VETLANDSFARET 14B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Plantegning
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
Regkart
Meglerbrev
Innkalling til årsmøte
Protokoll årsmøte
Vedtekter
Husordensregler
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

PLANTEGNING



2. Etasje

Vetlandsfaret 14 B

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Vetlandsfaret 14 B, 0684 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1132

Andelsnummer 137

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 13.11.2024 **Rapportdato:** 18.11.2024 **Oppdragsnr.:** 20856-24356 **Referansenummer:** UB1995

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet i 2. etasje med balkong, beliggende i populært og barnevennlig boligområde sentralt på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.

Leiligheten holder en normal standard.
Hovedsakelig parkett og glatte malte flater.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert i benkeskap på kjøkkenet.

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat opplyst å være fra 2010.
Integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom modernisert mellom 2007-2009 i regi av borettslaget.
Varmekabler på gulv og veggmontert klosett.
Dusjsone med dusjutstyr og svingbar glassvegg.
Opplegg for vaskemaskin.

Wc-rom med gulvmontert klosett.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 3 kjellerboder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4-roms andelsleilighet i 2. etasje med balkong:

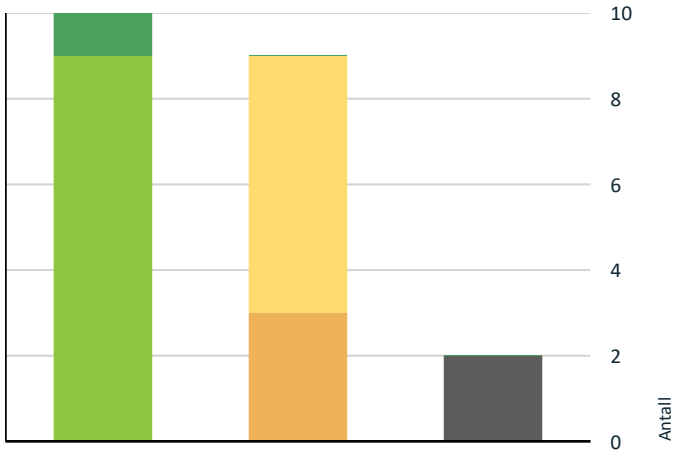
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til originale byggetegninger.
- Det har opprinnelig vært en dør fra kjøkken til baderom, denne er i dag tettet igjen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.
Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

4-roms andelsleilighet i 2. etasje med balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Spesialrom > 2. Etasje > Wc-rom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS ANDELSLEILIGHET I 2. ETASJE MED



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.
Skiftet i regi av borettslaget.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.
Skiftet i regi av borettslaget.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Teppe på dekke.
Rekkverk i stål med plater. Rekkverkshøyde målt til ca. 94 cm.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.
El-markise er montert.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Murvegger, utvendig forblendet med singlede fasadeplater.
Utfyllende bindingsverk med fasadeplater.

Pulttak i trekonstruksjoner antas tekket med papp/shingel.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

–

Bygningen stod ferdig i 1960 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
3-stavs parkett.

Vegger:
Glatte malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,44 m.
Downlights på to soverom og downlights i kasse på kjøkken.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue, soverom og i entrè/gang.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 20 mm i entrè/gang.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Pipe og ildsted

Originalt pipeløp i teglstein i bygningen.
Mulighet for å installere peisovn i stue.

–

Etablering og tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Plassbygdskap i entrè/gang.
Skyvedørsgarderobe på to soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommene i borettslagets ble totalt modernisert i tidsrommet 2007-2009.
Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke forelagt takstmann men antas å foreligge hos borettslagets styret.

Baderommet nærmer seg forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Modernisering må påregnes på sikt.
I henhold til alder på underliggende membran anbefales det at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet -
Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,18 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og ingen synlig membran/mansjett.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdør i glass, dusjutstyr, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

På befaring ble det påvist små fukt/svelle skader på servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon via ventil i vegg mot wc-rom.
Tilluft via spalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.
Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter opplyst å være fra 2010, i regi av eier.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Glassplate på vegg over benk.
Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøle/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

2. ETASJE > WC-ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt wc-rom med glatte malt himlingsflate.
Downlights i himling.
Ingen gulvvarme.
Gulvmontert klosett.
Avtrekksventil på vegg via naturlig avtrekksventilasjon.
Ingen luftespalte mellom dør og terskel.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Wc-rom for noe tilluft fra baderom.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovedsakelig plastrør.

Stoppekran og rørstokk for vannrør er lokalisert i innkassing på wc-rom.
Adkomst via luke.
Drenering i kasse.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast.

–

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenbenk/skap, trolig 120 L, ukjent produksjonsår.

–

Berederen er ikke kontrollert i sin helhet.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
40 amp hovedsikring og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

–

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

–

Det anbefales på generelt grunnlagt at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja 2010 - stoplight
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklede 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.

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

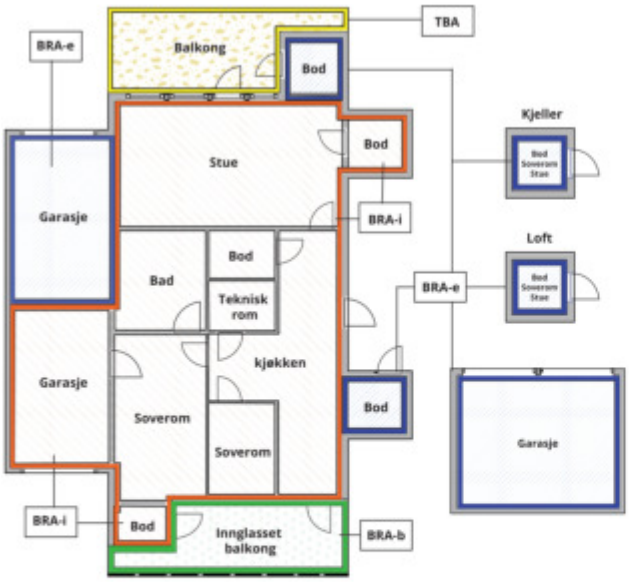
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms andelsleilighet i 2. etasje med balkong:

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	70			70	8
Kjeller (fellesarealer)		8		8	
SUM	**70**	**8**			**8**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, Bad , 3 soverom , Kjøkken , Wc-rom, Stue		
Kjeller (fellesarealer)		Boder	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, wc-rom, bad, kjøkken, 3 soverom og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 8 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 3 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 1,4 m², 3,3 m² og 4,4 m².
Bodene er merket med nr. 2023.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
- Det har opprinnelig vært en dør fra kjøkken til baderom, denne er i dag tettet igjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms andelsleilighet i 2. etasje med balkong:	70	0

Kommentar

4-roms andelsleilighet i 2. etasje med balkong:

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2024	Morten Sæther	Takstingeniør
	Roar Neegaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1132	0	0	23792.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vetlandsfaret 14 B

Hjemmelshaver
Solhøgda Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2023/Solhøgda Borettslag	950130156	2023	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Roar Neegaard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
137

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms andelsleilighet i 2. etasje med balkong, beliggende i populært og barnevennlig boligområde sentralt på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til flere nærbutikker, Oppsal-, Tveita- og Bryn-senter, skoler og barnehager.
Godliaskogen med lysløype og Trasop idrettsanlegg.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.
Nøklevann med mulighet for leie av kanoer og kajakker sommerstid.

Om tomten

Felles eiet tomt på 23 792 m².
Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, trær, beplantning, lekearealer, asfalterte internveier og P-plasser, sittegrupper, tørkemuligheter m.m.

Borettslaget disponerer 174 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister.

Mulighet for leie av garasjeplass i P-hus i Vetlandsveien.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

På ordinær generalforsamling 29.04.2019 ble følgende vedtatt:
Borettslaget omdisponerer inntil 50 % av borettslagets parkeringsplasser til ladeplasser for ladbare biler innen 2025.

Tinglyste/andre forhold

Opplyst av eier:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 551,– pr. md.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Hjemmeside: http://web4.herborvi.no/0195.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbegyggelse.
Området består i hovedsak av lavblokker og noen høyere blokker.
Bygningen ble tatt i bruk i 1960 og oppført i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 536 andelsleiligheter, fordelt på 16 lavblokker og 1 høyblokk.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1960 og tomten ble kjøpt i 1986.
Borettslaget har 11 fellesvaskerier som kan benyttes fritt (etter gjeldende regler for bruk).
I tillegg har borettslaget et velferdsrom (beliggende i Solbergliveien 118 b) som kan leies av beboerne.
Lokalet har kjøkken og oppholdsrom for ca. 16 personer.

Borettslaget/Sameiet har egne sider på portalen Vibbo hvor det deles informasjon og spørsmål.

Borettslaget har besluttet utbygging av fibernett fra Telia med forventet levering 1. kvartal 2023.
Pipeløp ble utbedret i perioden 2021-2022.
Det ble i 2019/2020 etablert 40 ladeplasser lading av EL-kjøretøy. Det ble i tillegg etablert infrastruktur for 110 ladeplasser.
Nye hoveddører til oppgangene ble satt inn i 2018. Samtidig ble det installert elektroniske låsesystem med nøkkelbrikker til alle oppganger og fellesarealer.
Rehabilitering av bunnledning i 2018.
Det også skiftet vannstoppere i alle leilighetene i 2018.
Omfattende utskiftning til led-belysning i fellesarealer samt utelys i 2018.
Det ble utført rørrehabilitering av bunnledning i 2018.
Vinduer og balkongdører ble skiftet i 2016/2017.
Balkongene ble rehabilitert i 2016/2017.
Nytt avfallssystem ble etablert i 2016.
Nytt callinganlegg installert i 2015 samt fasadevask ble utført.
Taket ble lagt om i 2010-2011.
Baderommene i borettslaget ble totalt modernisert i tidsrommet 2007- 2009.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87137323	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	13.11.2024	Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.11.2024	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• 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 befaringstidspunktet 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/UB1995

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première (WM)

Oppdragsnr.
183240314

Selger 1 navn
Roar Neegaard

Gateadresse
Vetlandsfaret 14B

Poststed	Postnr
Oslo	0683

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183240314

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 183240314

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183240314

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183240314

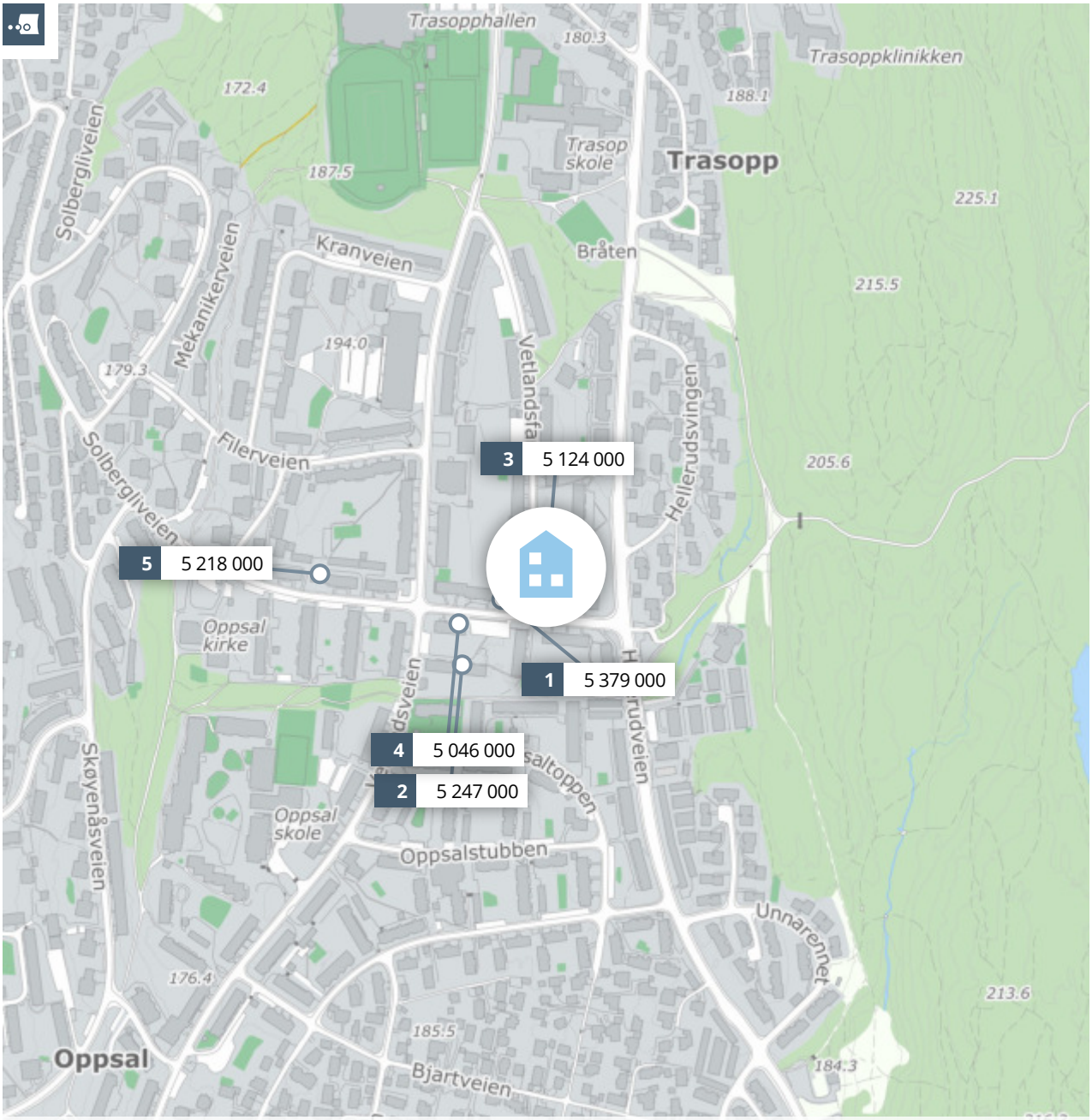
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Neegaard	e5724b6433f82152f0fae73bcfaddf338d5719fc	04.03.2025 11:21:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183240314

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

VETLANDSFARET 14 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 08.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Joachim Corneliussen Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vetlandsfaret 14 B, 0684 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1960

GNR 144 BNR 1132 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Vetland øst

Verdivurdert til

4 800 000

131 992	4 931 992	70 457
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	4 972
Formue	7 606
Soverom	3
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solbergliveien 110 A 70 m² 1960 1. etg 3 sov				26.02.2025	5 000 000	**5 250 000**	129 000	5 379 000	**76 843**
2	Solbergliveien 97 68 m² 1962 4. etg 3 sov				03.03.2025	4 750 000	**5 000 000**	247 000	5 247 000	**77 162**
3	Vetlandsfaret 16 A 70 m² 1962 2. etg 3 sov				13.01.2025	4 790 000	**4 990 000**	134 000	5 124 000	**73 200**
4	Solbergliveien 103 68 m² 1963 4. etg 3 sov				08.01.2025	4 700 000	**4 800 000**	246 000	5 046 000	**74 206**
5	Solbergliveien 100 A 73 m² 1959 1. etg 3 sov				26.02.2025	4 250 000	**5 180 000**	38 000	5 218 000	**71 479**

Lys og romslig 4-roms i 2. etg | Vestvendt og solrik balkong | Barnevennlig rett ved Østmarka | Kort vei til butikk

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.08.2010	06.09.2010	04.10.2010	1 690 000	1 750 000	121 000	1 871 000

Leiligheter til salgs i Vetland øst grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

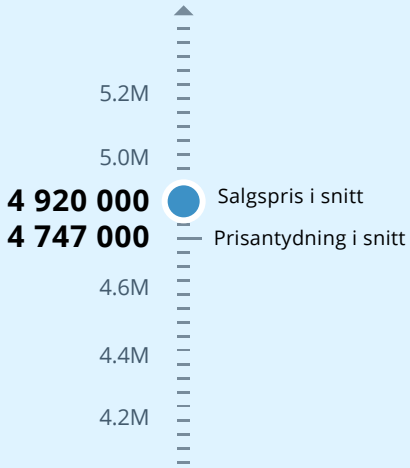


Annonsene har i snitt ligget ute i

94
dager

Leiligheter solgt i Vetland øst grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

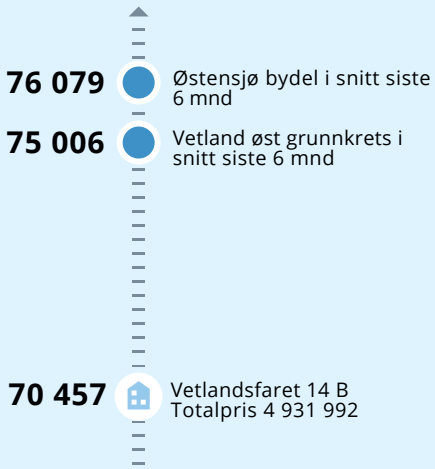


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 3.7% over prisantydning

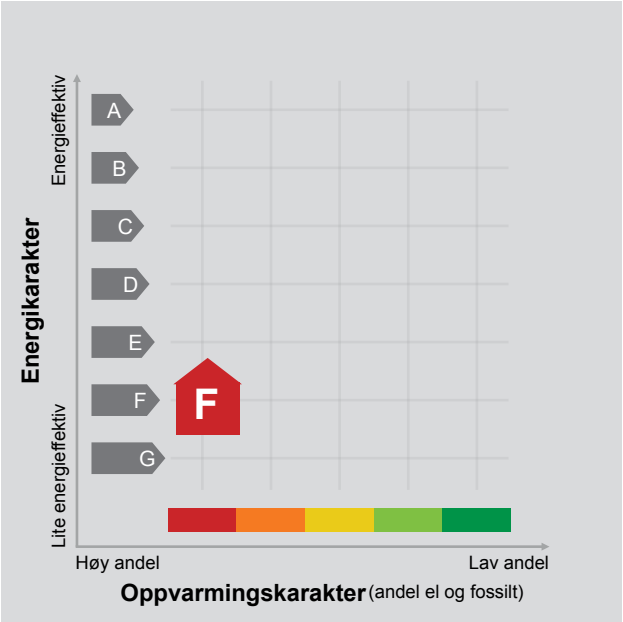
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Vetlandsfaret 14B
Postnummer	0684
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1132
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80322739
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-80833
Dato	17.02.2025



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

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

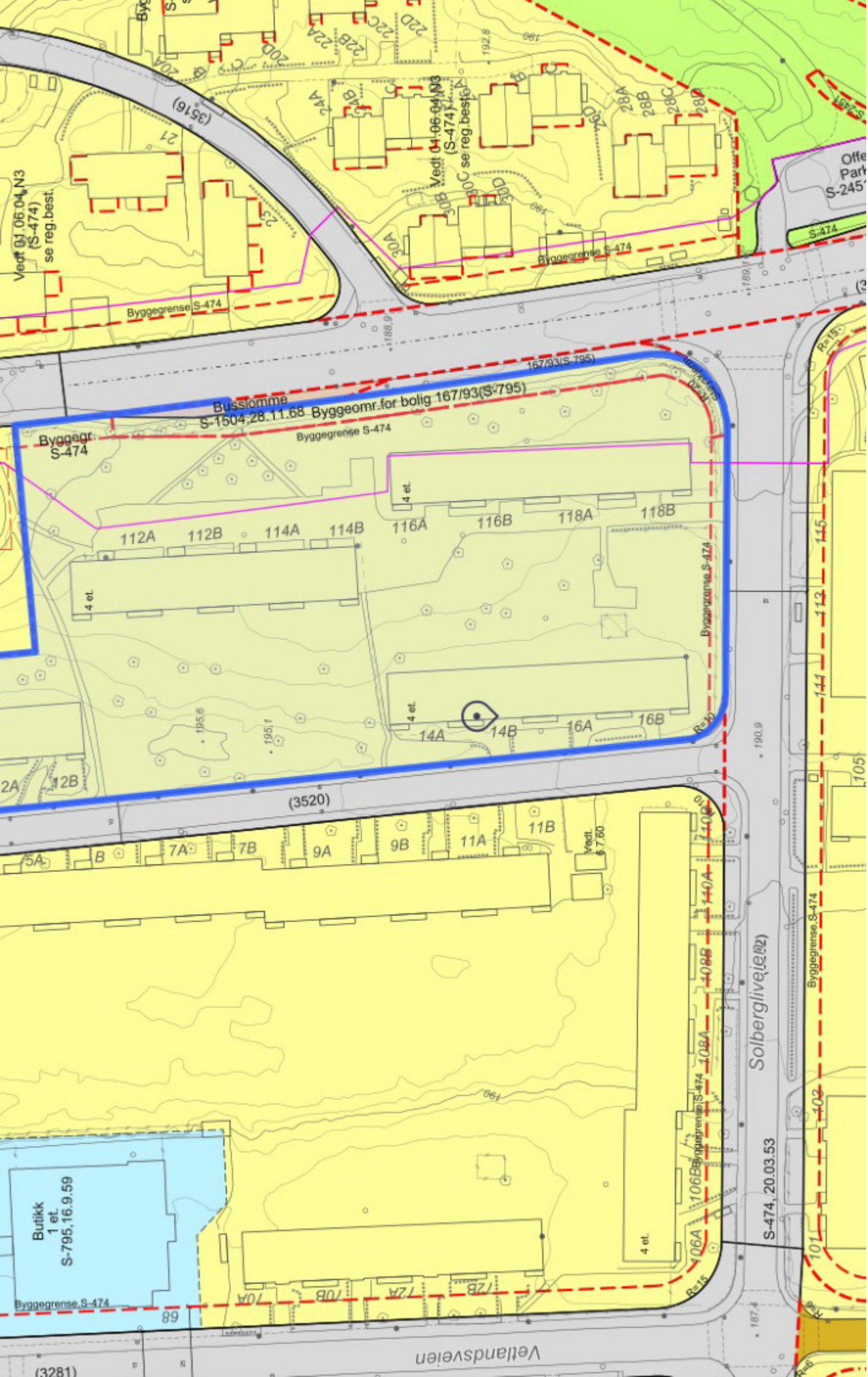
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

REGKART


Busslomme
S-1504,28.11.68
Byggeomr.for bolig 167/93(S-795)
Byggegrense S-474
167/93(S-795)
Byggegr.
S-474
Vedt 01.06.04 N3
(S-474)
se reg.best.
(3516)
(3520)
Solbergliveien
S-474, 20.03.53
Byggegrense,S-474
Butikk
1 et.
S-795,16.9.59
Vetlandsveien
(3281)
4 et.
112A
112B
114A
114B
116A
116B
118A
118B
14A
14B
16A
16B
11B
9A
9B
11A
7A
7B
5A
108A
108B
140A
106A
106B
101
103
105
111
113
115
141
Re:15
Re:10
Re:16
Re:6

MEGLERBREV

Première Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Premiere v/Madelen Auen
Østmarkveien 2, 0687 OSLO
E-post: WM120_3005196@usermail.webmegler.no

8209161 195/2023 16.12.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.12.2024.

Boligselskap:	195 Solhøgda Borettslag
Organisasjonsnr:	950.130.156
Andelseier:	Roar Neegaard
Leieobjektnr:	2023
Adresse:	Vetlandsfaret 14 B, 0684 OSLO
Andelsnummer:	137
Borettsinnskudd:	kr 5.700,–
Hjemmeside:	http://web4.herborvi.no/0195

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 87137323.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter evt. ventelister.
- Borettslaget har 11 fellesvaskerier som kan benyttes fritt (innenfor den fastsatte tiden og etter gjeldende regler).
- Styret har kontor i Vetlandsfaret 5 A med styrevakt/kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 18:00 og kl. 19:00.
- E-post styret@solhogda.no.
- Borettslaget er tilknyttet Oppsal Vaktmestersentral, Løypevn. 2. Sentralbord 22 76 28 80, e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no
- Leverandør av fibernett er Telia.
- Felleskostnadene øker med 10 % fra 01.01.2025. Pris for parkering med ladeplass øker med 10 % fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-83987149275	A	31.896.685,-	13 år 6 md.	12		Flyt	5,65%
* HANBA2-83987188653	A	35.984.951,-	18 år	12		Flyt	5,65%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.551,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.062,-
Kollektiv avt. Telia	489,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.972,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	212,-	6.480,-	7.606,-	138.350,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBA1-83987149275	62.539,-	553,-
* HANBA2-83987188653	70.552,-	522,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 134.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem tlf.22 98 14 72 ev. pr. e-post: michael.gareth.winnem@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Michael Gareth Winnem Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD, e-post: winnem@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.

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, 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 md. 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,-

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 annonseres 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.

- 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).

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. 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 forkjøpberettigede 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.**

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet) Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 195
Solhøgda Borettslag

Velkommen til årsmøte i Solhøgda Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
10. april 2024 kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om endring av borettslagets vedtekter, § 8-1 (1)
8. Forslag til endring i husordensreglenes pkt. 2 om brannsikkerhet.
9. Endring i husordensreglenes pkt. 7. 10. avsnitt:
10. Endring av vedtektenes § 5-2(3) som gjelder borettslagets vedlikeholdsplikt. Følgende tas ut av første setning «ytterdør til boligen»
11. Forslag vaskestasjon for sykler.
12. Prisjustering av borettslagets parkeringsplasser
13. Gebyr for opprettelse av kontrakt på p-plass samt bytte av plass/felt
14. Forslag om sammenslåing av borettslagets to lån i Handelsbanken.
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Valg av valgkomitè
18. Valg av velferdskomitè

Med vennlig hilsen,

Styret i Solhøgda 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styremedlem Edward Ingebrigtsen stiller som møteleder.

Forslag til vedtak

Edward Ingebrigtsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0195 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 700.000,-

Sak 7

Forslag om endring av borettslagets vedtekter, § 8-1 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende ordlyd:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

Forslag til ny ordlyd:

(1) **Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fem andre styremedlemmer, med inntil tre varamedlemmer.**

Begrunnelse for forslaget:

Styret har i veldig mange år arbeidet ut fra prinsippet om at alle styremedlemmene skal delta i styrearbeidet uavhengig om man er fast styremedlem eller varamedlem. I praksis er det kun et skille ved avstemninger. Det blir da kunstig om varamedlem skal likestilles på alle områder bortsett fra ved stemmegivning. Det er ikke enkelt å rekruttere nye styremedlemmer som ønsker å være styremedlem over tid. De siste to årene har styret bestått av de samme medlemmene og det vil da ut fra denne sammensetningen være kunstig om ett av medlemmene skal være varamedlem. Kommer nye medlemmer inn ved senere årsmøter, er det mer naturlig at nye kan stille som varamedlem.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.

Sak 8

Forslag til endring i husordensreglenes pkt. 2 om brannsikkerhet.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende setning legges til som tredje avsnitt:
«Det er ikke tillatt å lade sykler, sparkesykler eller andre ting som krever tilsvarende eller større batterikapasitet i borettslagets fellesområder».

Begrunnelse for forlaget:
Lading av elsykler el. kan være brannfarlig. Det oppdages fra tid til annen at noen lader i kjellere. Det er selve ladingen som kan være et problem og bestemmelsen skrives på denne måten for å innlemme også andre ting som kan lades og skape brannfare.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.

Sak 9

Endring i husordensreglenes pkt. 7. 10. avsnitt:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende ordlyd: Musikkundervisning kan ikke skje uten særskilt samtykke fra styret.
Ny ordlyd: Musikkundervisning eller lignende kan ikke skje uten særskilt samtykke fra styret.

Begrunnelsen for forslaget:
Det er flere beboere som klager på utstrakt bruk av musikkinstrumenter. Bakgrunnen for at punktet om musikkundervisning kom inn i husordensreglene handlet om omfang av bruk av musikkinstrumenter. For eksempel vil utstrakt øving kunne falle inn under denne bestemmelsen. Det må være utstrakt omfang, altså er det ikke nok at man for eksempel øver til skolekorps eller lignende. Men dersom det er utstrakt øving i forbindelse med profesjonell virksomhet vil det kunne falle inn under denne bestemmelsen. Forslaget er ment for å tydeliggjøre forarbeidene til bestemmelsen.

Styrets innstilling

Dette er styrets forslag

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.

Sak 10

Endring av vedtektenes § 5-2(3) som gjelder borettslagets vedlikeholdsplikt. Følgende tas ut av første setning «ytterdør til boligen»

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring av vedtektenes § 5-1(2) som gjelder andelseiers vedlikeholdsplikt. «ytterdør til boligen» legges til i andre setning slik at setningen får denne ordlyd: «(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, *ytterdør til boligen,* inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer».

Begrunnelse for forslaget:

I vedtektenes § 5-2(1) benyttes begrepet «ytterdør til boligen». Borettslaget har i veldig mange år ikke tolket dette å gjelde dør fra oppgangen og inn til leilighetene. Det styret har klart å finne dokumentasjon på, går mange år tilbake der det tydelig har vært kommunisert til andelseierne at utgifter til utskifting av ytterdørene har ligget

til andelseierne. Det har hatt den konsekvens at de som har skiftet ut dørene har gjort dette på egen regning. Borettslaget hadde en runde for mange år siden der de som ønsket å skifte dørene skulle si fra om dette slik at borettslaget kunne innhente pris på flere dører for å redusere kostnadene for den enkelte. Opp gjennom årene har veldig mange skiftet dørene til leilighetene sine på egen kostnad.

Grunnen til at styret tar opp dette nå er fordi spørsmålet har vært rettet til styret om at dette ikke ligger til den enkeltes andelseiers vedlikeholdsplikt, men borettslagets vedlikeholdsplikt. Den riktige tolkningen i forhold til vedlikeholdsansvaret for ytterdør til boligen tilsier at dette er en del av borettslagets ansvar. Etter å ha gjennomgått jussen på dette området syns dette ganske klart så lenge det ikke finnes klare indikasjoner på noe annet. Dette er det bred støtte for. Det er derimot adgang til å endre vedtektene slik som foreslått.

Styret mener det derfor er riktig at vi enten endrer vedtektene eller tar dette ansvaret og skifter ut dørene der dette er nødvendig. Vi har pr. nå ikke oversikt over hvor mange dører det eventuelt er behov for å skifte. Dersom andelseierne mener at utskifting av ytterdører er borettslagets vedlikeholdsplikt, vil dette reise en del andre spørsmål:

• Hva med de som har skiftet dørene på egen bekostning de siste årene, skal borettslaget tilbakebetale deler av kostnadene de har hatt?

• Vi antar at det er flere i borettslaget som har behov for utskiftning av ytterdør og det betyr igjen at borettslaget må lage en plan for utskifting. Det vil i så fall være en stor fordel å foreta en utskifting samlet da dette reduserer borettslagets kostnader. Det vil også bety at borettslaget må vurdere tid for utskiftning opp mot andre vedlikeholdsoppgaver som det er behov for. Utskiftning av dører vil antagelig koste pluss minus 20.000 kr pr leilighet dersom dette skjer samlet. Dersom alle dører i borettslaget skal skiftes, vil dette bety en kostnad på over 10 mill. kr.

Styrets innstilling

Dette er styrets forslag.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.

Sak 11

Forslag vaskestasjon for sykler.

Forslag fremmet av:
Ola Rødsand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget etablerer innendørs sykkelvask.

Begrunnelse for forslaget:

(Uten å ha sett det selv så tenker jeg at) «Det gamle søppelrommet i høyblokka gjøres tilgjengelig for innendørs sykkelvask. I dette rommet er det (tror jeg) allerede etablert sluk/avløp. For å sette i stand dette må det etableres tilgang til vann (kan man koble seg på allerede eksisterende rør?). For å unngå vannsøl foreslås det å gå til

innkjøp av et stort vaskekar laget for dette formålet (https://www.infravelo.no/produkt/vaskekar-type-1/). Dette vaskekaret kan kobles på nevnte avløp.

Tenker at dette gode burde være tilgjengelig for alle beboerene i borettslaget, men at tilgangen til høyblokka begrenses til de som benytter seg av tilbudet. En mulighet er å etablere en ny nøkkelbrikke med tilgang til inngangsdøra og vaskerommet, for eksempel via «bakdøra/boddøra». Dette er et tilbud man feks betaler en liten sum for i året og at nevnte nøkkelbrikke må oppdateres årlig. På denne måten kan muligens tilbudet finansieres og vi sikrer at bruken blir som tenkt. Ser for meg en sum på mellom 500,- og 1.000,- i året (uten at jeg har noen innsikt i hva det vil koste)

Fordelen med innendørs sykkelvask er at vi kan tilby noe få (uten at jeg vet noe om det, bare synser) andre borettslag kan. På denne måten kan vi også bidra til at flere velger å sykle året rundt da mange er bekymret for å ødelegge syklene sine på de hardt saltede veiene i byen vår. Videre vil en godt vedlikeholdt sykkel vare lengre og på den måten kan borettslaget bidra til å lette miljøavtrykket vårt. Og hvem vet, kanskje flere velger å bytte ut bilen til fordel for sykkel og dermed frigjør parkeringsplasser og kanskje vi til og med kan gjøre om parkeringsplasser til grønt arealer etter hvert.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Styret ser behovet for dette. Det er stadig flere som sykler, også om vinteren. Vintersykllng sliter ekstra på sykkelen og behovet for renhold er stort. Styret støtter forslaget, men vi ønsker å påvirke plassering og valg av system. Styret ber dersom om årsmøtets fullmakt til å etablere vaskestasjon innenfor en budsjettramme på kr. 200.000,-.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar andelseiers forslag.

Sak 12

Prisjustering av borettslagets parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Frode Wiking Østlund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I november i fjor informerte styret om økning i felleskostnadene fra 1. januar. Denne økningen var på 8 %, mens prisen på parkering uten lademulighet ble økt med hele 33 %, fra kr. 300,- til kr. 400,- pr. måned. Prisen på ladeplasser ble holdt uendret. Det ble en diskusjon om denne ulikheten på borettslagets nettside (Vibbo), og jeg etterspurte begrunnelse for hvorfor prisstigningen på akkurat p-plass uten lademulighet økte med mye mer enn øvrige kostnader. Forklaringene som ble gitt var etter mitt syn ikke akseptable:

Det ble henvist til et ønske fra styret om at flere skal gå over til ladbare biler. Som begrunnelse for forslaget nedenfor, gjentas min kritikk her: Det er flott at borettslaget legger til rette for lading av el-biler. Men det er ikke styrets anliggende å bedrive avgiftspolitikk, og dermed straffe de som av ulike grunner kjører bil med fossilt drivstoff. Denne typen politikk må overlates til myndighetene.

Det ble også henvist til at noen som har p-plass uten lademulighet heller parkerer i gata og unødvendig opptar plasser andre kunne brukt. For å «motivere» folk til å faktisk bruke sine plasser, skulle kostnaden for plassene økes. Også denne begrunnelsen er uakseptabel: Det er ikke ulovlig å parkere i offentlig gate, men de som gjør dette til tross for å ha fått plass på borettslagets område, og dermed bryter parkeringsavtalen inngått med borettslaget, må følges opp på en annen måte. En slik form for kollektiv avstraffelse for alle som har p-plass uten lademulighet, og selvsagt bruker denne plassen, kan ikke godtas.

Siden det ikke ble gitt noen informasjon som tilsier at borettslaget har fått økte kostnader for akkurat p-plasser uten lademulighet, ut over den generelle prisstigningen i samfunnet, bør kostnaden heller ikke øke med en høyere prosentsats enn den generelle økningen i fellesutgiftene (8 %).

Styrets innstilling

Forslaget tas ikke til følge.

Det er styret som vedtar nivået på pris for parkeringsplassene, og slike vedtak fattes etter grundige vurderinger.

Generalforsamlingen vedtok i 2020 at 50 % av borettslagets parkeringsplasser skulle være ladbare innen 2025. Som ledd i denne målsetningen har styret jobbet med flere ulike tiltak for å nå målet. Ett av tiltakene handler om prising av plassene. For å nå målene Generalforsamlingen har satt må vi få flere over til ladbare plasser. I vedtektene har vi hjemlet at det kun er mulighet for å parkere ladbare biler på plasser som defineres som ladeplasser. Dette også som et insentiv for grønn omstilling.

Det har vært en stor utfordring at personer som leier fast plass i borettslaget likevel står i gata. Dette bidrar til unødvendig stort press på gateparkeringen; og styret er av den oppfatning at borettslagene på Oppsal må bidra til økt belegg i bruken av parkeringsplassene på borettslagenes områder. I og med at det ikke er ulovlig å stå i gata, må styret bruke virkemidler som insentiv. For eksempel har vi lagt inn en bruksplikt av plassene. Denne bruksplikten er svært vanskelig å håndheve.

Prisen for en ordinær plass i borettslaget har de siste årene vært på kr 300,-. Prisen for ladeplass er 539,-. Vi kalibrerte prisen for ordinære plasser slik at det er mindre avstand mellom prisene. Vi ser at det er høyere bruk av ladeplasser enn ordinære plasser. En naturlig forklaring er at bilene også kan lades, men også at plassen faktisk koster mer.

Å leie en fast parkeringsplass på Oppsal er en stor fordel, og styret mener at prisene vi i dag opererer med er svært konkurransedyktige. Det er helt riktig, etter styrets syn, at denne fordelen, også prises riktig. De fleste i borettslaget har ikke denne muligheten, og må enten leie privat - eller stå i gata.

Oppsummert mener styret at prising av parkeringsplassene er innenfor styrets ansvarsområde, og i tråd med målet Generalforsamlingen vedtok i 2020.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at prisøkningen for p-plasser på borettslagets område kan ikke økes med mer enn den generelle økningen i fellesutgiftene, med mindre særskilte tiltak vedtatt av generalforsamlingen fører til konkrete økninger for borettslaget i forbindelse med investeringer eller drift av plassene. For 2024 vil månedsprisen for p-plass uten lademulighet ikke kunne økes med mer enn 8 %, beregnet fra kr. 300,- pr. måned.

Sak 13

Gebyr for opprettelse av kontrakt på p-plass samt bytte av plass/felt

Forslag fremmet av:
Frode Wiking Østlund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OBOS tar nå kr. 794,- (!) i gebyr for dette (ikke kr. 680,- som det står på borettslagets nettside). Jeg kontaktet OBOS og spurte hva dette arbeidet faktisk innebærer, siden de tar en såpass frisk pris. Svaret var ikke spesielt imponerende: «Dette er prisen som er satt på tjenesten»... Ingen annen forklaring ble gitt. Jeg har også bedt styret kontakte OBOS og spørre hva denne «tjenesten» egentlig omfatter av arbeid. Tilbakemelding er ikke mottatt. Men for alle praktiske formål antas det å dreie seg om å opprette en linje i en database, og dersom en leietaker bytter plass, må et nummer i denne databasen endres. Det er faktisk styrets medlemmer som har mest jobb med akkurat dette, siden de tar seg av mail-kommunikasjonen med beboeren som skal opprette eller bytte p-plass.

OBOS anser kanskje at de har en monopolsituasjon her, og kan sette prisen slik de vil. Men vi bør ikke godta at beboerne får slike utgifter som først og fremst har til formål å øke OBOS sin fortjeneste. Prisen på dette administrative arbeidet bør gjenspeile hvor mye jobb det faktisk krever. Jeg foreslår derfor at generalforsamlingen vedtar et maks-nivå for denne kostnaden. Dersom OBOS da ikke vil utføre tjenesten, må borettslaget selv holde oversikt over leietakere av p-plasser og melde inn hva som skal faktureres til OBOS.

Styrets innstilling
Forslaget tas ikke til følge.

Gebyret til OBOS er endret pga. den generelle prisstigningen. OBOS har en egen avdeling som ordner med eierskifte i forbindelse med selskapets 4000 samarbeidende borettslag og sameier. Styret kan være enig i at gebyret kan synes å være høyt. Gebyret skal dekke OBOS sitt arbeid med registrering av leieforhold for borettslagets 155 parkeringsplasser. De skal sørge for at alle leieforholdene faktureres og registreres sammen med felleskostnadene. Gebyret omfatter også opphør av leieforhold og de sørger også for at denne posten tas ut av felleskostnadene. Dessuten innebærer denne prisen også OBS sitt arbeid med å igangsette prosess med inndrivelse av uteblitt betaling. Styret har vært i kontakt med OBOS som ikke kan endre denne prisen hos oss. Den gjelder alle eierskifter i hele selskapet. Det vil ikke være noe alternativ at styret selv overtar dette arbeidet. Vi må uansett ha tett dialog med OBOS ved registrering av leieforholdet på faktura for felleskostnader og det samme ved opphør av parkeringsavtaler. Dette vil OBOS fakturere oss for i stedet for.

Når det gjelder OBOS forretningsførsel er de ikke i noen monopolsituasjon. Borettslaget står fritt i å velge annen forretningsførsel fra andre selskaper som tilbyr dette. Man skal også være klar over at borettslaget vårt har i 2023 og 2024 fått tilskudd på over 800.000 kr til miljøtiltak. Støtten er øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag som blir forvaltet av OBOS.

Selv om prisene kan fremstå som høye vet vi ikke hva forretningsførsel i andre selskap ville kostet et så stort borettslag som vårt. Vi er godt fornøyde da OBOS fremstår som rutinerte med mye god kompetanse på de områder som vi er helt avhengige av.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at gebyr for inngåelse av kontrakt på leie av p-plass tilsvarer én – 1 – månedsleie, regnet ut fra den gjeldende laveste sats for månedsleie. Gebyr for bytte av plass, når det er leietaker som tar initiativ til dette, tilsvarer en halv – ½ – månedsleie, regnet ut fra den gjeldende laveste sats for månedsleie. Borettslaget tilbyr OBOS å utføre denne tjenesten innenfor disse rammene, evt. utfører den selv.

Sak 14

Forslag om sammenslåing av borettslagets to lån i Handelsbanken.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har to lån i Handelsbanken med ulik nedbetalingstid og ulik dato for månedlige avdrag. Det er uhensiktsmessig med to lån som representerer det samme behovet. Lånene ble i sin tid tatt opp hver for seg med samtykke fra årsmøtet og en sammenslåing bør da også skje med samtykke av årsmøtet. Borettslagets to lån med lånenumre 8398.71.49275 og 8398.71.88653 slås sammen til ett lån i Handelsbanken.

Styrets innstilling

Dette er styrets forslag.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Audun Kristiansen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joanna Mankarios Abueg
- Kine Emilie Knutsen
- Maike Harms

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Edward Ingebrigtsen
- Kine Emilie Knutsen

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

- Maike Harms

Sak 17

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Malin Ihlen Bjerke
- Martine Bakke
- Neema Laula Cihiluka
- Pia Backe-Hansen

Sak 18

Valg av velferdskomitè

Roller og kandidater

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

- Malin Ihlen Bjerke

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Isabel Adelene Maaby
- Jeanin Sørlie
- Madeleine Veum-Adra

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Audun Kristiansen	Vetlandsveien 62 B
Nestleder	Edward Ingebrigtsen	Vetlandsveien 72 B
Styremedlem	Joanna Mankarios Abueg	Vetlandsfaret 5 B
Styremedlem	Kine Emilie Knutsen	Solbergliveien 106 B
Styremedlem	Theresa Thi Le Solstad	Vetlandsfaret 16 A
Varamedlem	Maike Harms	Vetlandsfaret 6 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Edward Ingebrigtsen	Vetlandsveien 72 B
Kine Emilie Knutsen	Solbergliveien 106 B
Varadelegert	
Maike Harms	Vetlandsfaret 6 A

Valgkomiteen

Pia Backe-Hansen	Vetlandsveien 64 B
Martine Bakke	Vetlandsfaret 5 B
Malin Ihlen Olaussen	Vetlandsveien 62 A

Velferdskomiteen
Mahlin Ihlen Bjerke – Isabel Adelene Maaby – Jeanin Sørlie – Madeleine Veum-Adra

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post styret@solhøgda.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Solhøgda Borettslag
Borettslaget består av 536 andelsleiligheter.
Solhøgda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950130156, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
144 1132 1133

Første innflytting skjedde i 1960. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Solhøgda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader i forbindelse med borettslagets tv/bredbånds abonnement.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader på borettslagets lån.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6.550.000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhøgda Borettslag.

Lån
Solhøgda Borettslag har 2 lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Honoraret er justert iht. avtale.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Sameiet Oppsal vaktmestersentral
Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Solhøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solhøgda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 156, KUNDENR. 195

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 663 778**	**3 300 723**	**1 663 778**	**2 693 081**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 307 221	1 212 959	4 232 800	2 815 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	274 846	523 907	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 852 408	-3 383 988	-313 000	-2 718 000
Innsk. øremerk. bankkto		-11 766	-2 878	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		311 410	14 055	0	0
Endring innskudd i Samvirke			-1 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 029 303**	**-1 636 945**	**3 919 800**	**97 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 693 080**	**1 663 778**	**5 583 578**	**2 790 081**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 780 577	3 958 815
Kortsiktig gjeld	-1 087 497	-2 295 037
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 693 080**	**1 663 778**

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 156, KUNDENR. 195

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 715 790	24 455 357	26 705 000	30 424 000
Ladeinntekter EL-bil		114 884	103 274	0	220 000
Andre inntekter	3	546 565	92 717	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**27 377 239**	**24 651 348**	**26 705 000**	**30 644 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-98 700	-105 750	-106 000	-120 000
Styrehonorar	5	-600 000	-650 000	-600 000	-700 000
Avskrivninger	15	-274 846	-523 907	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 500	-23 250	-19 000	-25 000
Andre honorarer		-100 000	-100 000	-100 000	-110 000
Forretningsførerhonorar		-426 415	-409 230	-424 000	-452 000
Konsulenthonorar	7	-181 623	-103 935	-100 000	-100 000
Kontingenter		-107 700	-108 200	-107 200	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-4 918 923	-7 250 784	-5 000 000	-6 550 000
Forsikringer		-739 883	-658 211	-724 000	-814 000
Kommunale avgifter	9	-5 202 592	-4 421 258	-5 202 000	-5 971 000
Kostnader sameie	21	-2 725 045	-2 321 243	-2 441 000	-2 992 000
Energi/fyring	10	-1 238 467	-1 468 217	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 014 410	-2 378 489	-2 540 000	-3 165 000
Andre driftskostnader	11	-1 222 045	-1 200 650	-945 000	-1 115 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-20 875 150**	**-21 723 125**	**-19 708 200**	**-23 622 000**
DRIFTSRESULTAT		**6 502 089**	**2 928 223**	**6 996 800**	**7 022 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	108 225	81 333	63 000	65 000
Finanskostnader	13	-3 303 093	-1 796 598	-2 827 000	-4 272 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 194 868**	**-1 715 264**	**-2 764 000**	**-4 207 000**
ÅRSRESULTAT		**3 307 221**	**1 212 959**	**4 232 800**	**2 815 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 307 221	1 212 959		

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 156, KUNDENR. 195

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	83 106 036	83 106 036
Tomt		2 164 890	2 164 890
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	555 575	866 984
Andre varige driftsmidler	15	705 012	979 858
Aksjer og andeler	16	1 100	1 100
Miljøbankkonto, øremerket		349 570	577 517
SUM ANLEGGSMIDLER		**86 882 182**	**87 696 385**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 588	5 369
Forskuddsbetalte kostnader		781 579	732 111
Driftskonto OBOS-banken		2 913 697	1 560 959
Sparekonto OBOS-banken II		74 714	1 660 376
SUM OMLØPSMIDLER		**3 780 577**	**3 958 815**
SUM EIENDELER		**90 662 760**	**91 655 200**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 536 * 100		53 600	53 600
Opptjent egenkapital		15 519 003	12 211 782
SUM EGENKAPITAL		**15 572 603**	**12 265 382**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	70 566 134	73 418 542
Borettsinnskudd	18	3 101 600	3 101 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	334 926	574 639
SUM LANGSIKTIG GJELD		**74 002 660**	**77 094 781**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		621 936	1 970 182
Påløpte renter		166 475	110 817
Påløpte avdrag		124 121	138 360
Påløpte kostnader		174 965	0
Annen kortsiktig gjeld		0	75 678

SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 087 497**	**2 295 037**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 662 760**	**91 655 200**
Pantstillelse	20	98 974 200	98 974 200
Garantiansvar	21	2 787 221	2 496 465

Oslo, 20.02.2024
Styret i Solhøgda Borettslag

Audun Kristiansen/s/ Joanna Mankarios Abueg/s/ Kine Emilie Knutsen/s/

Theresa Thi Le Solstad/s/ Edward Ingebrigtsen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	23 022 864
Kabel-TV	2 603 352
Parkeringsleie	726 003
Oppvarming	416 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 769 099**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-53 309
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 715 790**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	40 282
Gebyr	774
Leie av lokale	14 529
Miljøfond	469 575
Nettinnbetalinger	230
Nøkler	15 200
Utleie	600
Viderefakturerte fakturaer	5 375
SUM ANDRE INNTEKTER	**546 565**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-98 700
SUM PERSONALKOSTNADER	**-98 700**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 600 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 289, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-150 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 623
SUM KONSULENTHONORAR	**-181 623**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I - Guthorm Hoff AS	-2 115 455
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 115 455**
Drift/vedlikehold bygninger	-163 540
Drift/vedlikehold VVS	-34 064
Drift/vedlikehold elektro	-287 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 037 867
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-60 374
Drift/vedlikehold heisanlegg	-520 277
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-344 109
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 188
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-269 186
Kostnader leiligheter, lokaler	-52 990
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 918 923**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 894 108
Feieavgift	-41 565
Renovasjonsavgift	-2 266 919
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 202 592**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-720 134
Strøm oljefyr el.bereder	-2 368
Fjernvarme	-515 964
SUM ENERGI / FYRING	**-1 238 467**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 771
Container	-102 514
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 673
Driftsmateriell	-4 423
Renhold ved firmaer	-943 974
Andre fremmede tjenester	-53 629
Kontor- og datarekvisita	-13 666
Trykksaker	-3 232
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 560
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 289

Andre kontorkostnader	-3 615
Telefon, annet	-7 029
Porto	-2 760
Bank- og kortgebyr	-3 048
Velferdskostnader	-53 863
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 222 045**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 434
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 104
Kundeutbytte fra Gjensidige	67 883
Andre renteinntekter	2 804
SUM FINANSINNTEKTER	**108 225**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 568 095
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 734 743
Andre rentekostnader	-255
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 303 093**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1964	24 487 800
Oppskrevet 1972	845 900
Balkong/fasadefornyelse 1993	57 772 336
SUM BYGNINGER	**83 106 036**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.144/bnr.1132 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Andre fellesanlegg		
Tilgang 2021	130 825	
Avskrevet tidligere	-52 291	
Avskrevet i år	-26 204	
		52 330
Garasjer vaktmestere		
Tilgang 2017	369 250	
Avskrevet tidligere	-263 750	
Avskrevet i år	-52 750	
		52 750

Grill		
Tilgang 2019	100 325	
Avskrevet tidligere	-100 324	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2020	35 463	
Avskrevet tidligere	-21 280	
Avskrevet i år	-7 092	
		7 091
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	1 755 822	
Avskrevet tidligere	-1 053 493	
Avskrevet i år	-175 582	
		526 746
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	647 100	
Avskrevet tidligere	-647 099	
		1
Sykkelbod		
Tilgang 2018	132 183	
Avskrevet tidligere	-52 872	
Avskrevet i år	-13 218	
		66 093
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**705 012**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-274 846**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

1 andel i Oppsal Samfunnshus	100
Innskudd i Samvirkeforetak (SA)	1000
SUM AKSJER OG ANDELER	**1 100**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2013	-50 882 845	
Nedbetalt tidligere	15 816 499	
Nedbetalt i år	1 620 326	
		-33 446 020
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2019	-43 100 000	
Nedbetalt tidligere	4 747 804	

Nedbetalt i år	1 232 082	
		-37 120 114
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-70 566 134**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1964	-3 087 000
Opprinnelig 1997	-9 400
Oppskrevet 1972	-845 900
Tilbakeført oppskrivning fra 1972 (i 2000)	845 900
Tilført 2014	-5 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 101 600**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-334 926
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-334 926**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 101 600
Pantelån	70 566 134
Påløpte avdrag	124 121
TOTALT	**73 791 855**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	83 106 036
Tomt	2 164 890
TOTALT	**85 270 926**

NOTE: 21
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Borettslaget eier 14,95% av Sameiet Oppsal Vaktmestersentral.

Borettslaget har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvaret.

Garantiansvar refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 2 787 221.

Selskapets andel i Oppsal Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 830 426	15 870 036	16 486 000	18 320 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	500 000
Salg anleggsmidler		0	26 521	0	500 000
Andre inntekter	3	2 854 255	1 849 235	900 000	1 604 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 684 681**	**17 745 792**	**17 386 000**	**20 924 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 690 153	-14 432 556	-14 000 000	-16 895 000
Styrehonorar	5	-438 000	-417 000	-438 000	-460 000
Avskrivninger	12	-957 799	-1 071 603	-925 000	-925 000
Revisjonshonorar	6	-49 075	-51 950	-53 000	-55 000
Andre honorarer		-23 100	-21 000	-22 000	-23 100
Forretningsførerhonorar		-180 690	-173 405	-182 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-59 843	-206 642	-70 000	0
Drift og vedlikehold	8	-173 108	-26 067	-55 000	-40 000
Forsikringer		-149 339	-125 572	-138 000	-150 000
Energi/fyring		-85 064	-147 285	-165 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-3 356 023	-3 288 084	-3 100 000	-2 402 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 162 193**	**-19 961 165**	**-19 148 000**	**-21 292 100**
DRIFTSRESULTAT		**-2 477 512**	**-2 215 374**	**-1 762 000**	**-368 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 397	16 394	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-3 749	-1 804	-3 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 648**	**14 590**	**0**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 467 864**	**-2 200 783**	**-1 762 000**	**-366 100**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 467 864	-2 200 783		

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	2 685 062	3 567 860
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		405 128	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 092 190**	**3 603 860**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		749	152
Kundefordringer		129 091	628 568
Forskuddsbetalte kostnader		95 426	76 497
Andre kortsiktige fordringer		0	826 163
Driftskonto OBOS-banken		76 104	359 471
Driftskonto OBOS-banken II		689	112 452
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47	610 095
Sparekonto OBOS-banken		6 134	496 301
SUM OMLØPSMIDLER		**308 240**	**3 109 698**
SUM EIENDELER		**3 400 430**	**6 713 558**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 458 473	3 926 337
SUM EGENKAPITAL		**1 458 473**	**3 926 337**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 883	0
Leverandørgjeld		178 599	329 298
Skyldige offentlige avgifter	14	219 875	1 194 253
Annen kortsiktig gjeld	15	1 519 600	1 263 670
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 941 957**	**2 787 221**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 400 430**	**6 713 558**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2023 – 2024

Dette siste året har det også vært mange oppgaver for styret. Fremstillingen her er en kortfattet oversikt over det arbeidet som vi i styret har gjort siden årsmøtet i 2023. Av større arbeider, viser vi til opplistingen til slutt. Denne opplistingen er det også fornuftig å vise megler ved eventuelt leilighetssalg.

Styrets aktiviteter:

- 13 styremøter inkl. budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører
- 105 styresaker
- 20 ordinære styrevakter
- 5 ekstra styrevakter som følge av nytt bookingsystem i fellesvaskeriene
- Besvart ca. 900 beboerhenvendelser, både på epost og på Vibbo.
- Besvart ca. 650 henvendelser på epost med *andre* enn beboere, for eksempel entreprenører, forretningsfører og andre samarbeidspartnere
- Deltatt på 3 sameiermøter i Oppsal vaktmestersentral
- Deltatt med to delegater på generalforsamlingen i OBOS
- Flere arbeidsmøter i styret
- Flere arbeidsmøter og befaringer med entreprenører og andre samarbeidspartnere, bla. Morten Hoff, Telia, Oppsal vaktmestersentral, OBOS eiendom, Selvaag prosjekt, OBOS prosjekt mfl. De fleste møter med eksterne skjer på dagtid.
- Flere møter med beboere, bla. i forbindelse med klagesaker
- Flere av styremedlemmene deltatt på ulike kurs
- Deltatt på OBOS årskonferanse for styreledere
- Tildelt 34 parkeringsplasser.
- Mottatt 4 søknader om dyrehold
- Behandlet 9 naboklager
- 11 utgaver av månedsbrev og flere andre informasjonsskriv distribuert
- Årlig dugnad
- Delt ut blomsterrekvisisjoner for ca. kr. 31.000,-.
- Komprimatorbil 3 ganger siste år
- Laget nøkkebrikker til 44 beboere.
- Administrert sykkel- og kjellerrydding
- Gjennomført vernerunde i borettslagets fellesområder
- Gjennomført miljøkartlegging i borettslaget v/OBOS prosjekt, jfr. årsmøtevedtak 2023
- Gjennomført prosjekt rehabilitering av eksisterende balkonger v/Selvaag prosjekt, jfr. årsmøtevedtak 2023.
- Arbeider fortsatt med prosjekt parkering, jfr. årsmøtevedtak 2023
- Bidratt økonomisk til Oppsal gatefest
- Fornyet lekeapparatene på alle lekeplassene i borettslaget, støttet av «OBOS gir tilbake»

- Administrert og fulgt opp dyrkekassene
- Etablert uteplass med bordtennisbord og sjakkspill utenfor Vetlandsfaret 6B
- Gjennomført befaring med aborist for kartlegging av tilstanden til trærne i borettslaget
- Mistet tilgang til 19 parkeringsplasser som ble leid av OBOS utenfor parkeringshuset

Rehabilitering og vedlikehold siden årsmøtet 2023:

- Etablert nytt bookingsystem i vaskeriene
- Drenert og lagt ny kantstein, nye trapper og asfaltert inngangspartiene i Vetlandsfaret 2-16
- Laget nye trapper mellom Vetlandsveien 60-62 og 56-58
- Nye håndløpere på de samme stedene
- Skiftet bærewire til begge heisene og skiftet bremser i den lille heisen i Vetlandsveien 66
- Etablert spillbord og bordtennisbord utenfor Vetlandsfaret 6
- Alle sikringer byttet til jordfeilsikringer i alle fellesvaskeriene, brannsikkerhet.
- Alle ytterdører til oppgangene er overflatebehandlet både utvendig og innvendig
- Etablert fiber fra Telia
- Etablert og pusset opp nytt velferdsrom i Vetlandsveien 60B, her er det både uteplass og inngang utefra
- Skiftet ut 1 vaskemaskin og 1 tørketrommel i fellesvaskeriene
- Brukt kr. 102.500 på containere og komprimatorbil til rydding av fellesområder

Rehabilitering og vedlikehold siden siste årsmøte

Rehabiliteringen av inngangspartiene har pågått gjennom hele 2023 og det gjenstår noe som vil bli avsluttet i løpet av 2024. Se for øvrig lista over.

Planer fremover

- Kabelanlegget erstattes av fiber, levert av Telia
- Asfaltering av innkjøringene til Solbergliveien 118-116
- Asfaltering av innkjøring til Vetlandsveien 64-54.
- Etablering av belysning på lekeplasser
- Ferdigstille arbeidet med ladeplasser, dvs. oppsetting av 74 ladestolper
- Planting av hekk mot Hellerudveien
- Vurdere maling av oppganger
- Fortsette prosjekt parkering
- Miljøkartleggingen
- Balkongprosjektet

Velferdskomiteen 2023-2024:

- Dugnads grilling
- 17 mai feiring, med grilling, leker for ungene og Oppsal Janitsjar

- Julemarked 3/12 med utstillere fra borettslaget
- Julegrantenning 3/12
- Juletrefest 4/1-24
- 18 utleier siden februar 2023 + planlagte for 2024
- En familie leier hver lørdag hele 2023 og ønsker å fortsette med det om mulig
- Oppussing av velferdsrommet i 60b

Komiteen har jevnlige møter om aktiviteter de har/ønsker å gjennomføre i borettslaget. Steller istand med forberedelser til de forskjellige aktivitetene, handler, passer på at begge utleierom er fylt på med diverse vaskeartikler, søppelposer og toalettpapir.

Øvrig

Parkering

Borettslaget disponerer 155 utendørs parkeringsplasser. Dette er langt under det faktiske behovet og ventetid på plass er opp mot 5 år. Det blir også færre tilgjengelige plasser i gaten. Vår leieavtale med Apcoa (19 plasser utenfor parkeringshuset) ble sagt opp av Apcoa fra 1. januar i år. Borettslaget arbeider med løsninger for å etablere flere plasser enn det vi har i dag. Det er tildelt 34 parkeringsplasser i 2023, 7 stk. har flyttet parkeringsplass. 24 har sendt inn eller mottatt oppsigelse av parkeringsplass.

HMS

Lekeplassene har gjennomgått en forvandling ved at de fleste lekeapparatene er byttet ut. Ferdigstillelsen er inspisert og funnet i orden.
Kjeller/loftsryddigen er en del av dette. Brannsikkerheten i borettslaget krever ryddige oppganger, det er ikke tillatt å la sko mm stå ute i oppgangene Kjellerne skal ikke benyttes til lagring av annet enn det borettslaget har godkjent og som er til daglig bruk.
Det er ikke tillat å benytte fellesområdene som oppholdssted. Det er viktig at beboerne passer på hvem som slippes inn i oppganger og fellesområder. Styret får stadig meldinger om at uvedkommende oppholder seg i borettslagets fellesområder, særlig høyblokka.

Dugnad

Det ble tradisjon tro også i fjor avholdt dugnad i borettslaget, 11.mai 2023.

Dugnad samler naboer til felles oppgaver og er med på å styrke samholdet i borettslaget, i tillegg til at det gjør det pent og rent rundt omkring i Solhøgda.

Som vanlig ble det delt ut rekvisisjoner til blomster, til de oppgangen som ville ha det.

Vaktmesterne hjalp til med bark, jord og redskaper.

Også i år stilte velferdskomiteen opp med pølser, brus og is til de som deltok – et veldig samlende og hyggelig arrangement og en fin avslutning på dugnaden

Heisene

Heisene krever hyppig tilsyn og vedlikehold. Heisene kontrolleres jevnlig av heiskontrollen i Oslo kommune. I tillegg har borettslaget vedlikeholdsavtale med KONE som også kontrollerer heisene. Det er ofte feilmeldinger og stans som krever utrykning både fra vaktmester og KONE

Komprimatorbil

Tre ganger hvert år kommer det komprimatorbiler til borettslaget. Dette gir beboerne mulighet til å rydde opp i private saker og ting og kaste dette. Hver gang kommer det to biler som kjører rundt til alle oppgangene. Dette er et populært tiltak, og mange benytter sjansen til å få kastet søppelet sitt. Det er svært viktig at de som har satt noe ut til bilen, også møter opp når den kommer for, slik at de kan kaste det i bilen – her er det forbedringspotensial og vi oppfordrer alle til å gjøre dette slik at vi kan fortsette med dette tilbudet til beboerne.
Selv om vi har dette tilbudet, opplever vi dessverre også at beboerne jevnlig plasserer ting som skal kastes i fellesområdene. Borettslaget hadde kostnader på til sammen ca. Kr. 100.000 kr. siste år på containerleie.

OBOS gir tilbake

OBOS deler ut hvert år flere millioner kroner som skal benyttes til miljøtiltak i tilsluttede borettslag. Borettslaget vårt benyttet ca. kr. 500.000 til miljøtiltak gitt av OBOS i 2023. Midlene ble i sin helhet benyttet til oppgradering av lekeplassene.
Borettslaget har mottatt flere midler fra tiltaket slik at vi pr, dags dato har kr. 349.570 kr. på miljøkontoen vår som da er øremerket til miljøtiltak i borettslaget. Kom gjerne med forslag til hvordan styret best mulig kan benytte disse midlene på miljøtiltak i 2024!

Vibbo

Som beboer i Solhøgda borettslag er man pliktig til å holde seg oppdatert på hva som legges ut av informasjon. Dette gjelder informasjon på nettsidene, i månedsbrev, på oppslagstavlene og andre beskjeder som sendes fra styret på e-post og SMS. Dette kan være beskjeder som er svært viktige for beboerne og for fremdrift i arbeid som pågår i borettslaget.

Månedsbrev

Disse skrives og publiseres hver måned, bortsett fra i juli. Her kan du lese aktuell informasjon om hva som skjer i borettslaget og noen ganger andre saker som er av interesse for beboerne. Månedsbrevet legges ut på nettsiden vår og deles ut i postkassene til de som har ønsket det. Dersom du ønsker å motta dette på papir i postkassen så kan du kontaktet styret.

Oppsal vaktmestersentral (OVS)

Borettslaget er medeier i vaktmestersentralen. Vaktmestertjenestene i borettslaget utføres av sentralen. Dersom dere oppdager forhold i borettslaget som krever assistanse av vaktmester, for eksempel feil i vaskeriene, så er det viktig at dere selv kontakter vaktmestersentralen på kontor@ovs.no og ikke sender melding til styret da dette tar lenger tid.
Det er også opprettet et underselskap, OVS SA som tilbyr håndverkertjenester for beboerne og borettslagene til gunstige priser. De kan kontor@ovs.no

Kontakte styret

Styret kan kontaktes ved å sende en melding på vibbo.no eller ved å sende epost til styret@solhogda.no. Styret kan også kontaktes ved oppmøte på styrevakt som avholdes annenhver tirsdag fra kl. 1800-1900 på vårt styrerom i Vetlandsfaret 5A. Det er også postkasse der hvor meldinger til styret kan leveres.

Nøkkelbrikker

Alle leiligheter skal være utstyrt med tre nøkkelbrikker med mindre man har bestilt ekstra brikker. Dette gjøres ved å henvende seg til styret. Det er viktig at man melder fra til styret dersom man mister nøkkelbrikker slik at uvedkommende ikke får tilgang til oppganger, kjellere, redskapsboder eller sykkelgarasjer. Ved melding om tapte brikker sletter vi tilgangene til disse brikkene.

Sykkelgarasjer

Borettslaget har etablert to låste sykkelgarasjer, en utenfor Vetlandsfaret 11 og en utenfor Vetlandsfaret 8. Den siste har plass til 48 sykler i to høyder. Det er gassdempere på skinnen som gjør det enkelt å heve sykkelen opp etter å ha plassert den i skinnen og bøyle for lås. Styret vurderer fortløpende behovet for å etablere flere sykkelgarasjer men vi ser at de vi har ikke benyttes fullt ut og vi er derfor usikre på behovet.

Nytt bookingsystem i vaskeriene

Det er 12 vaskerier i borettslaget. Styret har jobbet med tiltak for bedre utnyttelse av vaskeriene. Maskinene er svært kostbare, og det er viktig at utstyret blir brukt mest effektivt, og av flest mulig. Det gamle systemet med lås-tavler bidro ikke til en mest mulig effektiv bruk av vaskeriene, fordi det krevde at man fysisk måtte ned til vaskeriet for å finne ledig tid. Mange bor langt unna vaskeriet, og det blir følgelig vanskeligere for disse beboerne å ta i bruk vaskeriene. Det har også vært et utstrakt problem at beboere ikke fjerner lås og dermed blokkerer vasketider. Styret har derfor innført digitalt bookingsystem i vaskeriene. Du kan bestille vasketid i app eller ved å fysisk gå ned i vaskeriet, som tidligere. Låstavlen er erstattet med en skjerm. I tillegg har styret delt vaskeriet i høyblokka i to, og kalibrert vasketidene slik at alle vaskerier i borettslaget har de samme reglene. Det nye bookingsystemet gir mer fleksibilitet for den enkelte, og bidrar til mer effektiv bruk av maskinene. Systemet gir også styret mulighet til å hente ut statistikk på bruk, som igjen vil gjøre det lettere for styret å iverksette tiltak tilpasset det enkelte vaskeri.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87137323. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rehabilitering av uteområder	
2022	Ventilasjonsrens	
2021 - 2021	Rehabilitering av piper	
2020	Ladeplasser	Etablert 40 ladeplasser ute. Opprettet infrastruktur for ti lsammen 110 plasser.
2010 - 2018	Større vedlikehold etter vedlikeholdsplan	2010 Ny lekeplass, utskifting takpapp, drenering blokker, maling av oppganger. 2011 Ferdigstillelse av utskiftning takpapp, maling av oppganger. 2012 Fortsatt maling av oppganger, maling av vindskier. Fjernvarme tilknyttet høyblokka. 2014 Påbegynt utskifting av heiser, ferdig april 2015, vask av fasader/balkong på lavblokker. Felling og replanting av eldre og til dels dårlige trær. 2015 Alle callinganlegg i borettslaget er skiftet ut. Fasadene er vasket. Skiftet belysning i oppganger i høyblokka. 2016 Nytt avfallssystem. 2016/17 Nye vinduer og balkongdører, rehabilitert alle balkonger og stålkonstruksjonen til disse, betongfasade høyblokk. Nye postkasser, nye ytterdører høyblokk, rehabilitert pipe Vetlandsfaret 1A, branndører i alle kjellere. 2018 Rørrehabilitering – bunnledning. Bygget sykkelskur. Skiftet vannstoppere i leilighetene. Skiftet alle utgangsdører til oppgangene. Skiftet til elektroniske låser i alle utgangsdører, kjellerdører/loft og vaskerier. All belysning i oppganger, loft, kjellerboder, kjellerganger, utelys på parkeringsplasser og blokker er skiftet til

		led-lamper som er mer holdbare og strømsparende. Oppussing av fellesvaskerier (pågående)
2009	Ferdigstillelse rehabilitering bad,	bytting av takpapp og drenering av blokker.
2008	Drenering takvann og lekeplassutstyr.	
2007	Påbegynt rehabilitering av bad,	trefelling og påbegynt arbeid med kildesortering.
2006	Påbegynt arbeidet med forlenging og	montering av værhaner.
2004	Takarbeid (bytting og maling av beslag,	reparasjon av smålekkasjer).
2003	Maling av balkonger i høyblokka,	arbeider med grøntanlegg.
2003 - 2004	Feste fasadeplater, maling av vinduer,	oppussing av en del inngangspartier.
2002	Oppussing og nytt el-anlegg i alle	fellesvaskerier.
2001	Skiftet alle dører mellom trappegang	og kjeller, avfuktingsanlegg i alle fellesvaskerier.
2000	Alle låser i borettslagets dører er skiftet,	heisene i Vetlandsveien 66 totalrenovert.
1999	Nye beslag på takene, en del nye	pipeavtrekk, oppgradert kabel-TV anlegget.
1998	Elektrisk anlegg ble ferdigstilt, videre	oppgradering av uteanlegget.
1997	Montert returforsterkere på kabelanlegget,	det elektriske anlegget utbedret inklusive nye ovner i leilighetene, oppgradering av uteanlegg.
1995	Skiftet oljetank i Vetlandsveien 66.	
1993	Rehabilitering fasader med tilleggsisolering,	vinduer og nye balkonger.

Blank side

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24
Selskapsnummer: 195 **Selskapsnavn:** Solhøgda Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2024 for Solhøgda Borettslag

Organisasjonsnummer: 950130156
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styremedlem Edward Ingebrigtsen stiller som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Edward Ingebrigtsen 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble Malin Ihlen Bjerke foreslått.
>
> ✓ **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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 700.000,-

✓ **Vedtatt. Forslag vedtatt mot 4 stemmer.**

7. Forslag om endring av borettslagets vedtekter, § 8-1 (1)

Nåværende ordlyd:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

Forslag til ny ordlyd:

(1) **Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fem andre styremedlemmer, med inntil tre varamedlemmer.**

Begrunnelse for forslaget:

Styret har i veldig mange år arbeidet ut fra prinsippet om at alle styremedlemmene skal delta i styrearbeidet uavhengig om man er fast styremedlem eller varamedlem. I praksis er det kun et skille ved avstemninger. Det blir da kunstig om varamedlem skal likestilles på alle områder bortsett fra ved stemmegivning. Det er ikke enkelt å rekruttere nye styremedlemmer som ønsker å være styremedlem over tid. De siste to årene har styret bestått av de samme medlemmene og det vil da ut fra denne sammensetningen være kunstig om ett av medlemmene skal være varamedlem. Kommer nye medlemmer inn ved senere årsmøter, er det mer naturlig at nye kan stille som varamedlem.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Forslag til endring i husordensreglenes pkt. 2 om brannsikkerhet.

Følgende setning legges til som tredje avsnitt:
«Det er ikke tillatt å lade sykler, sparkesykler eller andre ting som krever tilsvarende eller større batterikapasitet i borettslagets fellesområder».

Begrunnelse for forlaget:
Lading av elsykler el. kan være brannfarlig. Det oppdages fra tid til annen at noen lader i kjellere. Det er selve ladingen som kan være et problem og bestemmelsen skrives på denne måten for å innlemme også andre ting som kan lades og skape brannfare.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Endring i husordensreglenes pkt. 7. 10. avsnitt:

Nåværende ordlyd: Musikkundervisning kan ikke skje uten særskilt samtykke fra styret.
Ny ordlyd: Musikkundervisning eller lignende kan ikke skje uten særskilt samtykke fra styret.

Begrunnelsen for forslaget:
Det er flere beboere som klager på utstrakt bruk av musikkinstrumenter. Bakgrunnen for at punktet om musikkundervisning kom inn i husordensreglene handlet om omfang av bruk av musikkinstrumenter. For eksempel vil utstrakt øving kunne falle inn under denne bestemmelsen. Det må være utstrakt omfang, altså er det ikke nok at man for eksempel øver til skolekorps eller lignende. Men dersom det er utstrakt øving i forbindelse med profesjonell virksomhet vil det kunne falle inn under denne bestemmelsen. Forslaget er ment for å tydeliggjøre forarbeidene til bestemmelsen.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Endring av vedtektenes § 5-2(3) som gjelder borettslagets vedlikeholdsplikt. Følgende tas ut av første setning «ytterdør til boligen»

Endring av vedtektenes § 5-1(2) som gjelder andelseiers vedlikeholdsplikt. «ytterdør til boligen» legges til i andre setning slik at setningen får denne ordlyd: «(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, *ytterdør til boligen,* inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer».

Begrunnelse for forslaget:

I vedtektenes § 5-2(1) benyttes begrepet «ytterdør til boligen». Borettslaget har i veldig mange år ikke tolket dette å gjelde dør fra oppgangen og inn til leilighetene. Det styret har klart å finne dokumentasjon på, går mange

år tilbake der det tydelig har vært kommunisert til andelseierne at utgifter til utskifting av ytterdørene har ligget til andelseierne. Det har hatt den konsekvens at de som har skiftet ut dørene har gjort dette på egen regning. Borettslaget hadde en runde for mange år siden der de som ønsket å skifte dørene skulle si fra om dette slik at borettslaget kunne innhente pris på flere dører for å redusere kostnadene for den enkelte. Opp gjennom årene har veldig mange skiftet dørene til leilighetene sine på egen kostnad.

Grunnen til at styret tar opp dette nå er fordi spørsmålet har vært rettet til styret om at dette ikke ligger til den enkeltes andelseiers vedlikeholdsplikt, men borettslagets vedlikeholdsplikt. Den riktige tolkningen i forhold til vedlikeholdsansvaret for ytterdør til boligen tilsier at dette er en del av borettslagets ansvar. Etter å ha gjennomgått jussen på dette området syns dette ganske klart så lenge det ikke finnes klare indikasjoner på noe annet. Dette er det bred støtte for. Det er derimot adgang til å endre vedtektene slik som foreslått.

Styret mener det derfor er riktig at vi enten endrer vedtektene eller tar dette ansvaret og skifter ut dørene der dette er nødvendig. Vi har pr. nå ikke oversikt over hvor mange dører det eventuelt er behov for å skifte. Dersom andelseierne mener at utskifting av ytterdører er borettslagets vedlikeholdsplikt, vil dette reise en del andre spørsmål:

• Hva med de som har skiftet dørene på egen bekostning de siste årene, skal borettslaget tilbakebetale deler av kostnadene de har hatt?

• Vi antar at det er flere i borettslaget som har behov for utskiftning av ytterdør og det betyr igjen at borettslaget må lage en plan for utskifting. Det vil i så fall være en stor fordel å foreta en utskifting samlet da dette reduserer borettslagets kostnader. Det vil også bety at borettslaget må vurdere tid for utskiftning opp mot andre vedlikeholdsoppgaver som det er behov for. Utskiftning av dører vil antagelig koste pluss minus 20.000 kr pr leilighet dersom dette skjer samlet. Dersom alle dører i borettslaget skal skiftes, vil dette bety en kostnad på over 10 mill. kr.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Forslag vaskestasjon for sykler.

Fremmet av: Ola Rødsand

Borettslaget etablerer innendørs sykkelvask.

Begrunnelse for forslaget:

(Uten å ha sett det selv så tenker jeg at) «Det gamle søppelrommet i høyblokka gjøres tilgjengelig for innendørs sykkelvask. I dette rommet er det (tror jeg) allerede etablert sluk/avløp. For å sette i stand dette må det etableres tilgang til vann (kan man koble seg på allerede eksisterende rør?). For å unngå vannsøl foreslås det å gå til innkjøp av et stort vaskekar laget for dette formålet (https://www.infravelo.no/produkt/vaskekar-type-1/). Dette vaskekaret kan kobles på nevnte avløp.

Tenker at dette gode burde være tilgjengelig for alle beboerene i borettslaget, men at tilgangen til høyblokka begrenses til de som benytter seg av tilbudet. En mulighet er å etablere en ny nøkkelbrikke med tilgang til inngangsdøra og vaskerommet, for eksempel via «bakdøra/boddøra». Dette er et tilbud man feks betaler en liten sum for i året og at nevnte nøkkelbrikke må oppdateres årlig. På denne måten kan muligens tilbudet

finansieres og vi sikrer at bruken blir som tenkt. Ser for meg en sum på mellom 500,- og 1.000,- i året (uten at jeg har noen innsikt i hva det vil koste)

Fordelen med innendørs sykkelvask er at vi kan tilby noe få (uten at jeg vet noe om det, bare synser) andre borettslag kan. På denne måten kan vi også bidra til at flere velger å sykle året rundt da mange er bekymret for å ødelegge syklene sine på de hardt saltede veiene i byen vår. Videre vil en godt vedlikeholdt sykkel vare lengre og på den måten kan borettslaget bidra til å lette miljøavtrykket vårt. Og hvem vet, kanskje flere velger å bytte ut bilen til fordel for sykkel og dermed frigjør parkeringsplasser og kanskje vi til og med kan gjøre om parkeringsplasser til grønt arealer etter hvert.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

Styret ser behovet for dette. Det er stadig flere som sykler, også om vinteren. Vintersykllng sliter ekstra på sykkelen og behovet for renhold er stort. Styret støtter forslaget, men vi ønsker å påvirke plassering og valg av system. Styret ber dersom om årsmøtets fullmakt til å etablere vaskestasjon innenfor en budsjettramme på kr. 200.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar andelseiers forslag.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

12. Prisjustering av borettslagets parkeringsplasser

Fremmet av: Frode Wiking Østlund

I november i fjor informerte styret om økning i felleskostnadene fra 1. januar. Denne økningen var på 8 %, mens prisen på parkering uten lademulighet ble økt med hele 33 %, fra kr. 300,- til kr. 400,- pr. måned. Prisen på ladeplasser ble holdt uendret. Det ble en diskusjon om denne ulikheten på borettslagets nettside (Vibbo), og jeg etterspurte begrunnelse for hvorfor prisstigningen på akkurat p-plass uten lademulighet økte med mye mer enn øvrige kostnader. Forklaringene som ble gitt var etter mitt syn ikke akseptable:

Det ble henvist til et ønske fra styret om at flere skal gå over til ladbare biler. Som begrunnelse for forslaget nedenfor, gjentas min kritikk her: Det er flott at borettslaget legger til rette for lading av el-biler. Men det er ikke styrets anliggende å bedrive avgiftspolitikk, og dermed straffe de som av ulike grunner kjører bil med fossilt drivstoff. Denne typen politikk må overlates til myndighetene.

Det ble også henvist til at noen som har p-plass uten lademulighet heller parkerer i gata og unødvendig opptar plasser andre kunne brukt. For å «motivere» folk til å faktisk bruke sine plasser, skulle kostnaden for plassene økes. Også denne begrunnelsen er uakseptabel: Det er ikke ulovlig å parkere i offentlig gate, men de som gjør dette til tross for å ha fått plass på borettslagets område, og dermed bryter parkeringsavtalen inngått med borettslaget, må følges opp på en annen måte. En slik form for kollektiv avstraffelse for alle som har p-plass uten lademulighet, og selvsagt bruker denne plassen, kan ikke godtas.

Siden det ikke ble gitt noen informasjon som tilsier at borettslaget har fått økte kostnader for akkurat p-plasser uten lademulighet, ut over den generelle prisstigningen i samfunnet, bør kostnaden heller ikke øke med en høyere prosentsats enn den generelle økningen i fellesutgiftene (8 %).

Styrets innstilling
Forslaget tas ikke til følge.

Det er styret som vedtar nivået på pris for parkeringsplassene, og slike vedtak fattes etter grundige vurderinger.

Generalforsamlingen vedtok i 2020 at 50 % av borettslagets parkeringsplasser skulle være ladbare innen 2025. Som ledd i denne målsetningen har styret jobbet med flere ulike tiltak for å nå målet. Ett av tiltakene handler om prising av plassene. For å nå målene Generalforsamlingen har satt må vi få flere over til ladbare plasser. I vedtektene har vi hjemlet at det kun er mulighet for å parkere ladbare biler på plasser som defineres som ladeplasser. Dette også som et insentiv for grønn omstilling.

Det har vært en stor utfordring at personer som leier fast plass i borettslaget likevel står i gata. Dette bidrar til unødvendig stort press på gateparkeringen; og styret er av den oppfatning at borettslagene på Oppsal må bidra til økt belegg i bruken av parkeringsplassene på borettslagenes områder. I og med at det ikke er ulovlig å stå i gata, må styret bruke virkemidler som insentiv. For eksempel har vi lagt inn en bruksplikt av plassene. Denne bruksplikten er svært vanskelig å håndheve.

Prisen for en ordinær plass i borettslaget har de siste årene vært på kr 300,-. Prisen for ladeplass er 539,-. Vi kalibrerte prisen for ordinære plasser slik at det er mindre avstand mellom prisene. Vi ser at det er høyere bruk av ladeplasser enn ordinære plasser. En naturlig forklaring er at bilene også kan lades, men også at plassen faktisk koster mer.

Å leie en fast parkeringsplass på Oppsal er en stor fordel, og styret mener at prisene vi i dag opererer med er svært konkurransedyktige. Det er helt riktig, etter styrets syn, at denne fordelen, også prises riktig. De fleste i borettslaget har ikke denne muligheten, og må enten leie privat - eller stå i gata.

Oppsummert mener styret at prising av parkeringsplassene er innenfor styrets ansvarsområde, og i tråd med målet Generalforsamlingen vedtok i 2020.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

13. Gebyr for opprettelse av kontrakt på p-plass samt bytte av plass/felt

Fremmet av: Frode Wiking Østlund

OBOS tar nå kr. 794,- (!) i gebyr for dette (ikke kr. 680,- som det står på borettslagets nettside). Jeg kontaktet OBOS og spurte hva dette arbeidet faktisk innebærer, siden de tar en såpass frisk pris. Svaret var ikke spesielt imponerende: «Dette er prisen som er satt på tjenesten»... Ingen annen forklaring ble gitt. Jeg har også bedt styret kontakte OBOS og spørre hva denne «tjenesten» egentlig omfatter av arbeid. Tilbakemelding er ikke mottatt. Men for alle praktiske formål antas det å dreie seg om å opprette en linje i en database, og dersom en leietaker bytter plass, må et nummer i denne databasen endres. Det er faktisk styrets medlemmer som har mest jobb med akkurat dette, siden de tar seg av mail-kommunikasjonen med beboeren som skal opprette eller bytte p-plass.

OBOS anser kanskje at de har en monopolsituasjon her, og kan sette prisen slik de vil. Men vi bør ikke godta at beboerne får slike utgifter som først og fremst har til formål å øke OBOS sin fortjeneste. Prisen på dette administrative arbeidet bør gjenspeile hvor mye jobb det faktisk krever. Jeg foreslår derfor at generalforsamlingen vedtar et maks-nivå for denne kostnaden. Dersom OBOS da ikke vil utføre tjenesten, må borettslaget selv holde oversikt over leietakere av p-plasser og melde inn hva som skal faktureres til OBOS.

Styrets innstilling
Forslaget tas ikke til følge.

Gebyret til OBOS er endret pga. den generelle prisstigningen. OBOS har en egen avdeling som ordner med eierskifte i forbindelse med selskapets 4000 samarbeidende borettslag og sameier. Styret kan være enig i at gebyret kan synes å være høyt. Gebyret skal dekke OBOS sitt arbeid med registrering av leieforhold for

borettslagets 155 parkeringsplasser. De skal sørge for at alle leieforholdene faktureres og registreres sammen med felleskostnadene. Gebyret omfatter også opphør av leieforhold og de sørger også for at denne posten tas ut av felleskostnadene. Dessuten innebærer denne prisen også OBS sitt arbeid med å igangsette prosess med inndrivelse av uteblitt betaling. Styret har vært i kontakt med OBOS som ikke kan endre denne prisen hos oss. Den gjelder alle eierskifter i hele selskapet. Det vil ikke være noe alternativ at styret selv overtar dette arbeidet. Vi må uansett ha tett dialog med OBOS ved registrering av leieforholdet på faktura for felleskostnader og det samme ved opphør av parkeringsavtaler. Dette vil OBOS fakturere oss for i stedet for.

Når det gjelder OBOS forretningsførsel er de ikke i noen monopolsituasjon. Borettslaget står fritt i å velge annen forretningsførsel fra andre selskaper som tilbyr dette. Man skal også være klar over at borettslaget vårt har i 2023 og 2024 fått tilskudd på over 800.000 kr til miljøtiltak. Støtten er øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag som blir forvaltet av OBOS.

Selv om prisene kan fremstå som høye vet vi ikke hva forretningsførsel i andre selskap ville kostet et så stort borettslag som vårt. Vi er godt fornøyde da OBOS fremstår som rutinerte med mye god kompetanse på de områder som vi er helt avhengige av.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

14. Forslag om sammenslåing av borettslagets to lån i Handelsbanken.

Borettslaget har to lån i Handelsbanken med ulik nedbetalingstid og ulik dato for månedlige avdrag. Det er uhensiktsmessig med to lån som representerer det samme behovet. Lånene ble i sin tid tatt opp hver for seg med samtykke fra årsmøtet og en sammenslåing bør da også skje med samtykke av årsmøtet. Borettslagets to lån med lånenumre 8398.71.49275 og 8398.71.88653 slås sammen til ett lån i Handelsbanken.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.
> ✓ **Vedtatt.**

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Audun Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Audun Kristiansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Maike Harms
Kine Emilie Knutsen

Joanna Mankarios Abueg

Følgende stilte til valg:
Maike Harms
Kine Emilie Knutsen
Joanna Mankarios Abueg

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Edward Ingebrigtsen
Kine Emilie Knutsen

Følgende stilte til valg:
Edward Ingebrigtsen
Kine Emilie Knutsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Maike Harms

Følgende stilte til valg:
Maike Harms

17. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Pia Backe-Hansen
Martine Bakke
Neema Laula Cihiluka
Malin Ihlen Bjerke

Følgende stilte til valg:
Pia Backe-Hansen
Martine Bakke
Neema Laula Cihiluka
Malin Ihlen Bjerke

18. Valg av velferdskomitè

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Malin Ihlen Bjerke

Følgende stilte til valg:
Malin Ihlen Bjerke

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Isabel Adelene Maaby
Jeanin Sørlie
Madeleine Veum-Adra

Følgende stilte til valg:
Isabel Adelene Maaby
Jeanin Sørlie
Madeleine Veum-Adra

11.04.2024 signert digitalt: Møteleder Edward Ingebrigtsen/s/ - protokollvitne Malin Ihlen Bjerke/s/

VEDTEKTER

Vedtekter

for Solhøgda borettslag org nr. 950 130 156
vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.05.2006 med siste endringer 10.04.2024.

§ 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

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

§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

§ 2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(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 prosent av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 1 % av andelene.

(5) 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.
(6) 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.

(7) 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 Solhøgda Borettslag

(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 pkt. 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. Forkjøpsrett

§ 3-1 Forkjøpsberettigede

(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.

§ 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 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 skal 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 en 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.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler 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 opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

(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. 6-1 (3).

§ 4-3 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. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

§ 5. Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ytterdør til boligen, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på balkong og lignende.

(4) 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.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) 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.

§ 5-2 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, 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, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger 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.

§ 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(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.

(5) Ved skader på leilighet som dekkes av borettslagets forsikring, svarer andelseier for borettslagets egenandel.

§ 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 6-1 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).

§ 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

§ 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

§ 7-1 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.

§ 7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel 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.

§ 7-3 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.

§ 8. Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fem andre styremedlemmer, med inntil tre varamedlemmer.

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

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

§ 8-2 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 styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 8-3 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:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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.

§ 8-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 9. Generalforsamlingen

§ 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

§ 9-2 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.

§ 9-3 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.

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styre og andre tillitsvalgte
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 9-5 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.

§ 9-6 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.

§ 9-7 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.

§ 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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.

§ 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 10-1 Inhabilitet

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

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

§ 10-2 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.

§ 10-3 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.

§ 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§ 11-1 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

§ 11-2 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.

§ 12. Parkering

§ 12-1 Generelt

Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser.
Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.
Med borettslagets eiendom menes lekeplasser, stikkveier og alle grøntareal tilstøtende blokkene og parkeringsplasser. Styret i Solhøgda Borettslag har engasjert et firma til å kontrollere at parkeringsvedtektene overholdes. Brudd på vedtektene medfører parkeringsgebyr og/eller borttauing av bil. For feilparkering på borettslagets områder kan utgifter som borettslaget påføres og som er foretatt av andelseier eller leietager, kan vedkommende faktureres for de påløpte utgifter.

§ 12-2 Fordeling/ventelister

Plassene fordeles etter gjeldene ventelister. Det er to ventelister, en for ladbare biler og en for vanlige biler. Beboerne kan bare føre seg opp på en av listene. Beboere som ønsker å stå på venteliste kontakter styret skriftlig. Alle som står på liste, må aktivt opprettholde sin plass i køen en gang i året.
Plassene fordeles kronologisk. Dersom man takker nei til tilbudt plass, mister man sin plass på ventelisten. Det er bare tillatt å leie plass med lademulighet om man disponerer ladbar bil til daglig. Styret vedtar nærmere rutiner for tildeling av plasser.

§ 12-3 Kontrakt

Hver beboer har kun lov til å disponere/leie én parkeringsplass, og kun dersom vedkommende disponerer bil til daglig.
I kontrakten som signeres ved inngåelse av leie, må registreringsnummer på bilen oppgis. Alle som leier parkeringsplass, må aktivt opprettholde plassen annethvert år.

§ 12-4 Fremleie

Det er ikke lov å leie ut plassen man disponerer.

§ 12-5 Leie

Leien fastsettes av borettslagets styre og kan endres med én måneds varsel. Det tilkommer etableringsgebyr. Parkeringsleie for ladbar bil omfatter i tillegg drift og vedlikehold av ladestasjon.

§ 12-6 Kontrollavgift

Alle kostnader forbundet med eventuell kontrollavgift/borttauing belastes bilens eier etter privatrettslige regler.

§ 12-7 Avskiltede kjøretøy

Det er ikke tillatt å parkere avskiltede motorkjøretøy på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten forutgående varsling.

§ 12-8 Store kjøretøy

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som ikke får plass innenfor oppmerket felt

§ 12-9 Campingvogn/hengere

Campingvogner og hengere er ikke tillatt parkert utover 3 døgn uten spesiell avtale med styret.

§ 12-10 Varighet

Leieavtalen gjelder til én av partene skriftlig sier opp avtalen. Oppsigelsestid er én måned.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler

Solhøgda borettslag

Forord

Husordensreglene er vedtatt av borettslagets generalforsamling 11.4.1996, og sist oppdatert 10.4.2024. Alle beboere plikter å til enhver tid følge disse.

Ved brudd på husordensreglene kommer Vedtektene §7 til anvendelse. Meldinger fra styret til beboere ved rundskriv, e-post og/eller oppslag er i likhet med husordensreglene å regne som en del av leiekontrakten.

Alle henvendelser til styret om Husordensreglene sendes skriftlig pr. e-post: styret@solhogda.no eller pr. post til: Vetlandsfaret 5A, 0686 Oslo.

1. Dører mv.

Ytterdører, kjellerdører og loftdører skal holdes lukket og låst. Mellomdører skal være lukket, men ikke låst.

2. Brannsikkerhet

Røyking og bruk av åpen ild i kjelleren og på loftet er ikke tillatt. Trapperom og ganger skal ikke benyttes til hensetning av sykler, barnevogner, ski, akebrett eller andre ting.

Følg branninstruks som henger i oppgangen.

Det er ikke tillatt å lade sykler, sparkesykler eller andre ting som krever tilsvarende eller større batterikapasitet i borettslagets fellesområder.

3. Fasade, skilt og balkong.

Det er ikke tillatt å sette opp skilt eller private antenner på borettslagets område.

Borettshaver må sørge for at det er korrekt navneskilt på ringeklokke ute, på postkasse og leilighetsdør. Skilt bestilles gjennom vaktmestersentralens telefon 22 76 28 80 eller e-post: kontor@oppsalvaktmestersentral.no

Ved valg av markiser, innglassing av balkong og utvendige persienner tillates kun de løsninger som til enhver tid som er bestemt av styret.

Det er ikke tillatt å legge fastmontert gulv (støp, fliser o.l.) på balkongene. Det er heller ikke tillatt å senke tak (himling) eller kle inn vegger

Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for naboene.

4. Nøkkelbrikker

Nøkkelbrikker bestilles og utleveres slik styret til enhver tid bestemmer.

5. Uteområdene

Beboere plikter å ta vare på beplantning og grøntområder på borettslagets område.

Påse at barn ferdes slik at de ikke volder skade på vår felles eiendom, slik som fotballsparking og andre belastende aktiviteter kan medføre.

Kast ikke ut mat til fuglene, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen.

Bruk av engangsgriller er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

Sykkelskur og luftpumpe er til fri bruk av beboere. Det er kun tillatt å parkere sykler/el-sykler som er i regelmessig bruk. Alle sykler skal holdes låst. Parkering av moped/motorsykkel er ikke tillatt.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter bestemte regler og kontrakt med styret i borettslaget, fattet i generalforsamlingen 30.03.1998.

Alle katter og hunder skal registreres. Skjema for registrering utleveres hos styret og skal være returnert i utfylt stand innen 1 måned etter anskaffelse av dyr.

7. Regler om støy

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 2200 til kl. 0600.

Banking, boring og annen støy er ikke tillatt fra kl. 2000 til kl. 0700, og er heller ikke tillatt på søn- og helligdager, gjeldende fra kl. 1800 dagen før nevnte dager.

Dersom det skal foretas omfattende oppussingsarbeider av leiligheten utover varighet på en uke, skal naboene i tilgrensende leiligheter varsles. I tillegg skal alle beboere i samme oppgang varsles. Varslet skal inneholde antatt tidsramme for oppussingsarbeidene og hvilke støyende arbeider som skal utføres. I tillegg skal det også varsles i god tid dersom vann må frakoples, også kortere tidsrom. Varsel henges på oppslagstavle i oppgang eller ved personlig varsel.

Det er ikke anledning til å endre plassering av kjøkken og bad uten tillatelse fra styret.

Det er ikke tillatt å endre/fjerne bærevegger uten etter tillatelse fra Oslo kommune. Styret skal varsles når tillatelse er innhentet fra kommunen.

Omfattende oppussingsarbeid skal også varsles til styret før oppstart, inneholdende de opplysningene som gis til naboene.

Byggematerialer og avfall skal ikke lagres på fellesarealer, verken utendørs eller innendørs.

Med omfattende oppussingsarbeider skal forstås arbeid som pågår over lengre tid (mer enn 1 uke) og medfører støy og eller andre ulemper for naboene.

Påse at barn ikke leker og støyer i trapperom, kjellere og på loftet.

Musikkundervisning eller lignende kan ikke skje uten særskilt samtykke fra styret.

Ved festlige lag plikter man å varsle naboene med nabovarsel tidligst mulig.

Ta hensyn til dine naboer.

8. Søppel og renhold

Søppel skal kildesorteres og pakkes forsvarlig før det kastes i tilrettelagte søppelbrønner i borettslaget. Brannfarlig avfall, oljerester, maling, batterier, lysstoffrør mv. skal deponeres i en tilrettelagt "miljøstasjon". Det er strengt forbudt å kaste slikt avfall i borettslagets søppelbrønner.

Det finns følgende tilrettelagte containere/søppelbrønner: Glass, papp/papir og restavfall.

Det er ikke tillatt å hensette søppel eller gjenstander utenfor containere/søppelbrønner eller andre steder i borettslaget.

9. Bruk av kjellere/loft

Beboer er ansvarlig for at kjellerrom og loft holdes rene og fri for søppel og skrot.

Det som tillates oppbevart i kjellerens fellesområder er gjenstander i regelmessig bruk som sykler, barnevogner ol. Hensatte gjenstander utenom dette kastes av styret uten forutgående varsel og kan faktureres for de utgifter som borettslaget påføres ved fjerning av det som anses søppel eller skrot.

La aldri barn være alene i kjelleren eller på loftet.

10. Sykler

Sykler skal kun parkeres på tilrettelagt område, og skal alltid være låst.

Alle sykler som oppbevares i fellesområdene både ute og inne skal være merket med det til enhver tid gjeldende oblat som skal være plassert på et lett synlig sted på sykkelen. Uten gyldig oblat kan sykkel kastes uten nærmere varsel.

11. Lufting

Leiligheten luftes best med korte perioder gjennomtrekk. Ventiler må ikke tildekkes og bør stå åpne. Alle rom må holdes såpass oppvarmet i vinterhalvåret at ikke vannet i ledningene fryser. Vinduene i trapperom skal som hovedregel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

12. Vaskerier og tørkeplasser

Det er egne regler for bruk av vaskeriene. Det er ikke tillatt å vaske, rulle eller tørke tøy som tilhører andre enn de som bor i borettslaget. Vasketidene skal overholdes. Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager. Tøy skal fjernes fra tørkeplassen før kl. 1700 dager før helligdager, og ikke henge ute over natten.

13. Våtrom, kraner og ledninger

Alle ledninger, kraner og innretninger koblet til disse er borettshavers ansvar fra egen stoppekran og videre inn i leiligheten. Skjulte avløp (innstøpt i gulv eller vegg) er borettslaget ansvarlig for. Den enkelte plikter likevel å være varsom med hva som tømmes i utløp fra leiligheten. Sluk og avløp skal beboer sørge for er rengjort til enhver tid. Enhver forandring av baderom må utføres av godkjente håndverkere i henhold til gjeldende forskrifter. Borettshaver er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå i forbindelse med oppussing av våtrom i egen leilighet eller tilstøtende leiligheter. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Oppstår det en vannlekkasje eller annen skade skal man kontakte vaktmester på telefon: 22 76 28 80 dag eller natt.

14. Skadedyrkontroll

Borettshavere skal straks melde fra hvis det mistenkes eller oppdages skadedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i leilighetene for å konstatere om det finnes veggdyr eller annet utøy. De som er ansvarlig for utøyet kan bli økonomisk ansvarlig for fjerning av det. Dette gjelder også om skadedyrene har spredd seg til andre deler av borettslaget.

15. Framleie

Framleie kan, etter søknad, godkjennes av styret. Framleier skal ikke flytte inn før eventuelt godkjenning foreligger. Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet. Framleieren plikter å videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i borettslaget til borettshaver. Borettshaver plikter å informere framleieren om husordensreglene ved innflytting, og er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget eller andre borettshavere far av hans framleiere.

16. Vifter på kjøkken og bad

Styret minner om at vedtektene utelukker montering av vifter i tilknytning til ventilasjonskanaler og gjennom yttervegg. Fra tid til annen kommer klager fra beboere som er plaget av lukt og støy fordi slike vifter likevel er montert. Styret gir i slike tilfeller pålegg om fjerning av installasjonen

Velkommen til Solhøgda borettslag!

Dette velkomstskrivet sendes til nye andelseiere i Solhøgda borettslag. Skrivet inneholder praktisk informasjon som nye beboere ofte spør om. Dere finner viktige opplysninger og praktisk informasjon om borettslaget på våre nettsider www.solhogda.no. Alle beboere er pliktige til å gjøre seg kjent med borettslagets husordensregler, som er å finne på nettsidene. Styret legger også ut beboerinformasjon på nettsidene hver måned og det er viktig at alle beboere leser denne informasjonen da det ofte kommer viktige nyheter som man må vite om. Beboerinformasjonen sendes også per e-post til beboere som har registrert sin e-postadresse (registreres på «Min profil» på www.vibbo.no).

Informasjon nye beboere ofte lurer på:

- **Navneskilt til postkasser og ringeklokker:** Navneskilt til postkasse og ringeklokke bestilles hos vaktmestersentralen (e-post: kontor@oppsalvaktmestersentral.no).
- **Nøkkelbrikker:** Alle leiligheter skal være utstyrt med tre nøkkelbrikker. Dersom dere mangler nøkkelbrikker eller har behov for flere, sender dere e-post til styret@solhogda.no.
- **Parkering:** Borettslaget har parkeringsplasser som beboerne kan leie. Flere av disse har ladepunkt for elbil. Det er imidlertid venteliste på parkeringsplassene. Nettskjema for å sette dere opp på ventelisten finner dere på www.solhogda.no.
- **TV og internett:** Solhøgda borettslag har TV- og internettavtale med Telia. For informasjon se på www.telia.no eller ring tlf. 924 05 050.
- **Callinganlegg:** Leilighetene i borettslaget er utstyrt med callinganlegg. Brukerveiledning finner du på www.solhogda.no. Callinganleggene må ikke frakobles av beboerne selv, da dette kan føre til kortslutning i hele oppgangen (beboer kan bli belastet for kostnadene ved å rette opp feilene, dersom dette skjer). Ta kontakt med vaktmestersentralen ved de/-remontering av anlegget.
- **Fellesarealer i kjellerne:** Kjellerne har fellesarealer der beboerne kan plassere sykler og barnevogner. Sesongbasert utstyr som akebrett og sparkesykler skal oppbevares i beboernes egne boder utenfor sesong. Syklene skal markeres med gyldige sykkeloblater. Disse kan hentes på styrerommet i Vetlandsfaret 5A når det er styrevakt (tirsdager i partallsuker kl. 18:00-19:00).
- **Papp- og papirkontainer:** I tillegg til papp- og papirkontainerne ved de ulike avfallsstasjonene rundt om i borettslaget, står det en kontainer for større papp- og papiravfall ved Vetlandsfaret 3B.

- **Dyrehold:** Dyrehold er tillatt, men det er bestemte regler om dyrehold i borettslagets husholdningsregler. Dersom dere har hund eller katt skal det sendes inn et registreringsskjema til styret. Skjemaet finner dere på www.solhogda.no.

Se www.solhogda.no for flere praktiske opplysninger om blant annet fellesvaskerier, uteområder mv. Dersom det er noe dere lurer på som dere ikke finner informasjon om på borettslagets hjemmesider, så send gjerne e-post til styret@solhogda.no.

Håper dere vil trives i Solhøgda borettslag!

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vetlandsfaret 14B
Andelsnr. 137 Orgnr. 950130156 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
183-24-0314

Meglerforetak: Premiere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 99 59 07 06

E-post: jcn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater