabahudin Seceragic
Pål Wium

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Sabahudin Seceragic
Pål Wium

VEDTEKTER FOR SOLFJELLET BORETTSLAG ORG NR 948 515 660

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

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1)

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2)

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseier

2.1 Andeler og hvem som kan være andelseier

(1)

Andelene skal være på kroner 100,-.

(2)

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

(3)

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

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

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

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

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsberettigede

3.1 Forkjøpsrett

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

(2)

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

3.2 Interne forkjøpsberettigede

(1)

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2)

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

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

3.3 Behandlingsregler og frister

(1)

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

(2)

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

(3)

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

(4)

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

(5)

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

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

3.4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

(1)

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

(2)

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

(3)

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

(4)

Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

(1)

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

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

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

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

(2)

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

(3)

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

(4)

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

(5)

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6)

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

5. Bygningsmessige arbeider

(1)

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

(2)

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

(3)

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

(4)

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

6. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Generelt

- Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde, herunder utskifte slikt som innvendig dører med karmmer, vinduer tapet, gulvbelegg, vegg, gulv, tak og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker. Vedlikeholdet omfatter også boligens inngangsdør med karmmer 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 / karmmer. Se pkt 10 (1)

(4) Elektriske installasjoner

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

(5) Vannførende tappevannsledninger/ rør og tilknyttet utstyr

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

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

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

(7) Avløpsledninger, vannlås/sluk og avtrekksventiler

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

(8) Brannvarsler/røykvarsler – brann og eksplosjonsfarlig stoffer

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

(9) Porttelefon

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

(10) Insekter/skadedyr

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

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

(1)

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

(2)

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

8. Mislighold av vedlikeholdet

(1)

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

(2)

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

9. Internkontroll – grensesnitt mellom borettslag og andelseier

(1) Borettslaget

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

(2) Andelseier

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

10. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1)

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

(2)

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

(3)

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

(4)

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

11. Utbedringsansvar, forsikring og erstatning

(1)

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

(2)

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

(3)

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

(4)

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

12. Felleskostnader og pantesikkerhet

12.1 Felleskostnader

(1)

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

(2)

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

(3)

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

12.2 Betaling av felleskostnader

(1)

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 besluttet gjennomført.

13. Mislighold, husordensregler, salgspålegg og fravikelse

13.1 Mislighold

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

13.2 Husordensregler

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

13.3 Pålegg om salg

(1)

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

(2)

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

13.4 Fravikelse

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

14. Styret, styrets oppgaver og dets vedtak

14.1 Styret

(1)

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

(2)

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

(3)

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

14.2 Styrets oppgaver

(1)

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

(2)

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

(3)

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

14.3 Styrets vedtak

(1)

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

(2)

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

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

15. Representasjon og fullmakt

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

16. Generalforsamlingen

16.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

16.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1)

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2)

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

16.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1)

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

(2)

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

(3)

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

16.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

16.5 Møterett

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

16.6 Møteledelse og protokoll

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

16.7 Stemmerett og fullmakt

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

16.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1)

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

(2)

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

(3)
Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

17. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

17.1 Inhabilitet

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

HUSORDENSREGLER FOR SOLFJELLET BORETTSLAG

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

1. RO I LEILIGHETENE

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

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

2. LYDNIVÅ.

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

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

Selv innenfor de oppsatte klokkeslett.

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

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

3. ARBEID I LEILIGHETER OG FELLSRUM

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

4. SØPPEL OG AVFALL

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

Bruk av etasjvestibylenes avfallssjakt.

I etasjvestibylenes avfallssjakt bør det fortrinnsvis bare kastes organisk avfall (matavfall), plast og annet mindre restavfall. Papir som er tilsøtt (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 gjenbrugsstasjoner 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. skrapping på dører/karmer, skader på blomster og grøntanlegg o.l. 6. Dyreeier er forpliktet til å følge de retningslinjer som borettslaget gir ved informasjon etc. 7. Dersom det kommer berettigede klager om at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller lignende, plikter dyreeier å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret i borettslaget etter forhandlinger med partene om hvorvidt en klage er berettiget.

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

7. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

Vasketider mandag til fredag:

kl. 07.00 - 10.00 / 10.00 - 13.00

kl. 13.00 - 16.00 / 16.00 - 19.00

kl. 19.00 - 22.00

Lørdager:

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00,

Kl. 13.00 -16.00, 16.00-19.00.

Julaften - nyttårsaften:

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00

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

Tørketider:

Tørking i tørkerom følger de oppsatte vasketider.

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

Lørdag kl. 19.00

Teppebanking i tørkebåser:

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

Bruk av vaskerier, tørkerom og tørkebåser:

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

Vaskerikort:

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

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

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

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

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

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

MISLIGHOLD AV VASKERI REGLENE I FORM AV:

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

Konsekvenser ved mislighold:

Ved 1. gangs misbruk:

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

Ved 2. gangs misbruk:

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

Ved 3. gangs misbruk:

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

VED 4. GANGS MISBRUK:

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

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

Misbruk av reglene meldes til driftskontoret eller skriftlig til styret.

8. BRUKSOVERLATING

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

9. RØYKING ER BARE TILLATT I DEN ENKELTES LEILIGHET.

10. FELLESROMMENE

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

11. VENTILASJON

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

12. ANTENNER

Utvendig montering/ oppsetting av egne radio og TV-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 sjenerer på grunn av høyt lydnivå og ekstra trafikk i gang og heis.

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

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

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

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

17. HUSORDENSREGLER – EN DEL AV VEDTEKTENE

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

Klager skal alltid være undertegnet med andelseiers navn og leilighetsnummer.

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

Nabolagsprofil

Haugerudveien 72 - Nabolaget Solfjellet - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige

Offentlig transport

🚏 Landeroveien Linje 69	5 min 🚶 0.4 km
🚏 Haugerud Linje 2	8 min 🚶 0.7 km
🚏 Bryn stasjon Linje L1	9 min 🚶 3.6 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚶 10.8 km
✈️ Oslo Gardermoen	31 min 🚶

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

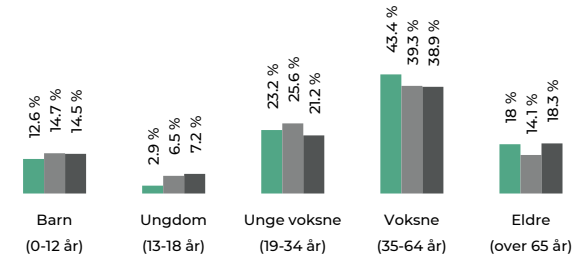
Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solfjellet	1 083	677
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

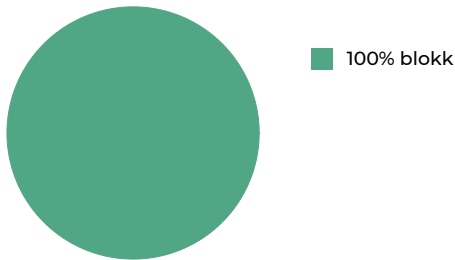
Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100

Sport

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

Boligmasse



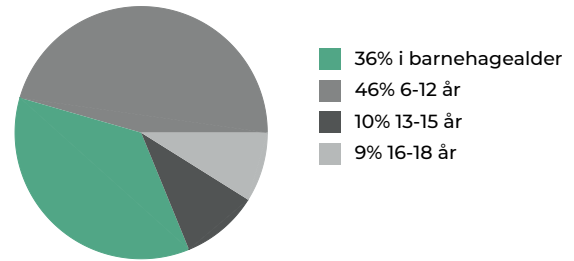
«Ligger opptil marka, kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Haugerud Senter	7 min 🚶
📍 Vitusapotek Tveita senter	16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

66%

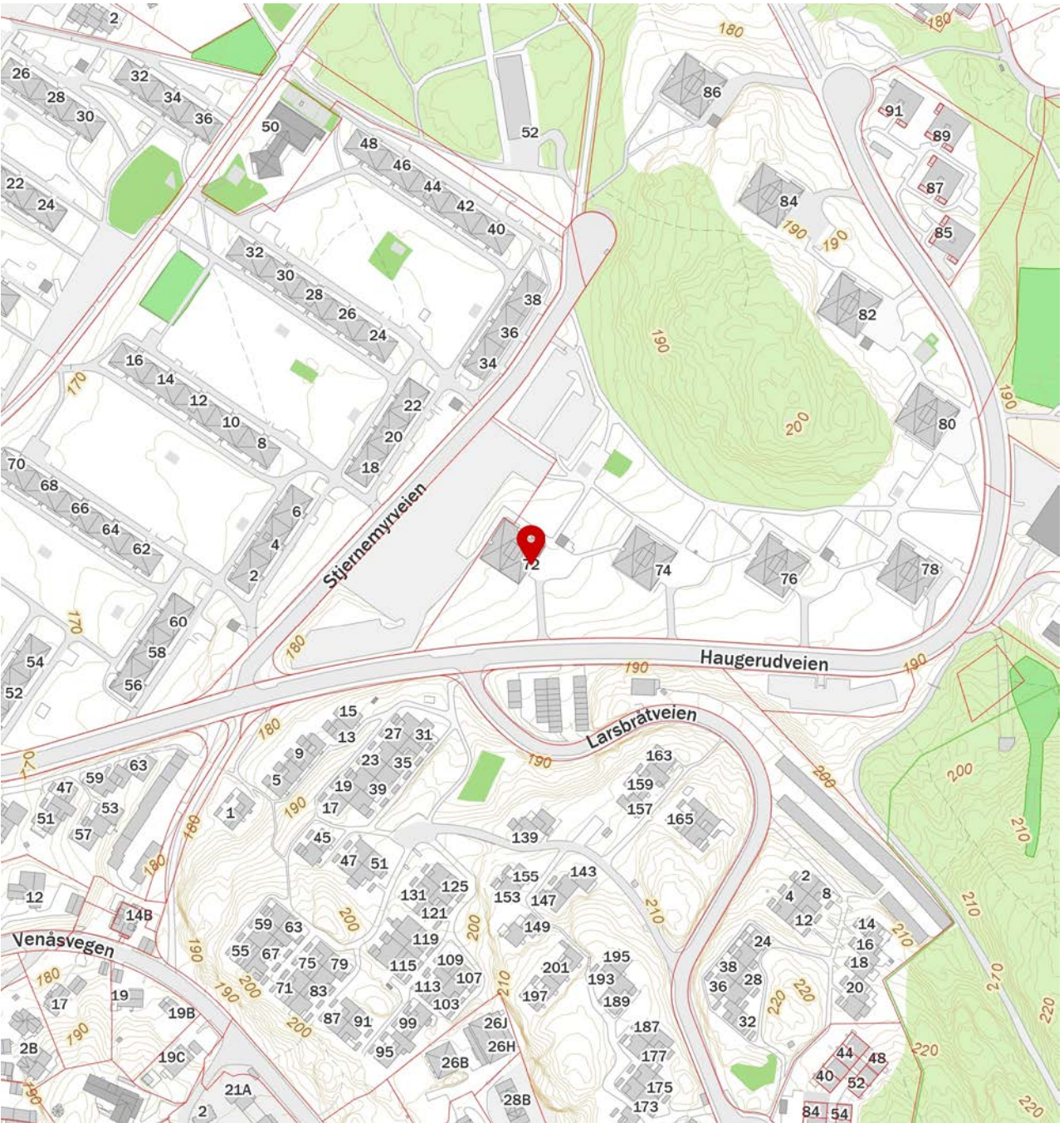
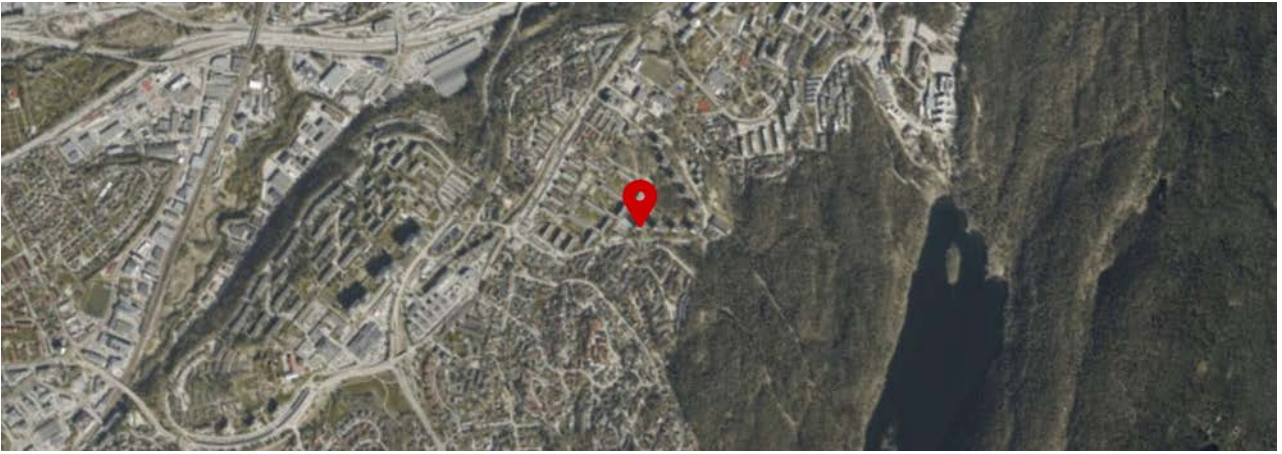
■ Solfjellet
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

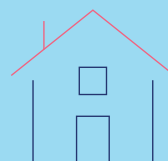
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0127/25

Adresse: Haugerudveien 72, 0674 OSLO, gnr. 141, bnr. 103,
andelsnr. 327 i Solfjellet Borettslag med orgnr.
948515660 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/