PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

LOFSRUDHØGDA 53B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og beboerregler

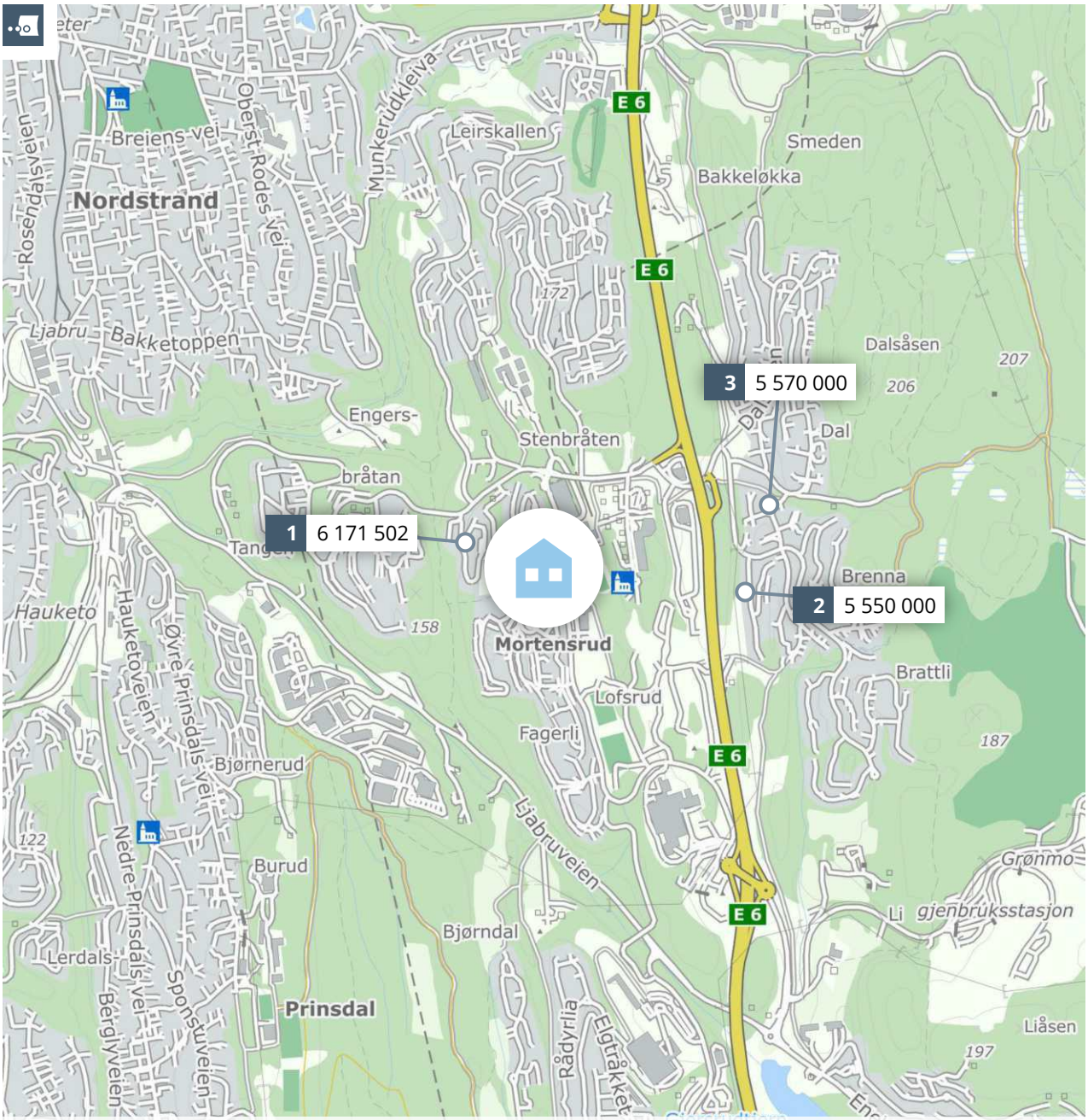
Ferdigattest og byggetegning

Seksjonering

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

LOFSRUDHØGDA 53 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 20.08.2026

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: Håkon Leknes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lofsrudhøgda 53 B, 1281 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1994

GNR 180 BNR 527 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Rudshøgda nord

Verdivurdert til

4 800 000

162 000	4 962 000	54 527
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1994

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mortensrudveien 126					02.10.2023	6 300 000	**6 150 000**	21 502	6 171 502	**50 175**
	123 m²	1995	23,6 daa	3 sov							
2	Bilittkroken 21					07.04.2026	5 600 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**51 869**
	107 m²	1993	550 m²	3 sov							
3	Dalsroa 23					14.03.2026	5 300 000	**5 570 000**	0	5 570 000	**67 927**
	82 m²	2017	88 m²	3 sov							

Lys 4-roms selveier med sydvestvendt terrasse og hage. Parkeringsplass medfølger. Trappefri adkomst.

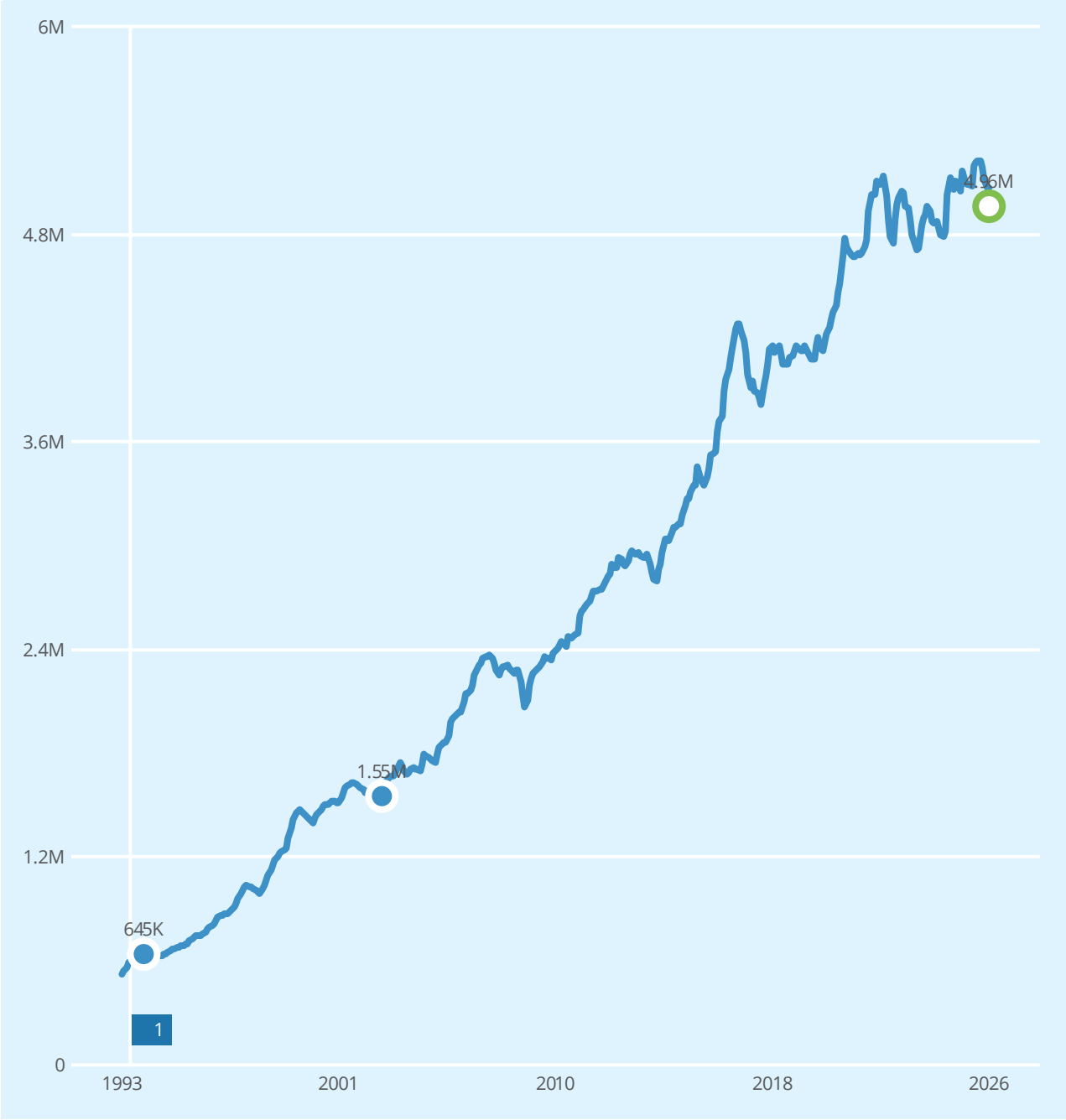
Nyere, påkostet kjøkken - ellers standard fra byggeår.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.07.2003		01.07.2003	-	1 550 000	-	1 550 000
14.06.1994		14.06.1994	-	645 000	-	645 000

Tomannsboliger til salgs i Søndre Nordstrand bydel nå

12
tomannsboliger til salgs

7.5M
7.3M
7 033 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Tomannsboliger solgt i Søndre Nordstrand bydel siste 6 mnd

19
tomannsboliger solgt

6 225 000 Prisantydning i snitt
6 222 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

79 116 OSLO kommune i snitt siste 6 mnd

54 527 Lofsrudhøgda 53 B
Totalpris 4 962 000

46 722 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Eiet seksjon

Lofsrudhøgda 53B , 1281 OSLO

OSLO kommune

gnr. 180, bnr. 527, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18778-1863 **Eiendomsverdi ref nr:** JU1666

Foretak: Vambeseth Eiendom AS **Takstingeniør:** Kai Ivar Vambeseth **Vår ref:** Kai I. Vambeseth

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

Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømrermester og prosjektleder siden 1988.

Rapportansvarlig



Kai Ivar Vambeseth
Uavhengig Takstingeniør
k-ivarva@online.no
905 41 298

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

Eiet seksjon - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og er kun besiktiget fra bakkenivå. Taket er mer enn 3 meter over bakkenivå, og det var ikke satt opp sikring for å kunne besiktige taket på en sikker måte.
Undertakets utførelse er ukjent.
Takrenner og nedløp er av plast. Enkelte nedløp mangler utkast fra taknedløp som går rett ned mot terreng. Det er manglende snøfangere på deler av taket.
Sadlet takkonstruksjon. Ukjent konstruksjonstype. Det er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Gavlvegg har elementer av betong.
Det er malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør med glassfelt med 2- lags isolerglass og malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Trekonstruksjon som er værslitt.
Adkomstterrasse i betongheller på terreng.
Utvendig sportsbod med gipsplater på vegger og himling.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har flis, teppe og belegg.
Vegger er med tapet og malte plater. Himling er med malte plater og himlingsplater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Det er målt høydeforskjell på 18 mm gjennom rommet i stue og 11 mm i soverom.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Store møbler som senger o.l er ikke flyttet. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Eier er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter er søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet".
Det er pipe i lettklinkerblokker, peisovn og sotluke/feieluke.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.
Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 60 mm.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: RF 33,0% ved 23,4 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: under 10%

Hull ble plombert med plastlokk.

Det bemerkes at selv om det ikke er funnet avvik på aktuelt borested er det ingen garanti for at det ikke kan være avvik andre steder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn, vannstoppsystem, komfyrvakt og benkbereder.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekraner er i kjøkkenbenk.
Avløpsrør i plast. Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Stakeluke er lokalisert i skap i kjøkken.
Det er naturlig ventilasjon med klaffeventiler på yttervegger og oppdrift.
Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank i kjøkkenbenk.
Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 6 fordelingskurser.
Det er montert røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra 1994.
Det er støpt plate som grunnmur/fundament.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

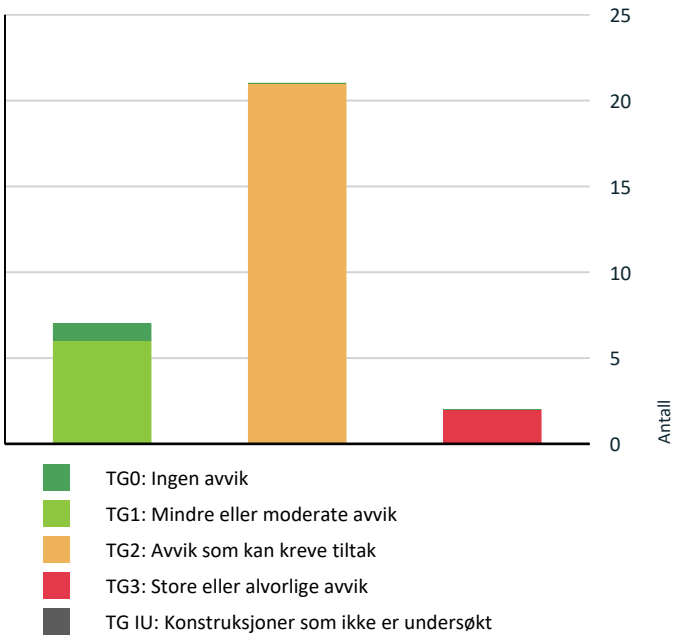
Eiet seksjon

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

Tegninger er funnet på PBEs digitale sider på saksinnsyn. Vegg mellom stue og kjøkken er revet og fremstår i dag som åpen løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

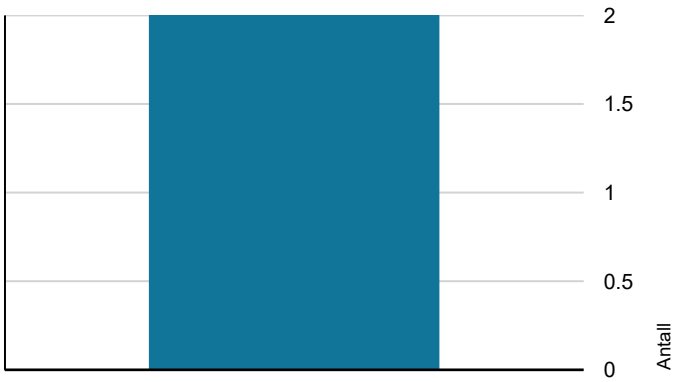
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng - 1	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: Det er registrert defekt eller knust deksel på stikkontakt. Når dekslet ikke dekker hele installasjonen, er det fare for berøring av strømførende ledninger, noe som utgjør en risiko for liv og helse.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og er kun besiktiget fra bakkenivå. Taket er mer enn 3 meter over bakkenivå, og det var ikke satt opp sikring for å kunne besiktige taket på en sikker måte. Undertakets utførelse er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Vanntett sjikt på tak bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da økt alder gir risiko for slitasje, lekkasjer og redusert levetid.
Ved tegn til skader eller lekkasjer bør taket utbedres eller skiftes for å unngå fuktskader i underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast. Enkelte nedløp mangler utkast fra taknedløp som går rett ned mot terreng. Det er manglende snøfangere på deler av taket.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til skader på grunnmur og vegger, samt økt fare for fuktskader over tid.

• Manglende snøfangere på deler av taket kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Det bør monteres snøfangere på deler av taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Sadlet takkonstruksjon. Ukjent konstruksjonstype. Det er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon om mulig.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og oppbygning.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon er økt usikkerhet om konstruksjonens kvalitet og eventuelle skjulte feil, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader.

Tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Gavlvegg har elementer av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det bør monteres gnagesikring, for eksempel musebånd eller netting, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende gnagesikring kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsmaterialer, samt økt risiko for fukt og luktproblemer.







TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med glassfelt med 2- lags isolerglass og malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Trekonstruksjon som er værslitt.

Vurdering av avvik:

• Terrassen er av eldre dato og trekonstruksjonen er værslitt. Det er usikkerhet knyttet til terrassens fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting av værslitte deler for å sikre terrassens funksjon og levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bæreevne, økt risiko for råte og fremtidige skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng - 1

Beskrivelse

Adkomstterrasse i betongheller på terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.

Konsekvens/tiltak

• Setninger i underlaget kan føre til deformasjoner og redusert stabilitet, med risiko for videre skjevheter og funksjonssvikt.

• Det anbefales å utbedre eller stabilisere underlaget og rette opp plattingen for å sikre jevn og trygg konstruksjon.

• Setningene i grunn/underlag bør utbedres for å hindre videre deformasjoner på plattingen, da dette kan føre til redusert brukssikkerhet og økt risiko for skader på konstruksjonen.

Betongheller ligger stedvis ujevnt og flere heller har sprukket som følge av bevegelser i underlaget.







TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig sportsbod med gipsplater på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

• Gipsplater i himlingen har løsnet fra festene og henger ned på midten.

Døren, som er en enkel trekonstruksjon med panel på utsiden og gipsplate på innsiden, er skadet.

Det anbefales å utføre lokale tiltak for å utbedre eller feste platene, eventuelt bytte til nye plater. Uten tiltak kan platene falle ned og forårsake skade på lagret utstyr eller personer som oppholder seg i boden. Døren bør utbedres med nye plater.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.



Tilstandsrapport















INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har flis, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er skader i vinylbelegget. Relativt stor skade ved siden av kjøkkenøy og stedvise mindre skader i de fleste rom. I vindfang er det løsnet fugemasse mot dør til gang.

Konsekvens/tiltak

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

• Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Skader og slitasje kan medføre økt risiko for ytterligere forringelse, fuktskader og redusert brukskomfort.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er med tapet og malte plater. Himling er med malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

• Overflater bør vurderes for oppussing eller utskifting for å opprettholde ønsket standard og forhindre ytterligere forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre slitasjen er redusert estetisk kvalitet og potensiell forverring av underliggende konstruksjoner over tid.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Det er målt høydeforskjell på 18 mm gjennom rommet i stue og 11 mm i soverom.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Store møbler som senger o.l er ikke flyttet. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper. Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer med møblering og økt risiko for snublefare. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke eventuelle underliggende årsaker til skjevheten.

Radon

Beskrivelse
Eier er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter er søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet".

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helsemessig risiko dersom radonnivåene er over anbefalt grense.

Radon er en gass som kan være helseskadelig når den overskrider grenseverdier som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3)
bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør ikke uansett ikke overskride 200 Bq/m3

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er pipe i lettklinkerblokker, peisovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er sotavrenning fra ferieuke på vegg og gulv.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Sotavrenning fra feieluke bør utbedres snarest for å hindre videre skade på vegg og gulv, samt for å unngå luktproblemer og risiko for råte i omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales at utbedring utføres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og varig løsning.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

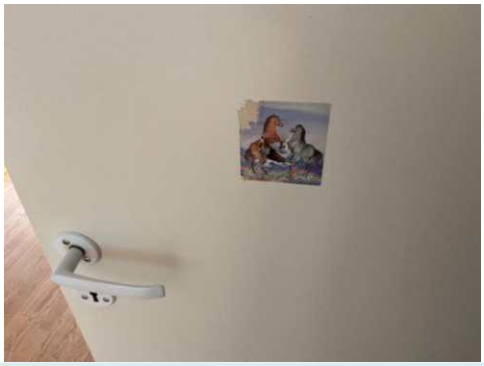
Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er hull i en dør. Samt ødelagte hengsler på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Hengsler bør byttes. Hull i dør bør utbedres eller døren bør byttes for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere skade.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert forekomst av svartsopp ved silikonfuger ved dusjvegg og i overgang mellom gulv og vegg i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Silikonfugene med forekomst av svartsopp bør renses eller skiftes ut for å hindre videre soppvekst og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.
Regelmessig rengjøring og vedlikehold anbefales for å forebygge nye angrep.

Fuger bør skiftes ut. Svertesopp vil utvikle seg/øke i omfang hvis den ikke blir fjernet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 60 mm.

Vurdering av avvik:
• Eldre vinylbelegg

Konsekvens/tiltak
• Vinylbelegget bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da eldre belegg kan ha redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer eller fuktskader over tid. Dette bør gjøres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og unngå skader på underliggende konstruksjoner.





1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt og overflater til dagens standard for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, da eldre løsninger har usikker funksjon og begrenset levetid.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

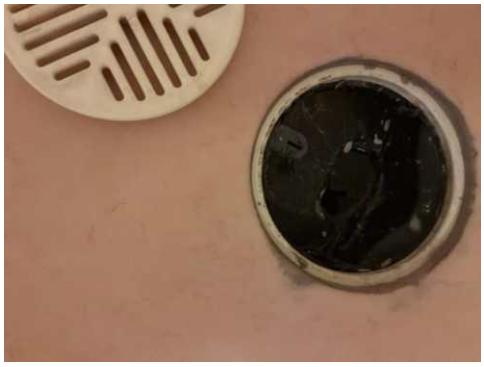
Tilstandsrapport

• Våtromstapetet bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at dusjhjørnet har defekt eller løst hjørnebeslag.

All innredning er av eldre dato, trolig fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er installert elektrisk vifte (hygrostat) som er koblet til stikkontakt. Ledning er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

• Ledningen bør festes forskriftsmessig for å unngå fare for skade på ledningen og redusere risikoen for elektriske feil eller brann.





Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: RF 33,0% ved 23,4 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: under 10%

Hull ble plombert med plastlokk.

Det bemerkes at selv om det ikke er funnet avvik på aktuelt borested er det ingen garanti for at det ikke kan være avvik andre steder.









KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn, vannstoppsystem, komfyrvakt og benkbereder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos.
Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er redusert luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og luktproblemer i boligen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekraner er i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Vannledningene har en alder på 32 år, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging fremover.

Konsekvens/tiltak

• Vannledningene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning, da økt alder gir risiko for slitasje, lekkasjer og plutselige skader.
Det anbefales å la en rørlegger kontrollere anlegget for å avdekke eventuelle svakheter og behov for tiltak.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast. Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Stakeluke er lokalisert i skap i kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Avløpsrørene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, for å unngå vannskader og driftsproblemer som følge av alder og slitasje.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med klaffeventiler på yttervegger og oppdrift.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank i kjøkkenbenk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 6 fordelingskurser.

Det er fremlagt Tilsynsrapport datert 26.06.2026 fra Elvia, med avvik som ikke er utbedret.

Det er fremlagt 2 samsvarserklæringer:

VF Elektro AS: datert 15.09.2023: Installasjon på nytt kjøkken med stikkontakter, spotskinner og dimmere. Montert spotskinne i gang med dimmer. Ny stikkontakt ute. Byttet eksisterende automatsikringer med jordfeilautomat sikringer.

VF Elektro AS: Datert 09.10.2023: Tilkoble driver på lys i vinskapet og deksler på spottskinner.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik: Det er registrert defekt eller knust deksel på stikkontakt. Når dekslet ikke dekker hele installasjonen, er det fare for berøring av strømførende ledninger, noe som utgjør en risiko for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Manglende utbedring av avvik påpekt i kontroll rapport øker risiko for brann og støt og medfører derfor en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler i boligen.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

• Det bør anskaffes håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1994.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt plate som grunnmur/fundament.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik: Det er registrert defekt eller knust deksel på stikkontakt. Når dekslet ikke dekker hele installasjonen, er det fare for berøring av strømførende ledninger, noe som utgjør en risiko for liv og helse.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere på deler av taket kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Det bør monteres snøfangere på deler av taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helsemessig risiko dersom radonnivåene er over anbefalt grense.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Manglende utbedring av avvik påpekt i kontroll rapport øker risiko for brann og støt og medfører derfor en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

• Det bør anskaffes håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

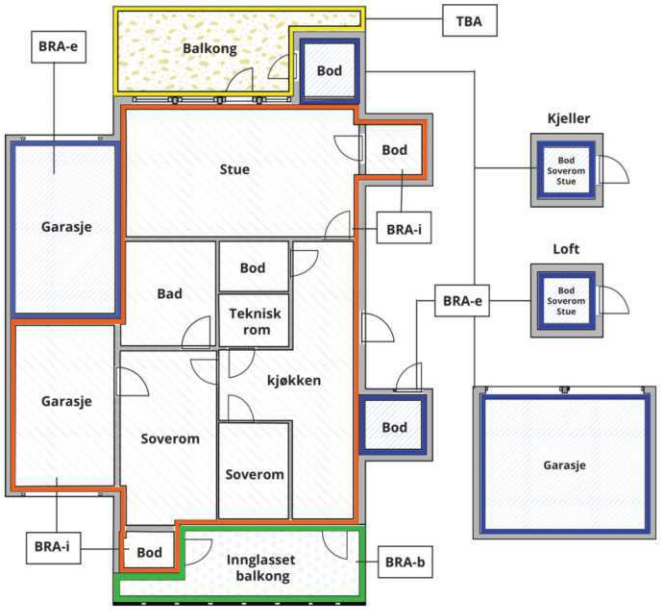
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	91	5		96	30
SUM	**91**	**5**			**30**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bod	Utebod	

Kommentar

Utebod er mål til ca. 4,7 m².

Markterrasse med utgang fra stue er målt til ca. 18 m og adkomstterrrasse er målt til ca. 12 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er funnet på PBEs digitale sider på saksinnsyn. Vegg mellom stue og kjøkken er revet og fremstår i dag som åpen løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023: Nytt kjøkken med elektriker og rørlegger samt vinduer og ytterdører.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Kai Ivar Vambeseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	527		25	11240 m²	Arealbekreftelse fra Plan- og bygningsetaten	Ikke relevant

Adresse
Lofsrudhøgda 53B

Hjemmelshaver
Klovning Marit

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Solåsen 1	89 / 6562	Stender Forretningsførsel	980886905

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Mortensrud/Lofsrud med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i utbygget boligstrøk. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig , med private interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1621857			

Kommentar
Fellespolise

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.08.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.08.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.08.2026	Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Norges Eiendommer på internett.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.08.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.09.2023	Fremlagt av kunde	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	09.10.2023	Fremlagt av kunde	Gjennomgått		Nei
Eltilsyn, Elvia	29.06.2026	Fremlagt av kunde	Gjennomgått		Nei
Diverse kvitteringer på arbeider på kjøkken og elektro.	13.08.2026	Fremlagt av kunde	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert.

Forutsetninger

Fellesarealer er ikke vurdert. 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 vegger. Boligen er en del av et større sameie og noen bygningsdeler utover leiligheten er medtatt med beskrivelser for å gi et bilde av forventet fremtidig vedlikehold.
Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler.
Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3 -80 P Professional krysslaser.
Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260241
Addresse	Lofsrudhøgda 53B		
Postnr.	1281	Sted	OSLO
Selgers navn	Marit Klovning		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2003

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2003

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP16218571.5

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt kjøkken i 2023. Rørlegger på rørarbeid nytt kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nei, det har jeg ikke.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer, ytterdør, balkongdør i 2023. I regi av sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Må undersøkes med sameiet. Byttet for hele sameiet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Skadet deksel på stikkontakt i stue.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Omexon Elsikkerhet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei.Gjelder knust kappe på stikkontakt på vegg.Gjelder stikkontakt i ujordet utførelse, plassert ved siden av dør, i et område der jord er påkrevet. (TN-anlegg)

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny vifte på bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Venn har hjulpet til med å sette inn en vifte som er bestilt privat.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Det er vedlikehold av hage i fellesskapet med nabo rett over.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Hengslene på to av dørene er defekte og kan løsne ved gjennomtrekk og harde lukkinger.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.08.2026

Signert av *Marit Klovning*

Initialer selger:
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Lofsrudhøgda 53B, 1281 OSLO**	
Dato for energimerking **07.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328196**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81060363**
Gårdsnummer **180**	Bruksnummer **527**
Seksjonsnummer **25**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **184,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **184,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 807 kWh**

Lofsrudhøgda 53B, 1281 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Lofsrudhøgda 53B, 1281 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Stender
Forretningsførsel
MVA - ARS Autorisert regnskapsførerselskap
Org. nr.:921 568 355

Allé Eiendomsmegling AS
Sommerrogata 17
0255OSLO

Dato: 05.08.2026

Deres ref.: 186260241
Vår ref.: 031-1-25 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 05.08.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 25 i Solåsen 1 Boligsameie er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Solåsen 1 Boligsameie
Org.nr.:	980886905
Seksjonsnr.:	25
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF
Polise nr.:	SP1621857.1.5
Selger(e):	Klovning, Marit
Adresse:	Lofsrudhøgda 53 B, 1281 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

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

Månedlige kostnader:

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

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 866,50

Restanser per d.d. kr. 0,00

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

Web: www.stender.no

Besøksadresser:
Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

Lån. Sameiet har 4 lån med restgjeld på hhv. kr 600.000,- som er et kortsiktig lån og vil bli nedbetalt innen 1 år i forbindelse med refusjon av stønad til lekeplassen.
Kr 504.329,- som nedbetales med felleskostnadene. Kr 7.871.581,- som løper som et IN lån og kr 579.337,- som også løper som et IN lån. Eier av seksjon 25 sin andel av IN lån er hhv. kr 144.461,- (merket vinduer) og kr 18.454,- (merket ytterdør). Se vedlagte nedbetalingsplaner. IN lån kan nedbetales en gang per år og det vil da beregnes gebyr.

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@stender.no med kontaktinformasjon til leietager.

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

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

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.725,- inkl. mva

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

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

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

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

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

Styrets leder:

Constantin Johansen. Mob. 90010358,
e-post: styret@solasen1boligsameie.no

Diverse informasjon:

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

Andre opplysninger:

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

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

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

Med vennlig hilsen

Kate Gry Røed

Stender Forretningsførsel AS

Tlf: *24 02 22 40*
E-post: post@stender.no
Web: www.stender.no

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

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

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

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

Det ble levert og kontrollert 13 navnesedler fra eiere, i tillegg ble det mottatt 15 fullmakter

Til sammen 28 stemmer.

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed
Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som møtesekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Solfrid Nadden
Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: Det ble foreslått å godkjenne innkalling og dagsorden

SAK 2 **ÅRSBERETNING**

Årsrapporten ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2025**

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

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

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

SAK 5 **BUDSJETT 2026**

Vedtak: godkjent

SAK 6 **SAKER TIL BEHANDLING**

A) FELLES BOD FOR SYKKEL – OG BARNEVOGNOPPBEVARING
Vedtak: Styret vil utrede mulighetene for tiltaket på sameiets eiendom og legge fram forslag til plassering og utforming på ekstraordinært årsmøte for endelig vedtak.

B) Forslag 1 – Utredning av kjøp eller tilknytning av loft til seksjon i 2. etasje.
Vedtak: Styrets forslag til vedtak om at forslaget skulle avvises ble vedtatt.
Begrunnelse: Sameiet har allerede behandlet spørsmålet om loftenes eierskap, grunnet ulovlig utbygging av lofts arealet. Prosessen var kostbar for både enkelt personer og sameiet. Forslaget om reseksjonering for å overføre eierskapet ble nedstemt av seksjonseierne på et ekstraordinært årsmøte. 2. etasje har eksklusiv

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

C) Forslag 2 – Etablering av mindre bod eller oppbevaringsmulighet på bakkeplan
Vedtak: Styrets forslag til vedtak om at forslaget skulle avvises ble vedtatt
Begrunnelse: Styret viser til sameiets vedtekter om bruksrett sist endret på årsmøtet 2025, og til sitt eget forslag som delvis dekker intensjonen bak det avviste forslaget.

D) Forslag 3 – Tilgang til felles hageareal/vurdering av gjerdeplassering eller eierskaps-fordeling.
Vedtak: Styrets forslag til vedtak om at forslaget skulle avvises ble vedtatt
Styrets vurdering: Styret henviser til sameiets vedtekter om eksklusive bruksrettigheter, sist oppdatert på årsmøtet i 2025. I tillegg informerer styret om at det nå arbeides med å kartlegge muligheter og finansiering for et prosjekt som omfatter oppføring av skur til sykler og barnevogner i sameiet.

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder
Som styreleder for 2 år ble foreslått Constantin Johansen
Vedtak: Valgt

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble foreslått Samah Ghanam
Vedtak: Valgt

B) Valg av varamedlem for i år
Som varamedlem for 1 år ble foreslått Mehnaz Rashid
Vedtak: Valgt

Styret består av følgende personer neste periode:

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

Årsmøtet ble hevet kl. 18.40

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Solfrid Nadden/s/
protokollvitne

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

---

SAKLISTE:

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

2. ÅRSBERETNING
Se vedlegg. Kun til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP 2025
Se vedlegg.

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

5. BUDSJETT FOR 2026
Se vedlegg.

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

B) ***Forslag 1 – Utredning av kjøp eller tilknytning av loft til seksjon i 2. etasje.***
Forslagstiller: Charlotte Bellefine Lindeløff

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

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

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

Styrets forslag til vedtak: Forslag 1 avvises
Begrunnelse: Sameiet har allerede behandlet spørsmålet om loftenes eierskap, grunnet ulovlig utbygging av lofts arealet. Prosessen var kostbar for både enkeltpersoner og sameiet. Forslaget om reseksjonering for å overføre eierskapet, ble nedstemt av seksjonseierne på et ekstraordinært årsmøte. 2. etasje har eksklusiv bruksrett til loftet noe som fremgår av sameiets vedtekter. Loftene kan kun benyttes som kald oppbevaringsplass.

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak: Forslag 2 avvises
Begrunnelse: Styret viser til sameiets vedtekter om bruksrett sist endret på årsmøtet 2025, og til sitt eget forslag som delvis dekker intensjonen bak det avviste forslaget.

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

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

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

Forslag til mulige løsninger:

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

Styrets forslag til vedtak: Forslag 3 avvises
Styrets vurdering: Styret henviser til sameiets vedtekter om eksklusive bruksrettigheter, sist oppdatert på årsmøtet i 2025. I tillegg informerer styret om at det nå arbeides med å kartlegge muligheter og finansiering for et prosjekt som omfatter oppføring av skur til sykler og barnevogner i sameiet.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Følgende er foreslått fra valgkomite:
Styreleder Constantin Johansen
Styremedlem Samah Ghanam

OSLO, 31. MARS 2026

FOR STYRET I
SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Kate Gry Røed

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

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

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

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

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

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

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

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

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

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

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

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

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

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

3. Arbeidsmiljø

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

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Det sittende styret tiltrådte etter ordinært årsmøte i 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiets hjemmeside har blitt oppdatert og vi oppfordrer alle beboerne til å besøke siden jevnlig. Her finner dere informasjon, kontaktdetaljer og nyttige lenker.
https://www.solasen1boligsameie.no/

Sameiet har også opprettet Facebook side.

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

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

OSLO, 11. MARS 2026

FOR STYRET I
SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

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

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

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

Document ID 092221155557571833825 Signert SFA, CJ, IB, SG, MT

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

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

Sted: Dato:

Constantin Johansen
Styreleder

Samah Ghannam
Styremedlem

Inger Brenden
Styremedlem

Mikael Allan Turesson
Styremedlem

Document ID 09222115557571833825 Signert SFA, CJ, IB, SG, MT

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Note 2 Styrehonorar/lønn/aga

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

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

Note 3 Vedlikehold

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

Document ID 09222115557571833825 Signert SFA, CJ, IB, SG, MT

Note 4 **Revisjon**

Revisjonshonorar var kr. 7.250,-. Dette er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 **Juridisk bistand**

Skarpholt AS - Diverse juridisk hjelp	40 422
Sum juridisk bistand	**40 422**

Note 6 **Andre driftskostnader**

Andre honorarer OAE	14 856
Kontorrekvisita	1 490
Webside, mail, domene, leie møterom	9 845
Huseiernes Landsforbund	3 200
Bankgebyrer	18 247
Sum andre driftskostnader	**47 638**

NOTE 7 **Restanse felleskostnader**

Deler av beløpet er forfalt og gjelder 2024

Note 8

Forskuddsbet forsikring	126 745
Forskuddsbet fellesnlegg/tv	138 018
Sum forskuddsbetalte kostnader	**264 763**

Note 9 **Egenkapital**

01.01.	-9 948 788
Innfrielse	443 524
Årsresultat	274 066
31.01.	**-9 231 198**

Note 10

Lån i Handelsbanken	**Lån 29565**	**Lån 71841**	**Lån 73992**	**SUM**
Saldo 01.01.	1 001 434	8 186 890	1 014 245	10 202 569
Opptak lån	0	0	0	0
Betalt avdrag	-290 218	-242176,14	-82 943	-615 337
Saldo 31.12	**711 216**	7 944 714	931 302	9 587 232
Usikret annuitetslån				
Rente pt	7,88 %	6,40 %	7,02 %	
Innfrielse	01.02.2028	2053	2034	

Verifikasjon

Document ID 09222115557571833825

Dokument

031 - Regnskap 2025_1
Hoveddokument
4 sider
Initiert 2026-03-05 16:56:30 CET (+0100) av Stender Forretningsførsel AS (SFA)
Ferdigstilt 2026-03-06 10:04:03 CET (+0100)

Underskriverne

Stender Forretningsførsel AS (SFA)
Stender Forretningsførsel AS
Organisasjonsnr. 921568355
post@oae.no
Signert 2026-03-05 16:56:31 CET (+0100)

Constantin Johansen (CJ)
Solåsen 1 Boligsameie
co-joh@online.no
+4790010358 confirmed via PIN by SMS to view.
Signert 2026-03-05 19:15:03 CET (+0100)

Inger Brenden (IB)
Solåsen 1 Boligsameie
inbren@gmail.com
+4792490109 confirmed via PIN by SMS to view.
Signert 2026-03-06 10:04:03 CET (+0100)

Samah Ghannam (SG)
Solåsen 1 Boligsameie
samahgannam@hotmail.com
+4792444485 confirmed via PIN by SMS to view.
Signert 2026-03-05 19:16:25 CET (+0100)

Mikael Turesson (MT)
Solåsen 1 Boligsameie
micke@hybra.no
+4792403688 confirmed via PIN by SMS to view.
Signert 2026-03-05 19:17:57 CET (+0100)

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



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

Til Sameiermøtet i Solåsen 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

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

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.

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

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

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

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

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

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

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

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

Monge Revisjon
Ski, 09.03.2026

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

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

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

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

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

BUDSJETT	2026
DRIFTSINNTEKTER	
Felleskostnader	3 655 868
Felleskostnader garasje	79 200
Ladeanlegg	30 492
Avdrag IN lån 71841	95 892
Renter IN-lån 71841	529 404
Avdrag IN lån 73992	83 268
Renter IN-lån 73992	69 780
Andre inntekter/Oslo kommune	30000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**4 573 904**
DRIFTSUTGIFTER	
Styrehonorar/lønn/aga	171 150
Strøm	20 000
Drift/Vedlikehold	200 000
Fellesanlegg tv/nett	495 000
Forretningsførerhonorar	196 648
Revisjon	9 000
Juridisk bistand	20 000
Vaktmestertjeneste	285 108
Andre driftskostnader	50 000
Forsikringer	506 980
Kommunale avgifter	1 187 857
SUM DRIFTSUTGIFTER	**3 141 743**
RESULTAT FØR FINANSPOSTER	**1 432 161**
Kundeutbytte Gjensidige	40 000
Renteinntekter	0
Renter lån 29565	-42 713
Renter IN-lån 71841	-490 507
Renter IN-lån 73992	-59 843
SUM FINANSPOSTER	**-553 063**
ÅRETS RESULTAT	**879 098**
Avdrag lån 29565	-314 263
Avdrag IN-lån 71841	-111 125
Avdrag IN-lån 73992	-90 229
	-515 617

* Lagt på 20 % økning

VALG TIL STYRET 2026

Valgkomiteens anbefaling

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

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

Med vennlig hilsen

Valgkomité

Therese Holen

NAVNESEDDEL

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn: …….

Seksjonsnummer: ……

Adresse: …….

---------- ✂ ----------

FULLMAKT

Navn: .....

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

Dato, den …….

....
Underskrift (seksjonseier) Gjentas med blokkbokstaver

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

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

Endret 15.03.2022/sist endret 19.03.2025

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 74 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

BRUKSREGLEMENT FOR EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL DEL AV UTEOMRÅDET

1) Generelt bruksreglement for eksklusiv bruksrett.

For husene E – G og H – J:

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

For husene K – R:

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

2) Generelle regler vedrørende vedlikeholdsplikt

Følgende gjelder for alle husene i sameiet:
• Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til et område forplikter seg til å holde det i ordentlig stand.
• Beboere i 2. etg. med adgang til ”fellesarealer” rundt huset, er forpliktet til å delta i vedlikehold av området på lik linje med beboerne i 1. etg. og U-etg.

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

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

Vedtatt første gang 25.08.1994 ved konstituering av sameiet.
Lagt til som §15 til sameiets Beboerregler.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

2.6. Dyrehold

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

2.7. Utleie

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige.
Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.
En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.
Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Beboerregler for Solåsen 1

Sist endret i årsmøte 02.04.2024

GENERELT

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

LEILIGHETENE

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

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

LUFTING OG RISTING AV TEPPER o.l.
Det er ikke tillat å riste eller henge ut tepper og/eller sengetøy fra verandaene og/eller vinduer. Lufting av sengetøy og klær må skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende for naboer og eierne i etasjen under.

TRAMPOLINE / FOTBALL

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

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

AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal kildesorteres og kastes i tilhørende søppelkasser. Aviser og blader kastes i papircontainer, pappesker skal kastes i egen pappcontainer. Avfall som ikke får plass i disse, skal beboerne selv kjøre bort. Søppel, papir og papp SKAL IKKE SETTES UTENFOR søppelhuset.
Kast ikke ut eller heng opp fuglenek / mat til fuglene eller andre dyr. Dette er uhygienisk og tiltrekker seg rotter og mus.
Uvedkommende ting som Q-tips, bind og kontaktlinser skal ikke kastes i toalettet. Toalett, avløpsrør og pumper kan da tilstoppes.
Matfett SKAL IKKE kastes i utslagsvask og toalett.
Brudd på avfallsbestemmelser ved at avfall hensettes annet sted enn i avfallsrommene, eller at store mengder av papir, ikke bringes i stor container på parkeringsplassen, vil utløse et gebyr tilsvarende det sameiet må betale for å fjerne eller rydde opp i avfallet.

VEDLIKEHOLD

Boligsameie og seksjonseier har en vedlikeholdsplikt
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Tilleggsdeler kan være diverse vegger/levegger som er satt opp.
Skille og endevegger mellom seksjonene skal følge reglene som er vedtatt i sameiet. Annet som ikke er godkjent som skillevegger skal tas bort. Se informasjon på sameiets hjemmesider.

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Den enkelte beboer kan ikke endre utvendig fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, parabolantenner uten styrets samtykke. Utskifting av vinduer og ytterdører, er sameiets ansvar og skal ikke skiftes av seksjonseieren selv. Oppsetting av markiser eller skillevegger skal skje etter regler som er vedtatt på årsmøtet.
Tilbygg/påbygg og andre endringer som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Søkes det om endring som kan ha betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøte til avgjørelse.

VARMEPUMPE/ANTENNER
Det er ikke tillatt å henge utedelen til varmepumper på veggen.
Varmepumpens utedel skal monteres på verandagulvet på egnet stativ. De som bor på bakkeplan, skal montere denne på gulvet i egnet stativ på stuesiden eller på siden av boenheten.
Det er forbud mot montering av antenner på ytterveggene. Fasaden er å regne som fellesarealer og alle endringer på denne skal søkes om og legges frem som en egen sak til eventuelt vedtak på årsmøte. Det er også sameiet som plikter å vedlikeholde fellesarealene, herunder yttervegger som da er et felles anliggende.

GRILLING/ÅPEN ILD/FYRVERKERI

Grilling og åpen ild.
I vårt sameie er det kun tillatt å bruke elektrisk- og gassgrill på verandaer/balkonger.
Vi bor tett på hverandre og ved grilling må det tas hensyn til naboene.
Ta kontakt med naboen og informer om at du skal grille. De kan da ta sine forhåndsregler og eventuelt lukke vinduer/dører hvis de ønsker det.
Ved grilling av fet mat og olje kan det lett ta fyr i grillen. Du, som beboer, er selv ansvarlig for eventuelle skader som forårsakes av grilling.
Kullgrill, engangsgrill og åpen ild er FORBUDT på verandaer/balkonger, i hager og fellesområder.

Fyrverkeri.

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

BUSKER OG TRÆR

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

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

BILKJØRING

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

KLAGER

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

UTLEIE

Ved utleie av egen leilighet skal seksjonseier før kontraktsinngåelse underrette styret for godkjenning av leietakerens tidligere leieforhold. Utleier har til enhver tid ansvar med å holde sameiet opplyst med antall og navn på beboere i seksjonen samt leietakernes navn, mailadresse og telefonnummer. Ved utleie har seksjonseier det fulle ansvar overfor sameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå, p.g.a. leietakeren. Beboer som leier ut, er også ansvarlig for at leietaker blir kjent med og følger sameiets vedtekter og beboerregler.
Klager vedr. utleie som overstiger 3 klager vil medføre at leieforholdet må opphøre. Seksjonseier som leier ut sin seksjon skal sende inn til styret og forretningsfører, opplysninger om egen adresse, mailadresse og telefonnummer.

ERSTATNINGSPLIKT

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

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

Dato: 07 DEC 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9300021-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode:

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

Ferdigattest

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

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

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

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

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

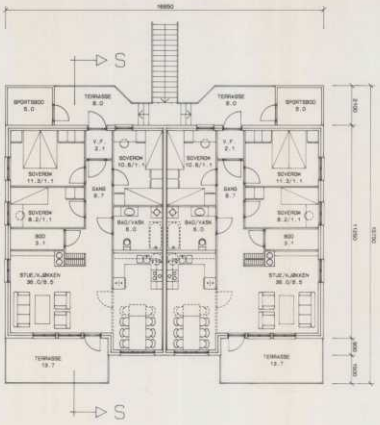
Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

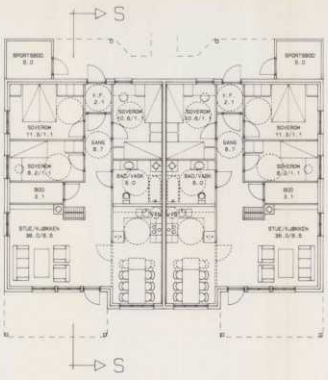
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

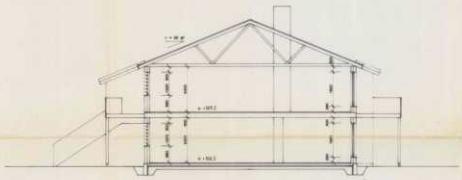
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



2. ETASJE



1. ETASJE



SNITT

1

PROSJEKT	KLEMETSRUD FELT BC OSLO KOMMUNE
	REKKE 1 PLANER & SNITT
MÅL	1 : 100
DATO	10.12.92
TEGN. NR	KLEM.: 1001

Arb. MNAL MFA
KNUT M. HAALAND
Frydenlundgt. 19, 0369 OSLO
tlf. 02 466662

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

Returneres til:

Forus Trelast A/S
Postboks 95
4030 Hinna

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
08 JUN 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 29411

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	180	527	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
0 0 9 3 0 8 6 9 1 4 7	OBOS F FORRETNINGSBYGG AS	

Doknr: 29411 Tinglyst: 08.06.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	89	11	B	89	21	B	89	31	B	89	41	B	89	51	B	89
2	B	89	12	B	89	22	B	89	32	B	89	42	B	89	52	B	89
3	B	77	13	B	89	23	B	89	33	B	89	43	B	89	53	B	89
4	B	77	14	B	89	24	B	89	34	B	89	44	B	89	54	B	89
5	B	89	15	B	89	25	B	89	35	B	89	45	B	89	55	B	89
6	B	89	16	B	89	26	B	89	36	B	89	46	B	89	56	B	89
7	B	89	17	B	89	27	B	89	37	B	89	47	B	89	57	B	89
8	B	89	18	B	89	28	B	89	38	B	89	48	B	89	58	B	89
9	B	89	19	B	89	29	B	89	39	B	89	49	B	89	59	B	89
10	B	89	20	B	89	30	B	89	40	B	89	50	B	89	60	B	89

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

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

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[x] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 25/3.1994	p.a. OBOS-Forretningsbygg MARTIN MÆLAND /s/ ADM. DIREKTØR

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Rett kopi bekreftes:
Jan-Erik Nielsen
ADVOKAT
M.N.A.

Returneres til:

Forus Trelast A/S
Postboks 95
4030 Hinna

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	180	527	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
0 0 9 3 0 8 6 9 1 4 7	OBOS FORENINGSBYGG AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
61	B	89	71	B	89	21			31			41			51		
62	B	89	72	B	89	22			32			42			52		
63	B	89	73	B	89	23			33			43			53		
64	B	89	74	B	89	24			34			44			54		
65	B	89	15			25			35			45			55		
66	B	89	16			26			36			46			56		
67	B	89	17			27			37			47			57		
68	B	89	18			28			38			48			58		
69	B	89	19			29			39			49			59		
70	B	89	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 6562 = nevner: 6562

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Panterett til sameiet for kr 20.000,- i hver leilighet/seksjon. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste erverv-sum, senere etter 90 % av verditakst avholdt av godkjent takst-mann. Panteretten skal nå og senere være uten opptrinnsrett.

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

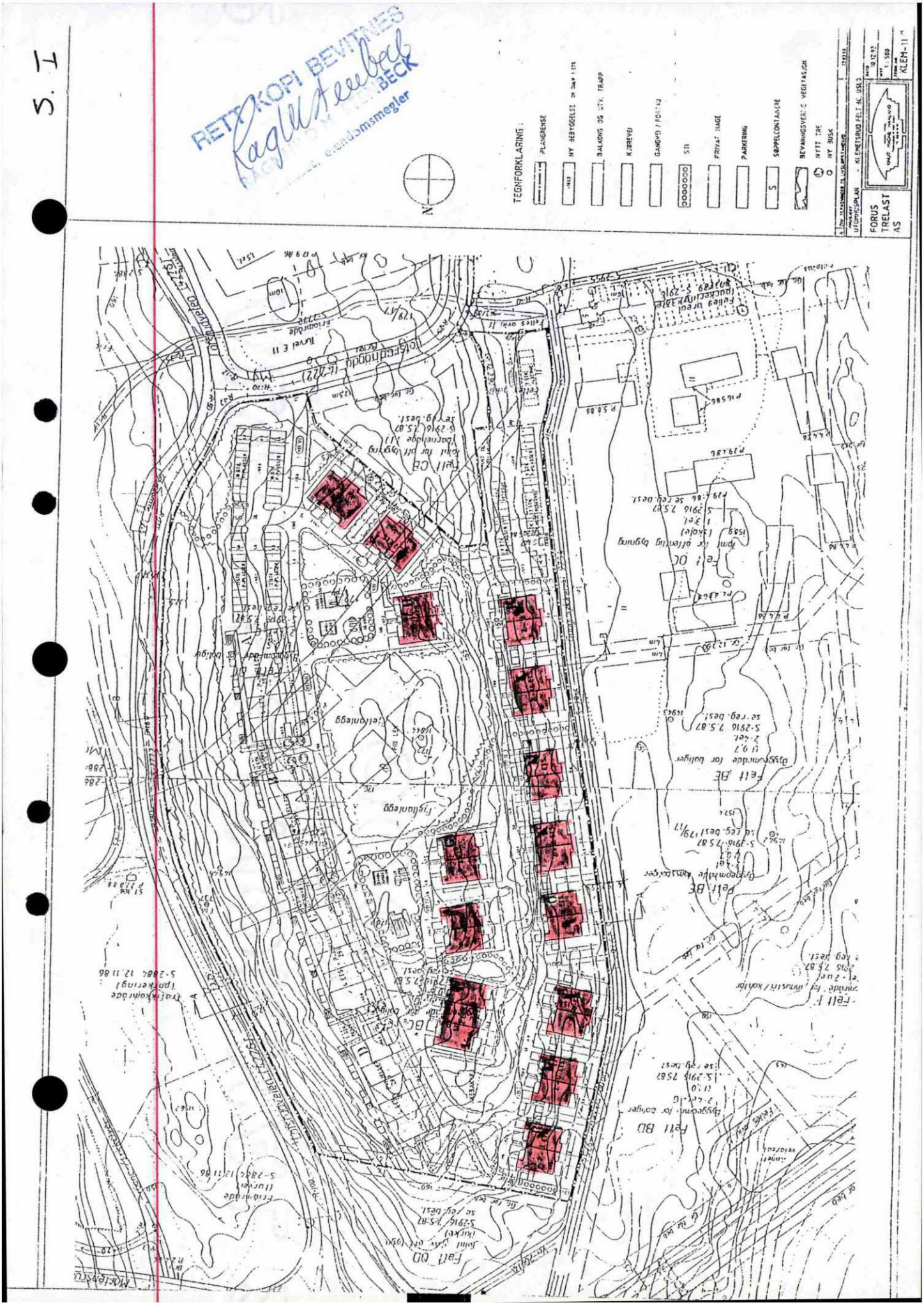
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 25/3.94	A/S OBOS-Forretningsbygg MARTIN MÆLAND /s/ ADM. DIREKTØR

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Rett kopi bekreftes
Jan-Erik Nielsen
ADVOKAT
M.N.A.


RETTKOPI BEVITNES
Fagelsteebeck
eiendomsmegler
TEGNFORKLARING:
PLANGRENSE
NY BEBYGGELSE
BALKONG OG UTV. TRAPP
KJØREVEI
GANGVEI / FORTAU
SYK
PRIVAT HAGE
PARKERING
SØPPELCONTAINERE
BEVARINGSVERDIG VEGETASJON
NYTT TRE
NY BUSK
FORUS TRELAST AS
KLEM-11
N

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler

S. II

KLEMETSRUD FELT 9E OSLO KOMMUNE

REKKE E

PLANER & SNITT

1 : 100

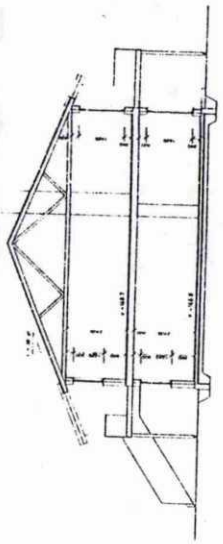
10.12.92

KLEM-901

KNUT M. HAALAND

FORUS TRELAST AS

SNITT

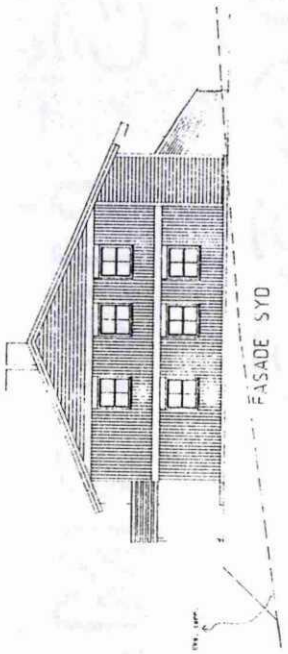


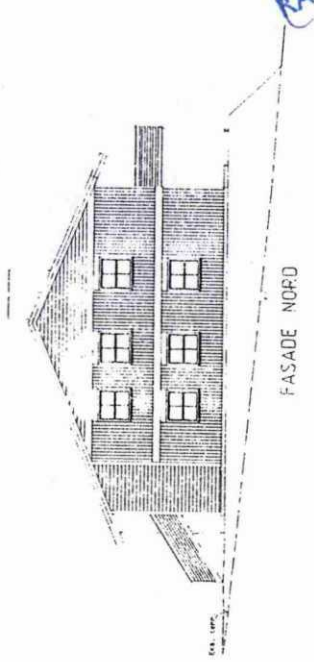


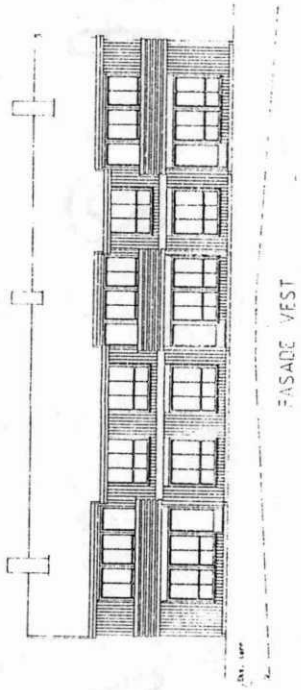


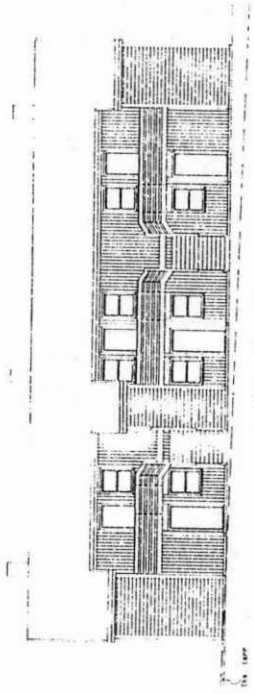
S. III

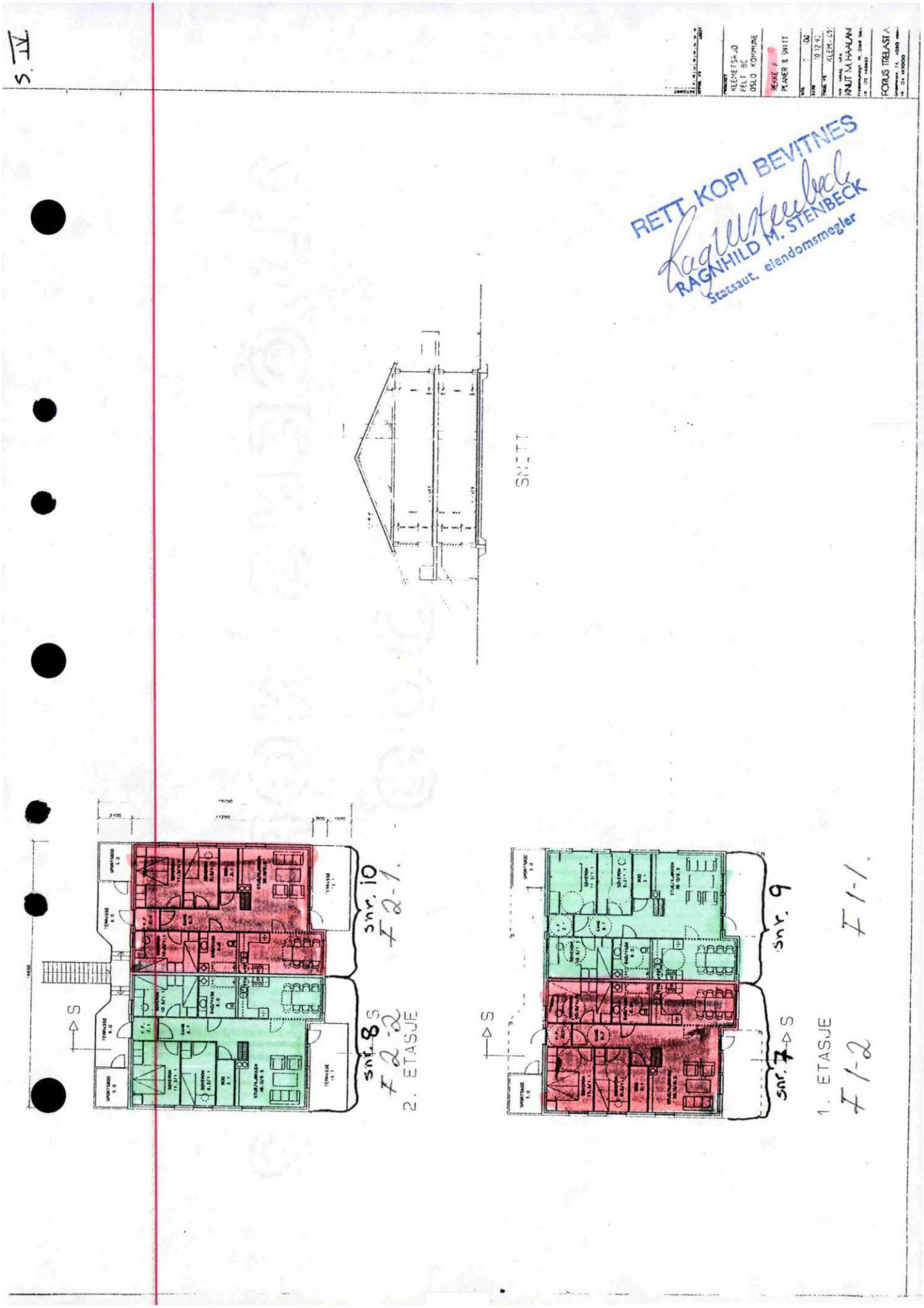
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBEK
Statsaut. eiendomsmegler





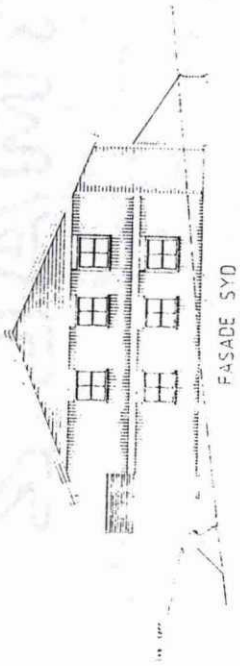


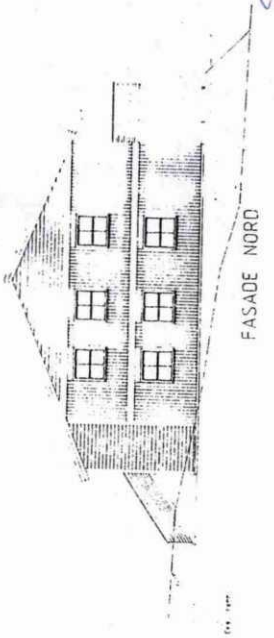




RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler

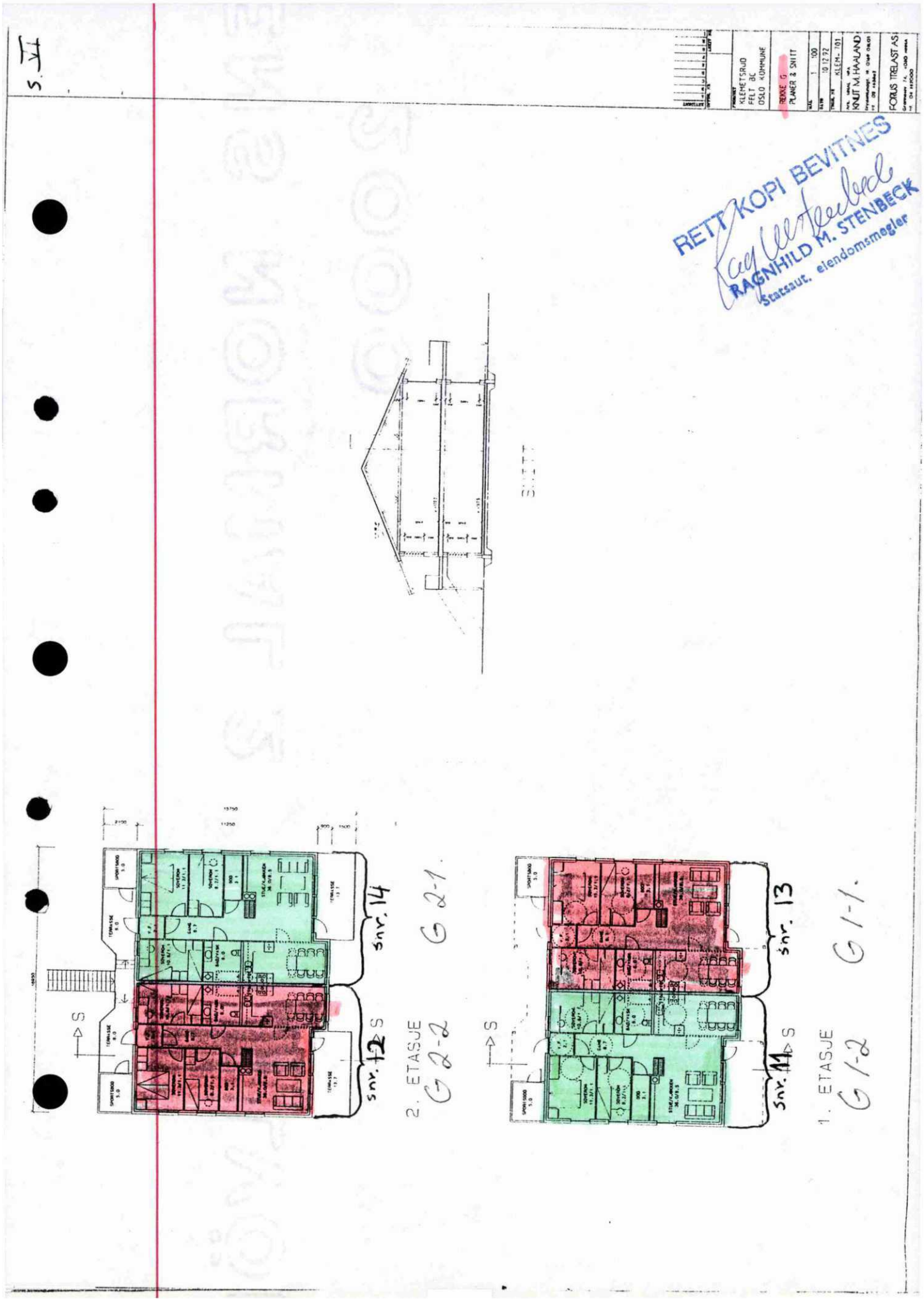
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler





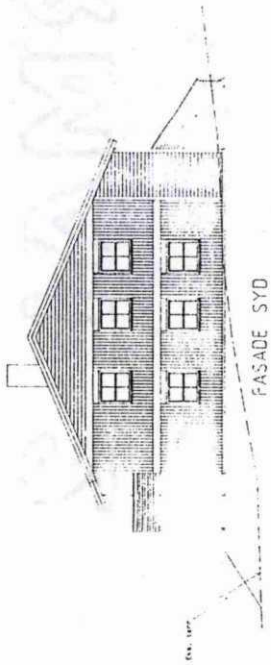


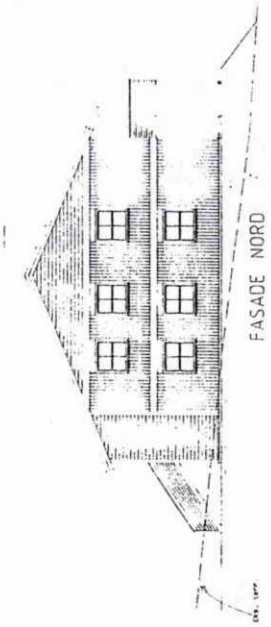



KLEMETSRUD
FELT 8C
OSLO KOMMUNE
REKKE G
PLANER & SNITT
1 100
10.12.92
KLEM-101
KNUT M. HAALAND
FORUS TRELAST AS
RETTKOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler
SNITT
2. ETASJE
G 2-2
G 2-1.
1. ETASJE
G 1-2
G 1-1.
snr. 14
snr. 12
snr. 13
snr. 11
S

S. VII

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler





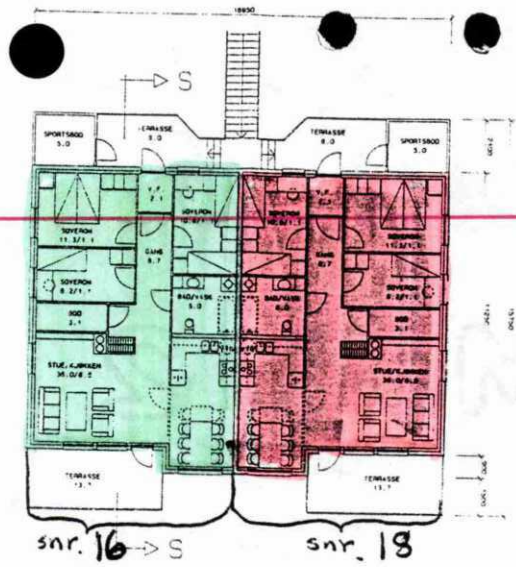




Kartverket

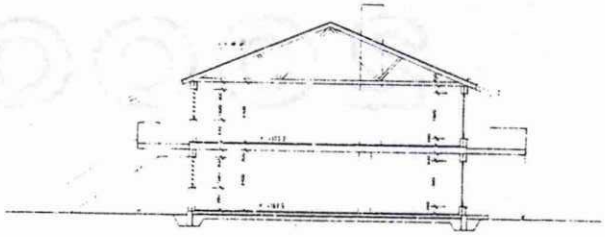
Attestert kopi av dok.nr. 1994/29411/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 11:27

S. VI

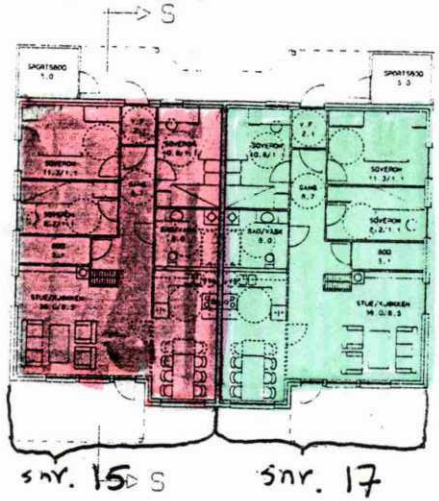


2. ETASJE

H2-2 H2-1.



SNITT



1 ETASJE

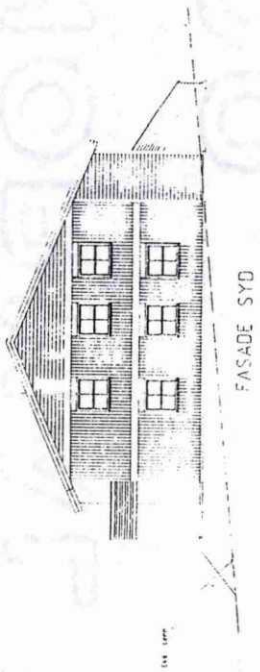
H1-2 H1-1.

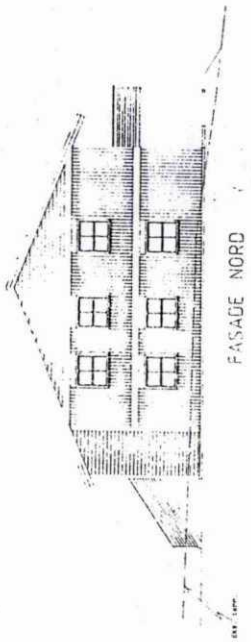
RETT KOPI BEVITNES
ad hoc
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler

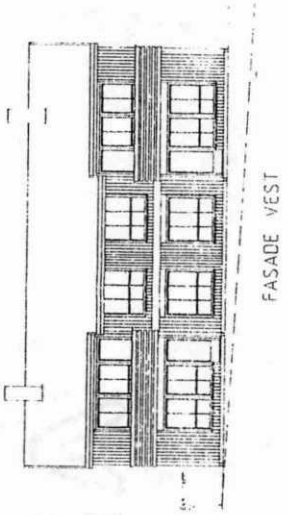
KLEMETSRUD
FELT BC
OSLO KOMMUNE
PLANER & SNITT
KNUT M. HAALAND
FORUS TRELAST

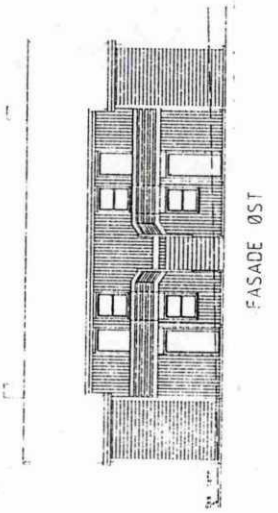
Side 12 av 33

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler

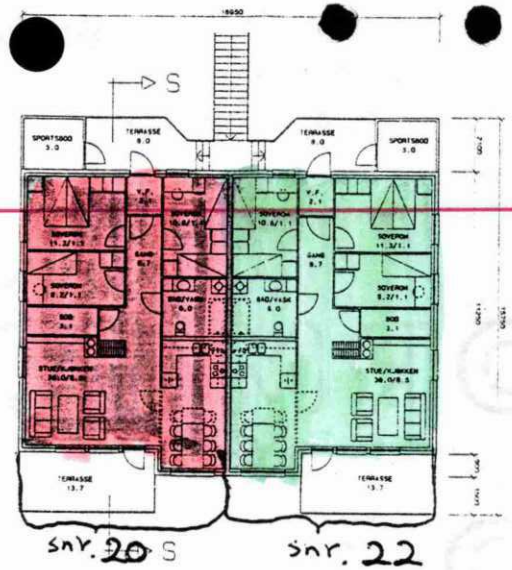






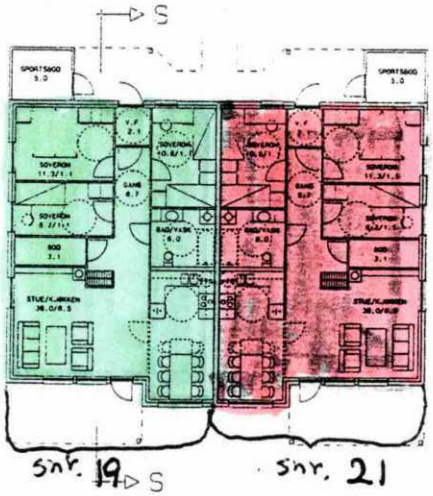


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/29411/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 11:27



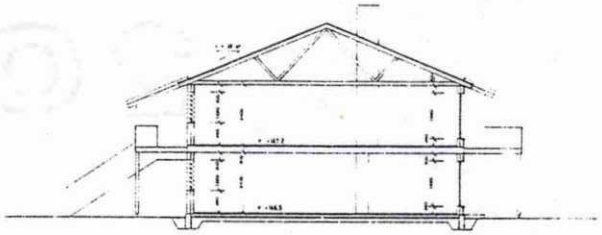
2. ETASJE

I 2-2 I 2-1.



1. ETASJE

I 1-2 I 1-1.



SNITT

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler

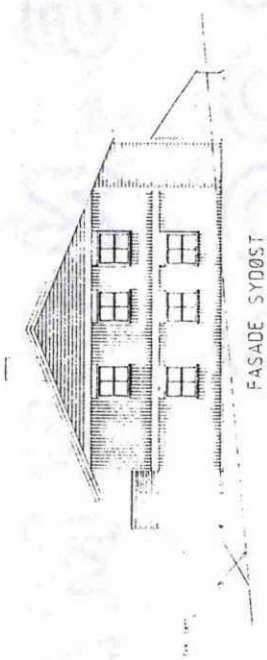
PROSJEKT
KLEMETSRUD
FELT 8E
OSLO KOMMUNE

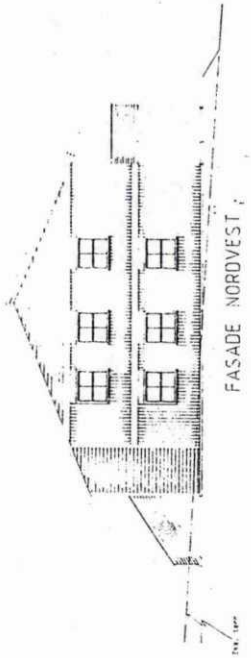
REKKE:
PLANER & SNITT

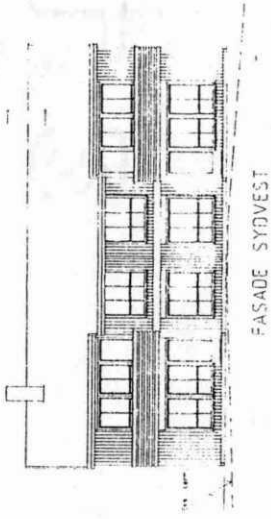
FORUS TRELAST

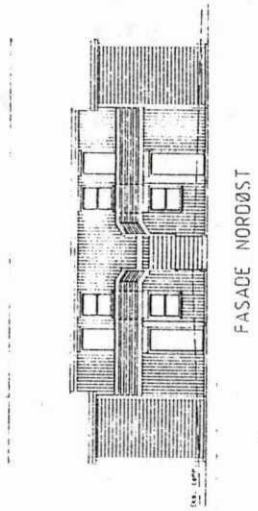
Side 14 av 33

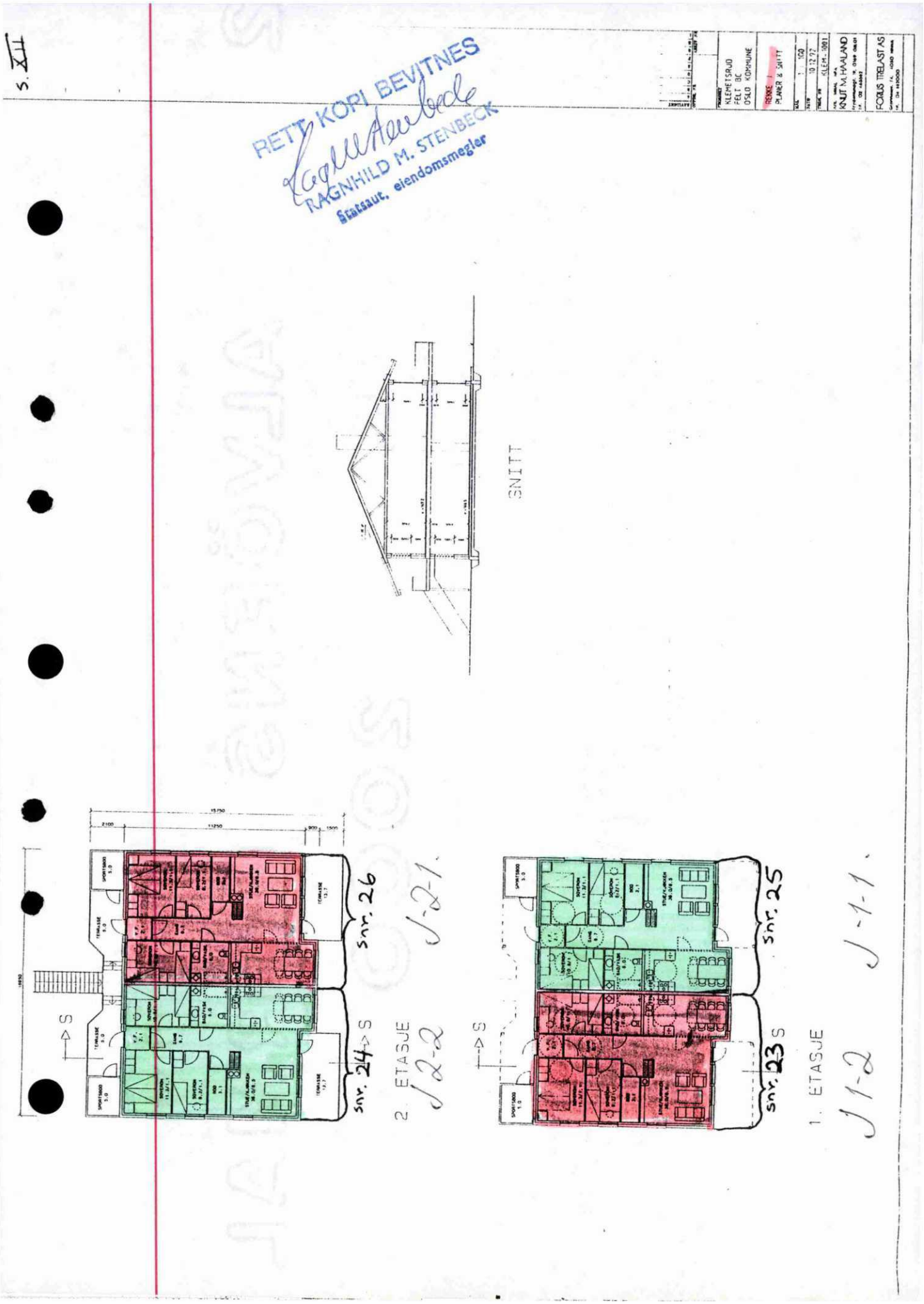
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler










RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler
KLEMETSRUD
FELT BC
OSLO KOMMUNE
PLANER & SNITT
KNUT M. HAALAND
FOKUS TRELAST AS
SNITT
snr. 26
snr. 24
2. ETASJE
snr. 25
snr. 23
1. ETASJE

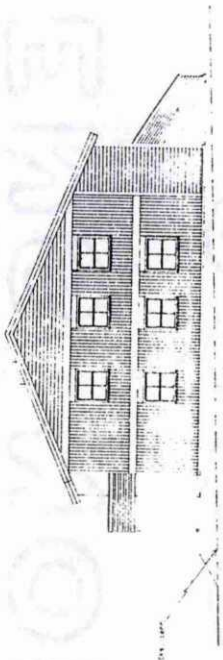
s. XI

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler

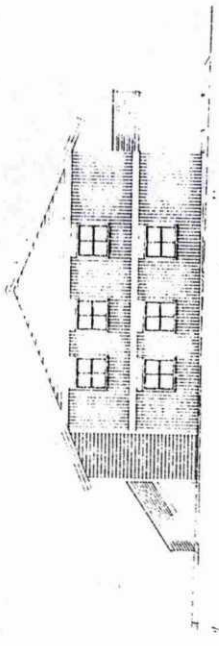
KLEMETSRUD
FELT 3C
OSLO KOMMUNE

FASADER

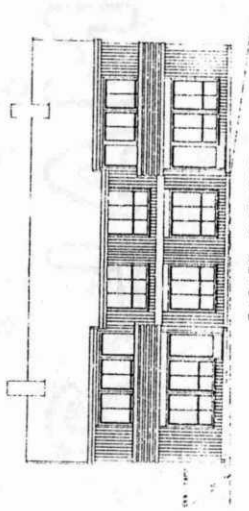
FORUS TRELAST



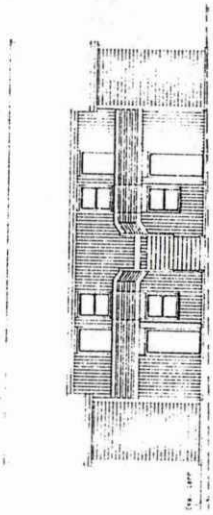
FASADE SYDØST



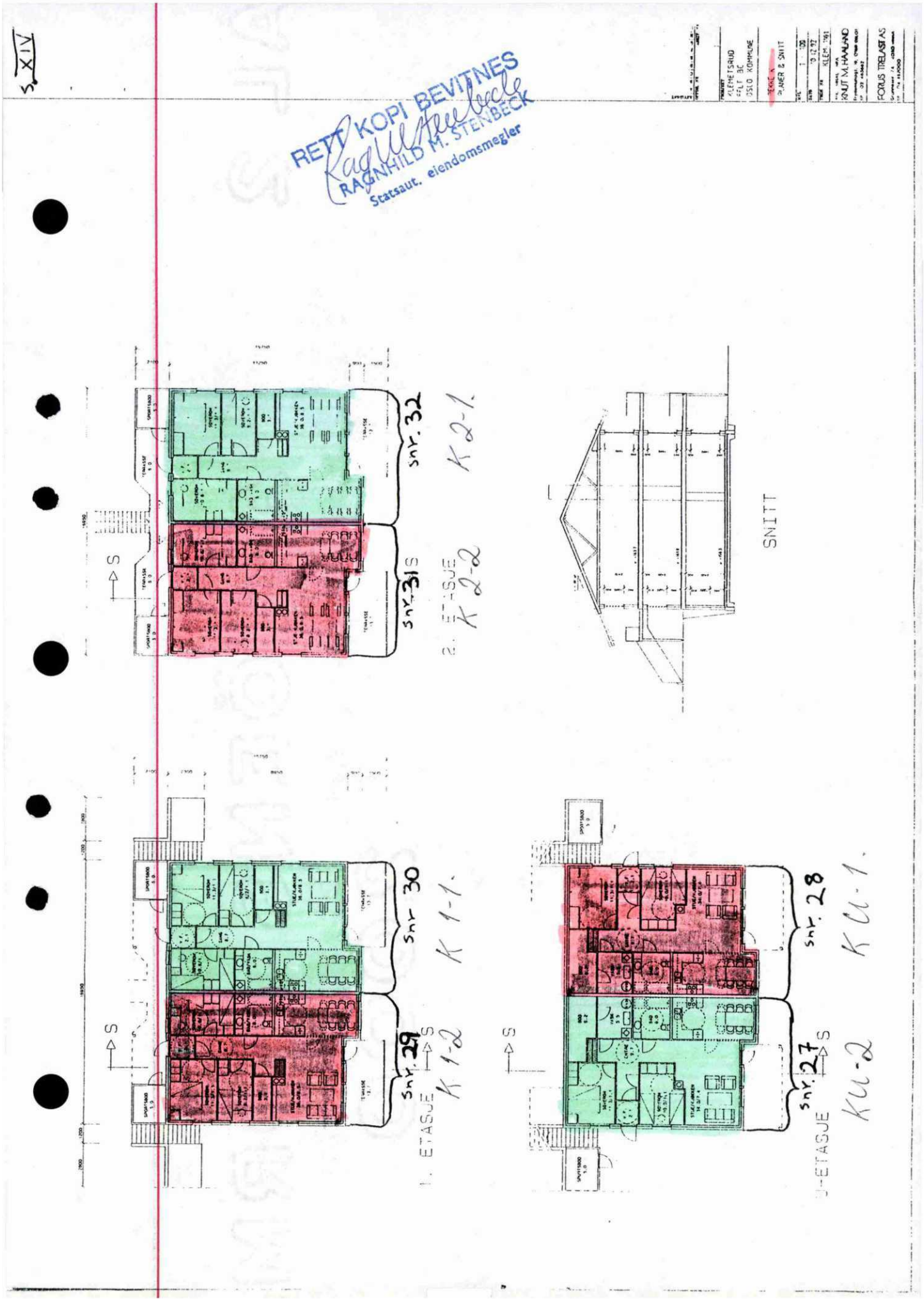
FASADE NORDVEST



FASADE SYDVEST

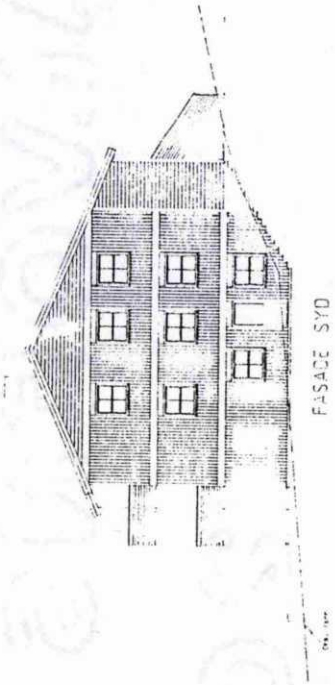


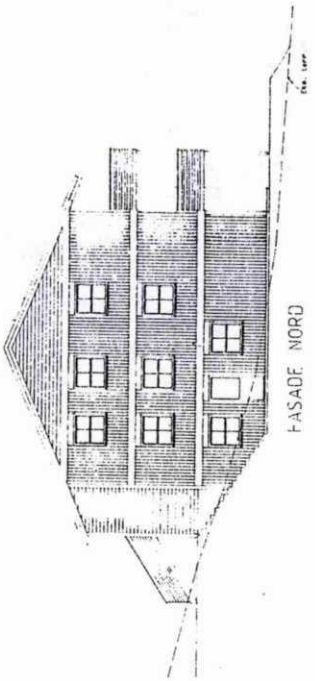
FASADE NORDØST

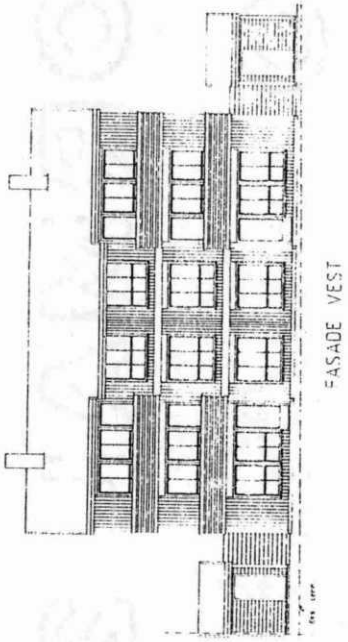

S. XIV
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler
KLEMETSRUD
ELF BC
OSLO KOMMUNE
KNUT M. HAALAND
FORUS TRELAST AS
SNR. 32
SNR. 31
2. ETASJE
K 2-1.
K 2-2
SNITT
SNR. 30
SNR. 29
1. ETASJE
K 1-1.
K 1-2
SNR. 28
SNR. 27
U-ETASJE
KU-1.
KU-2
S

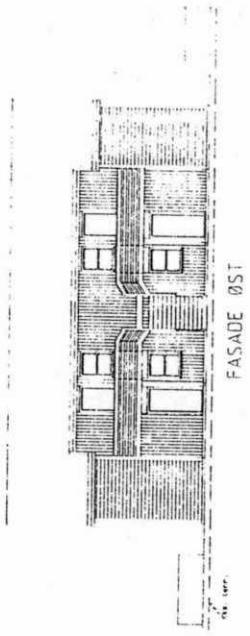
S.XI

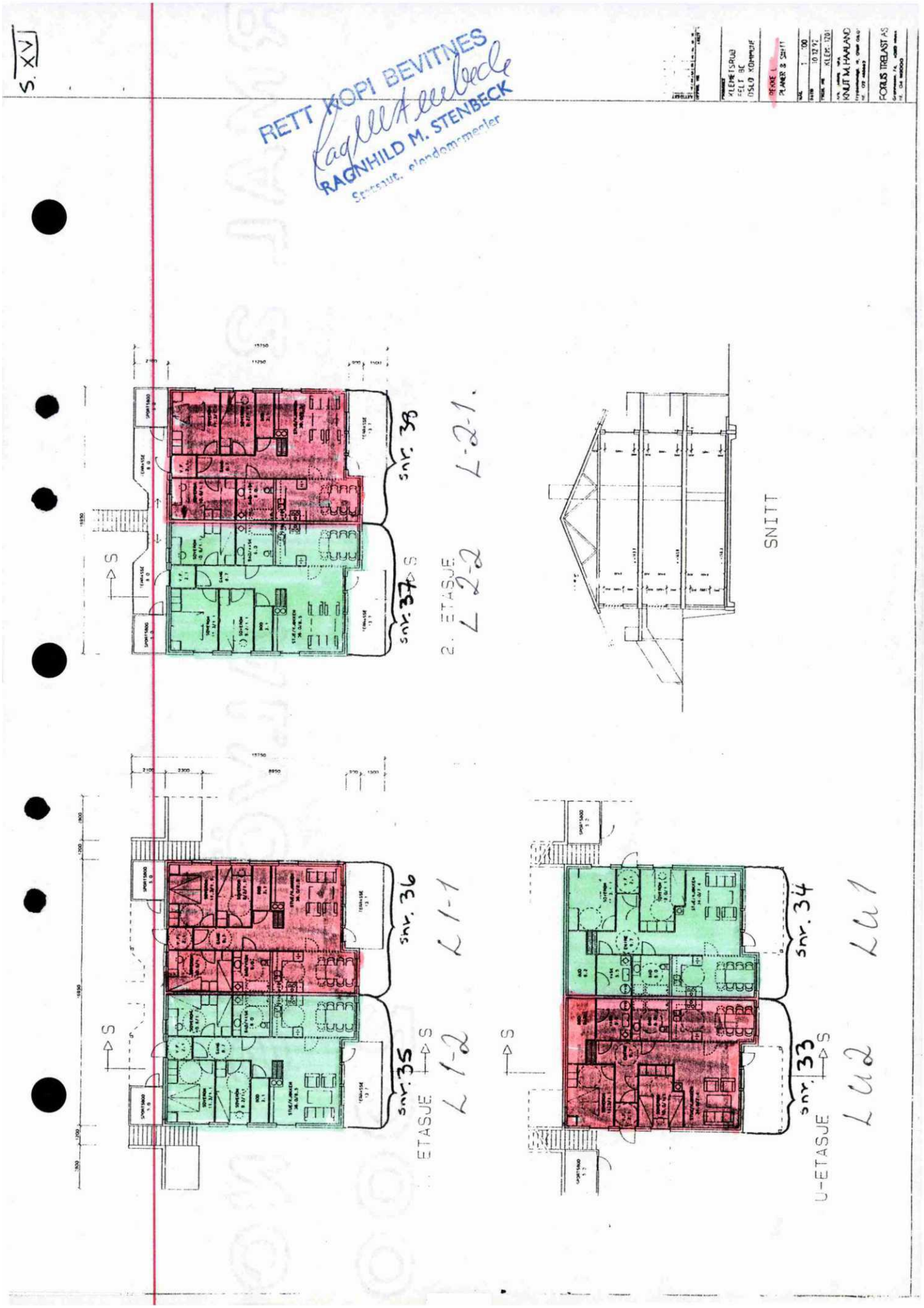
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler





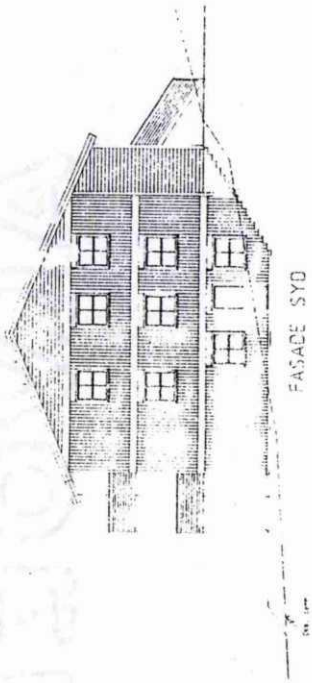


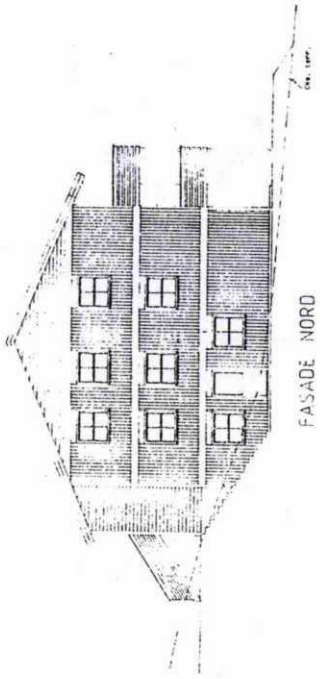


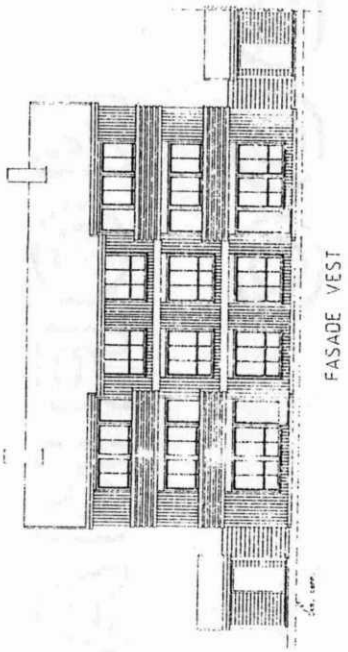

S. XVI
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Sertifisert eiendomsmegler
SNITT
2. ETASJE
1. ETASJE
U-ETASJE
snr. 38
snr. 37
snr. 36
snr. 35
snr. 34
snr. 33
L 2-2
L 2-1
L 1-1
L 1-2
L u1
L u2

S. XVII

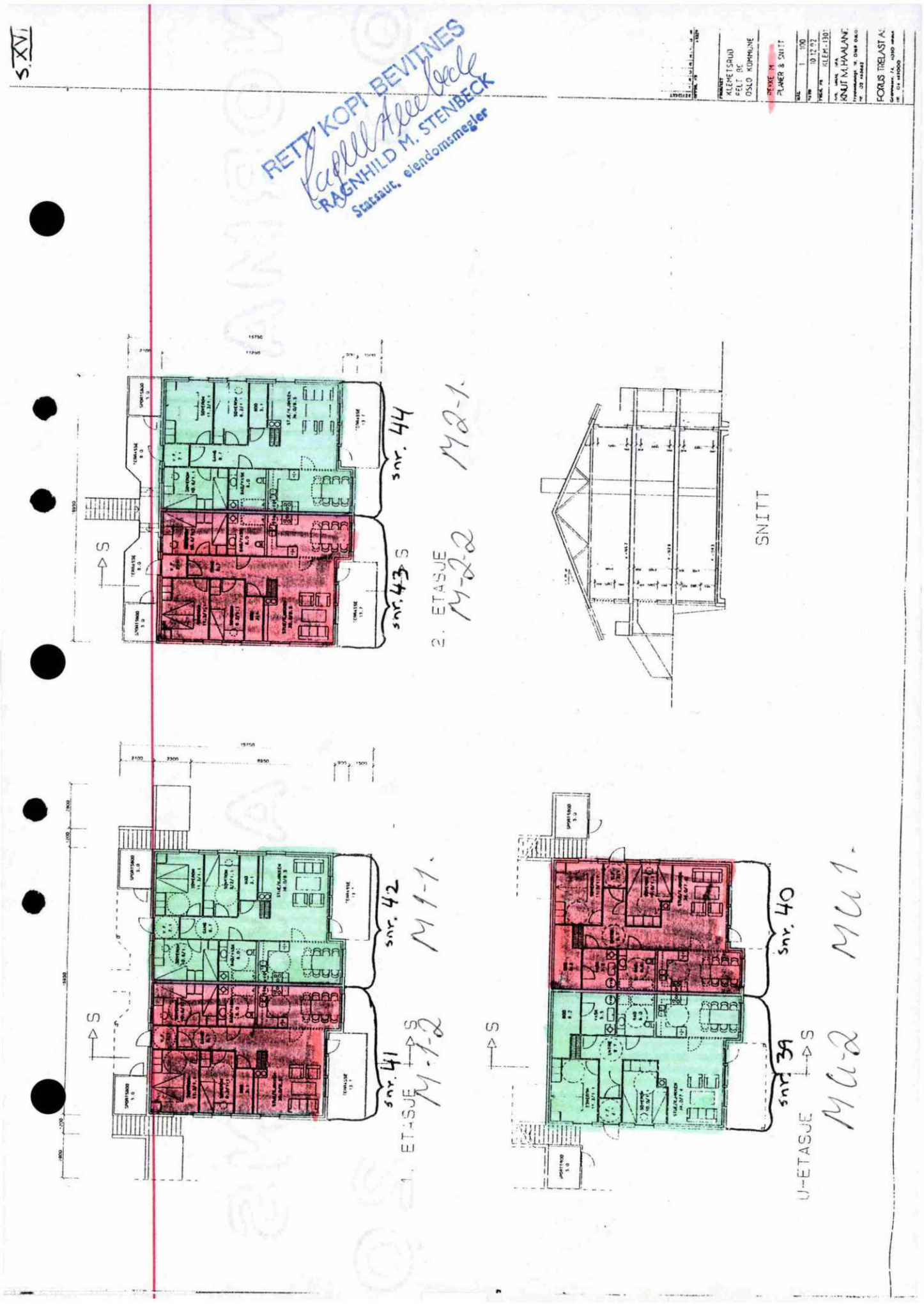
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler





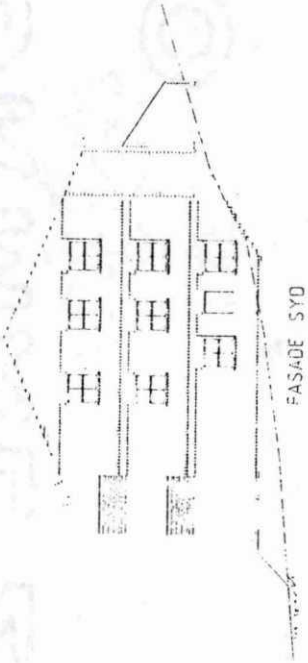


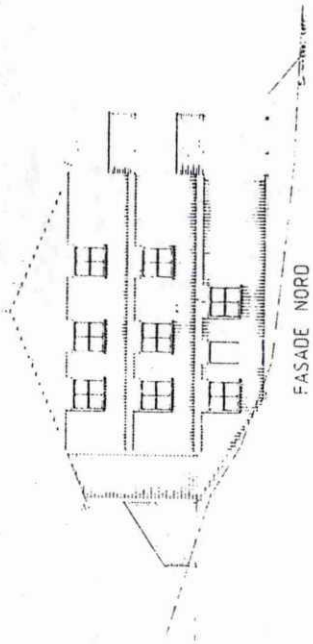


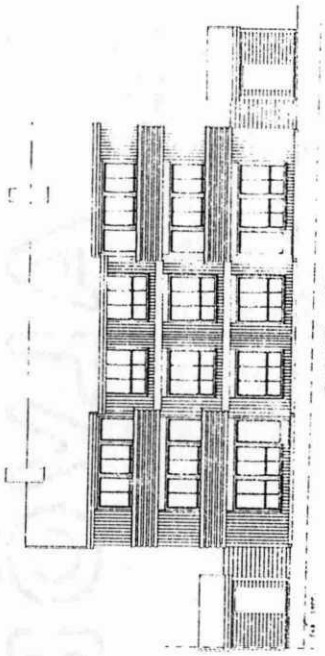

s. XVI
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler
KLEMETSRUD
FELT 8C
OSLO KOMMUNE
PLANER & SNITT
KNUT M. HAALAND
FORUS TRELAST A/S
SNITT
2. ETASJE
1. ETASJE
U-ETASJE
snr. 44
snr. 43
snr. 42
snr. 41
snr. 40
snr. 39
S

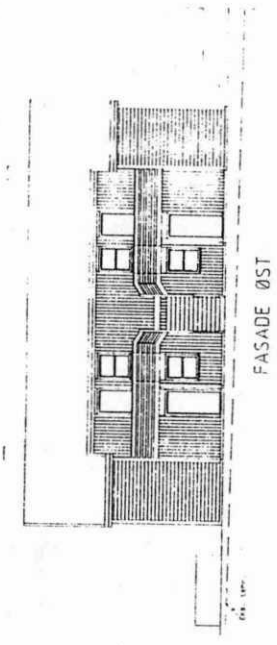
S. XIX

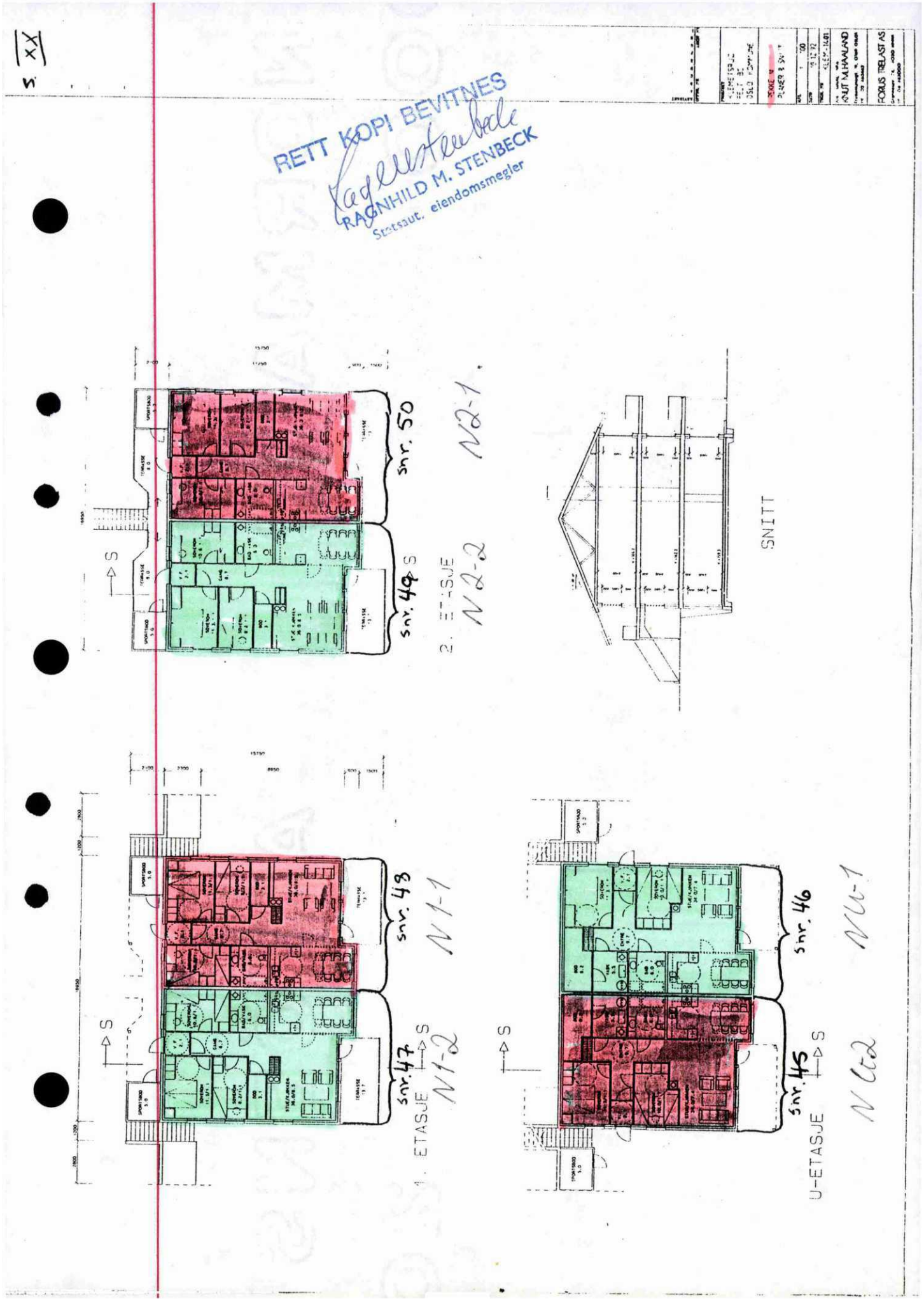
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler





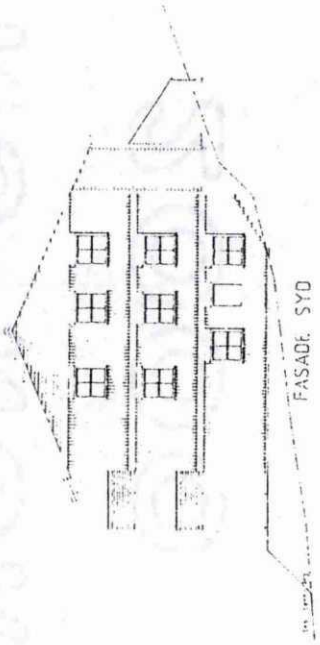


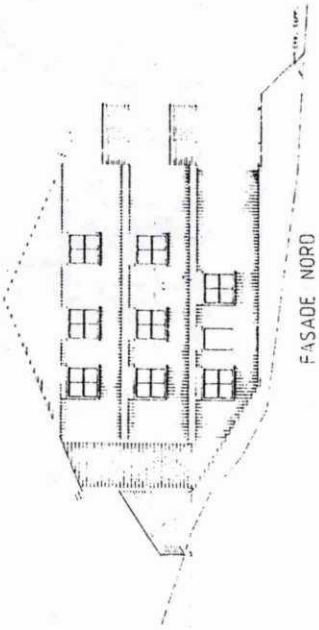


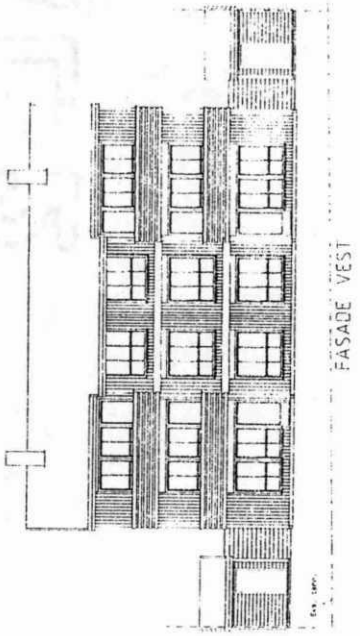

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler
snr. 50
snr. 48
2. ETASJE
N 2-2
N 2-1
SNITT
snr. 48
snr. 47
1. ETASJE
N 1-2
N 1-1
snr. 46
snr. 45
U-ETASJE
N U-2
N U-1

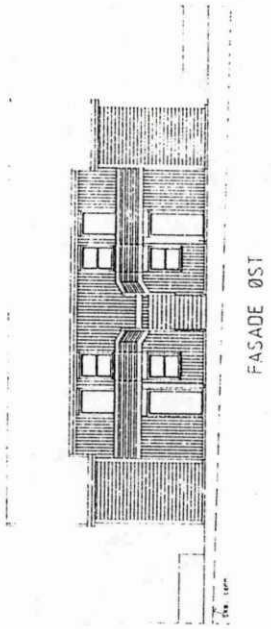
S. XXI

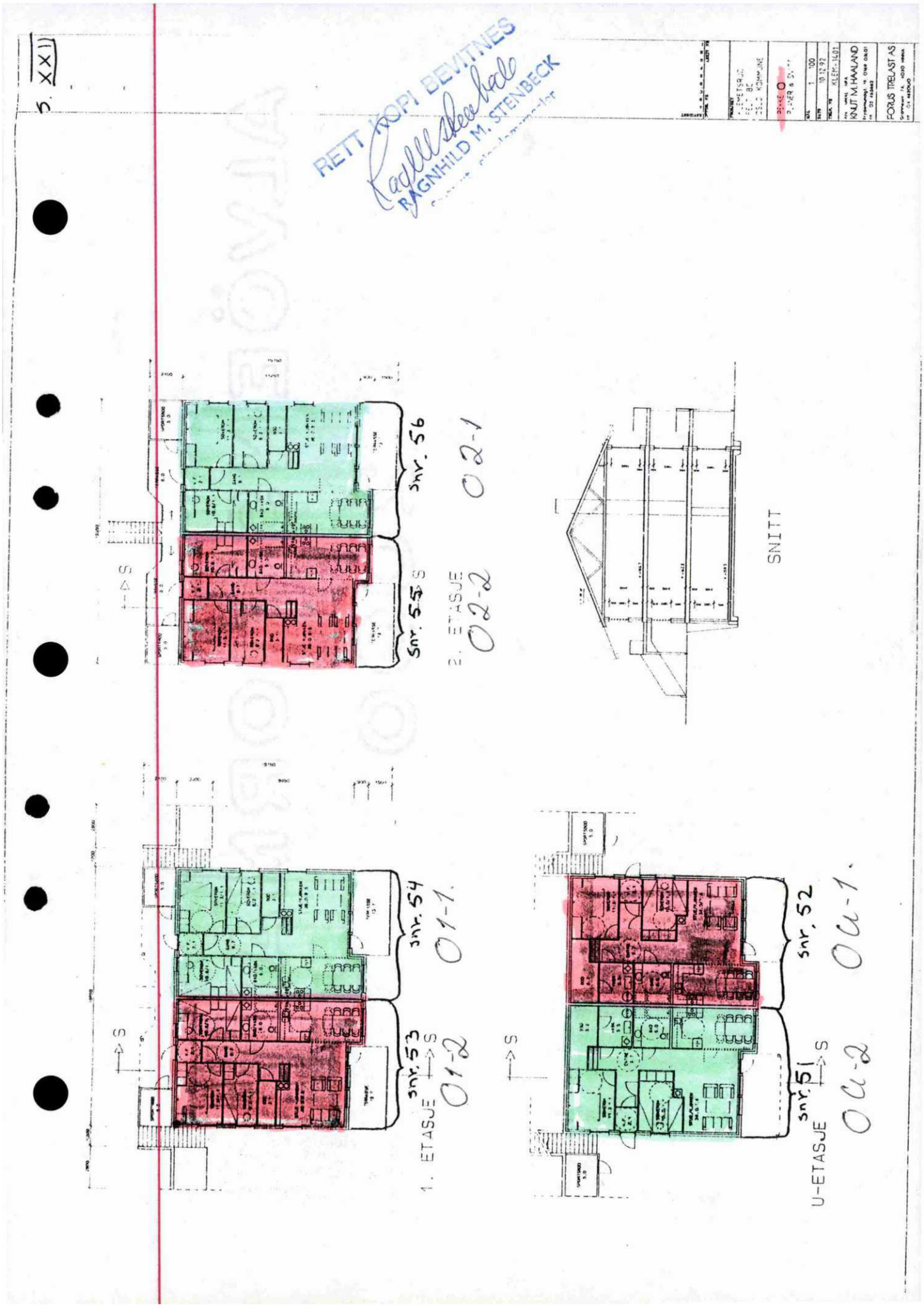
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler





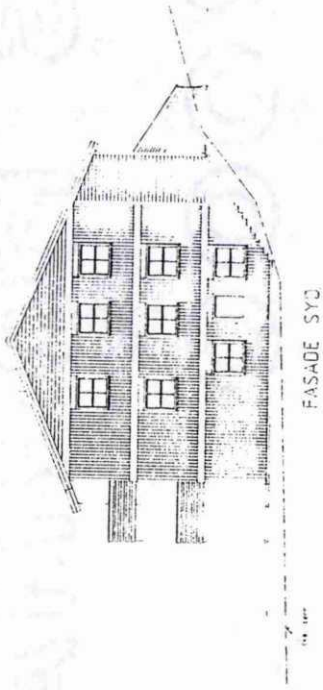


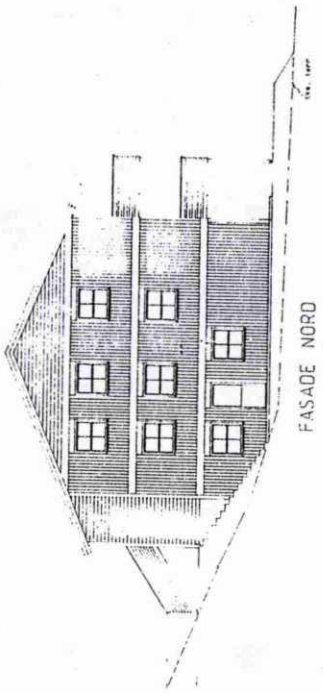


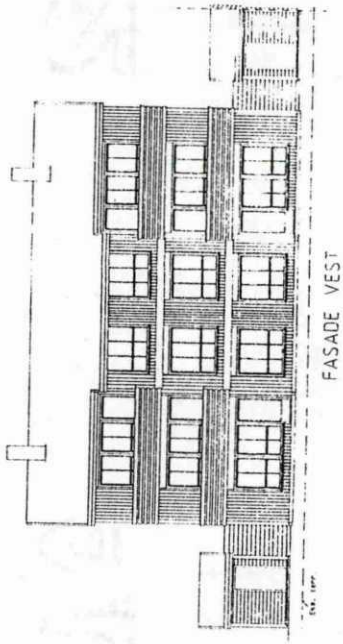

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
FORUS TRELAST AS
KNUT M. HAALAND
SNITT
2. ETASJE
02-2
02-1
snr. 56
snr. 55
1. ETASJE
01-2
01-1
snr. 54
snr. 53
U-ETASJE
0u-2
0u-1
snr. 52
snr. 51

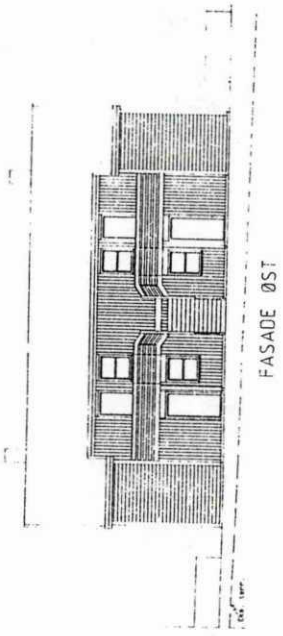
5.XX1

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler



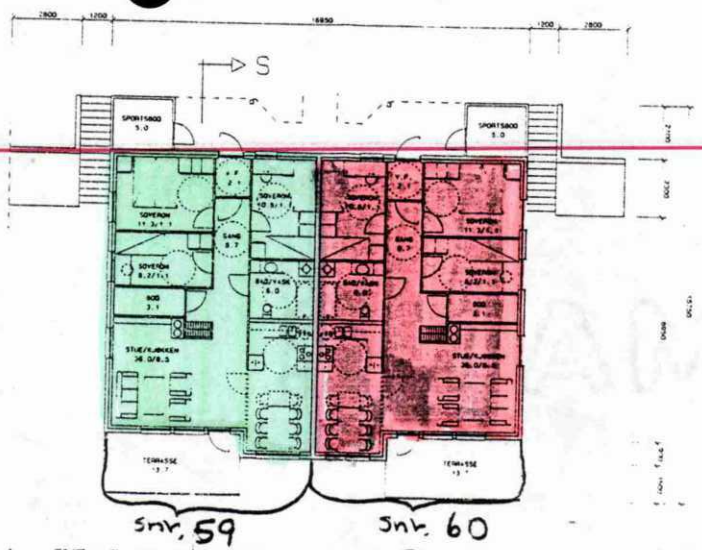






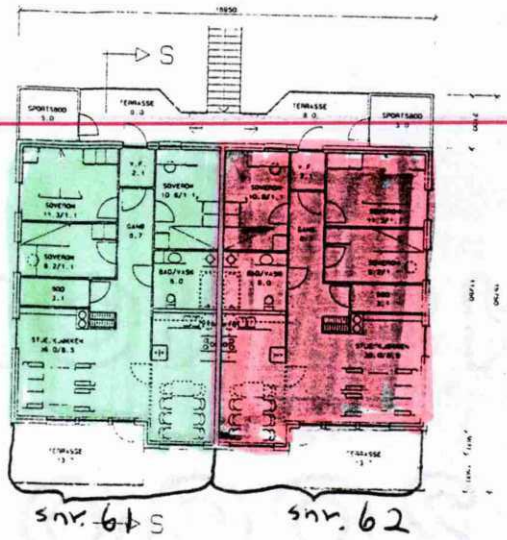
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/29411/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 11:27

S. XXI



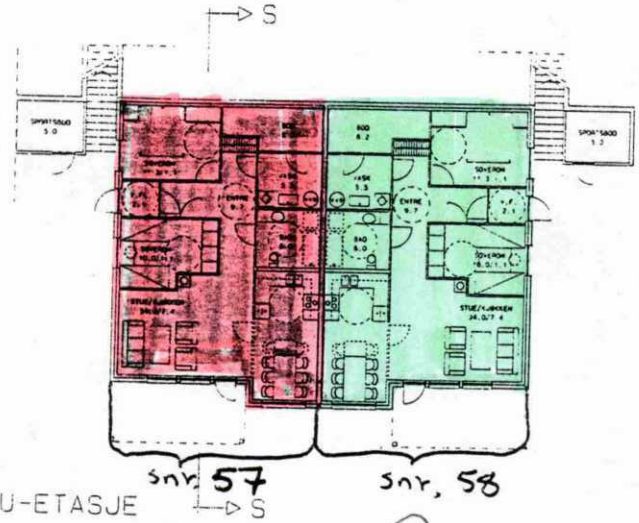
1. ETASJE

P 1-2 P1-1.



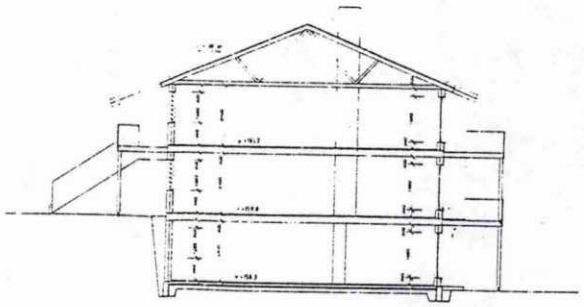
2. ETASJE

P2-2 P2-1.



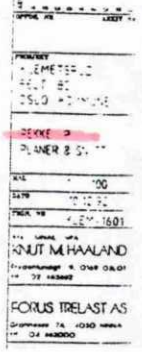
U-ETASJE

PU-2 PU-1.



SNITT

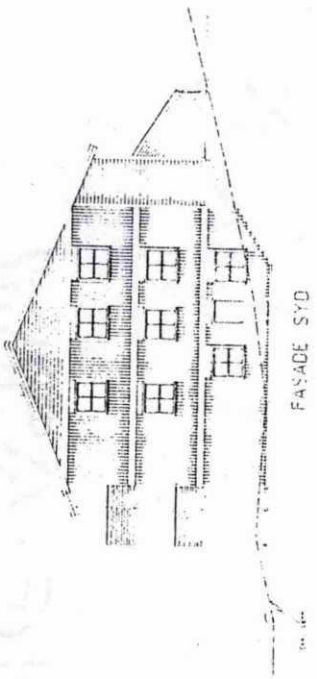
RETT KOPI BEVITNES
BAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler

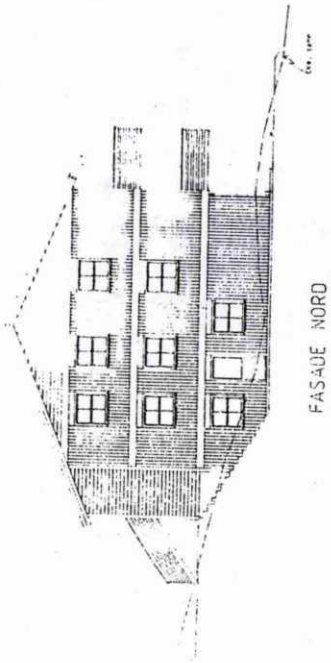


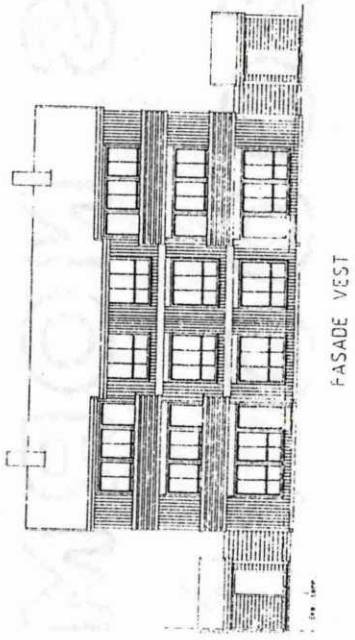
Side 28 av 33

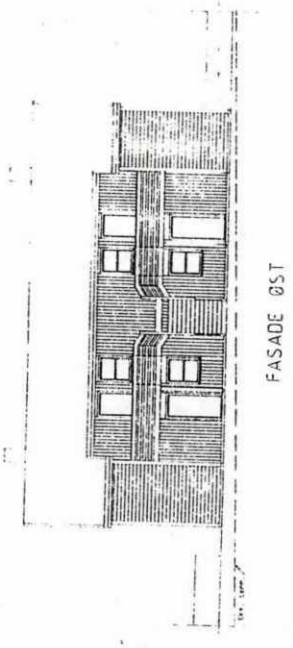
S. XXI

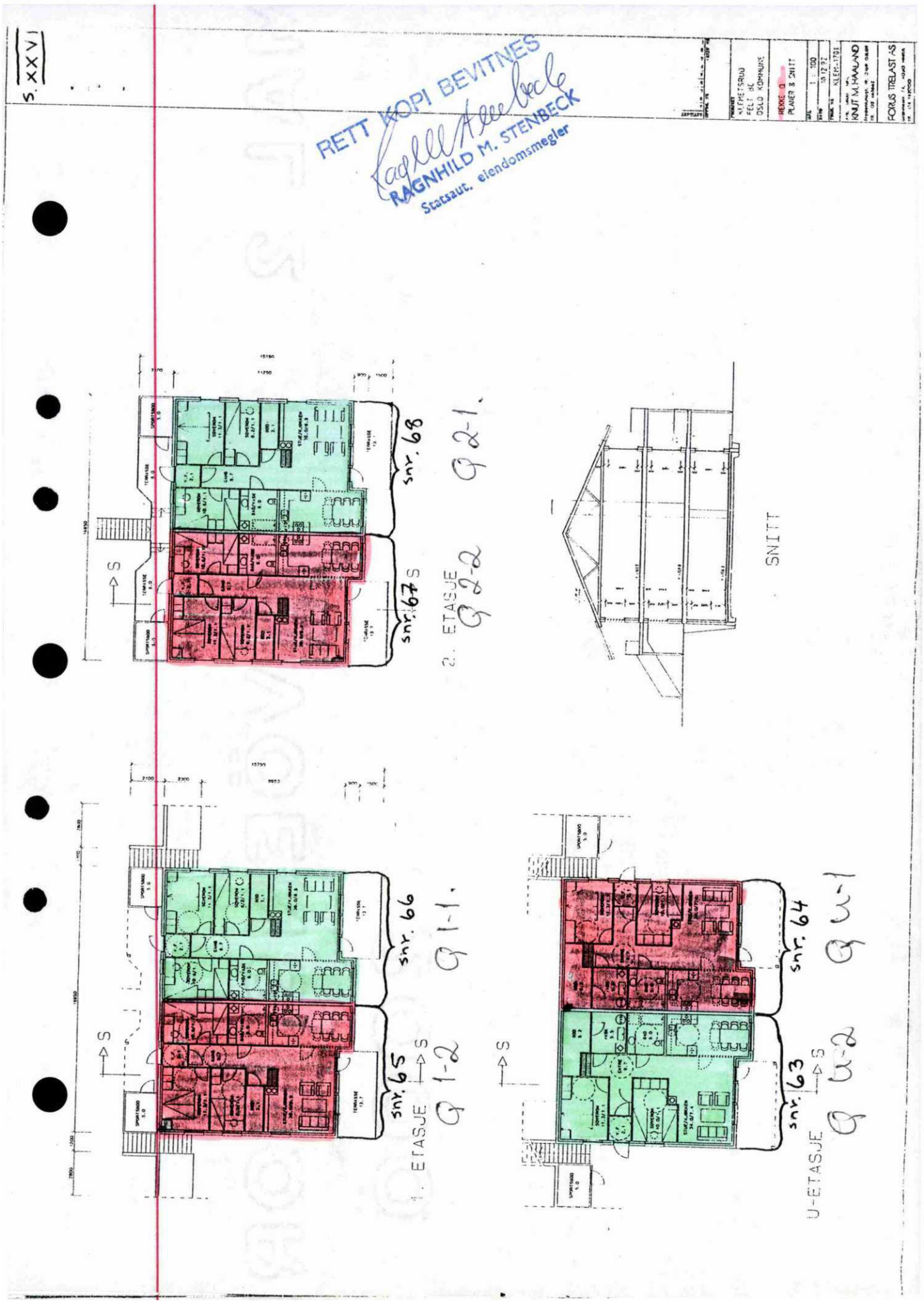
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler







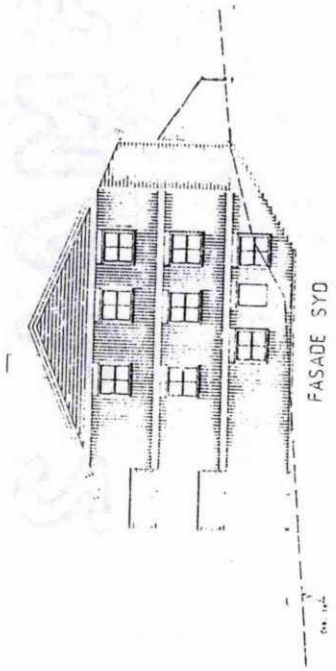


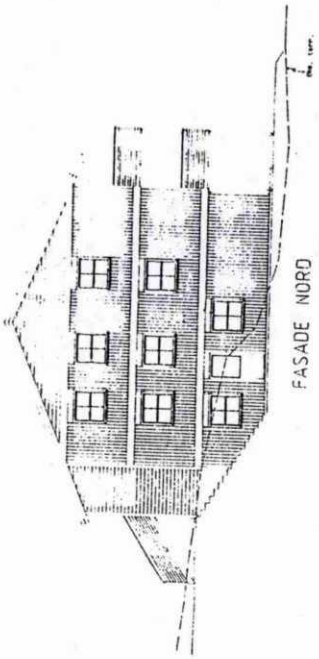

S. XXVI
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler
SNITT
2. ETASJE
Q 2-1
Q 2-2
snr. 68
snr. 67
1. ETASJE
Q 1-1
Q 1-2
snr. 66
snr. 65
U-ETASJE
Q u-1
Q u-2
snr. 64
snr. 63

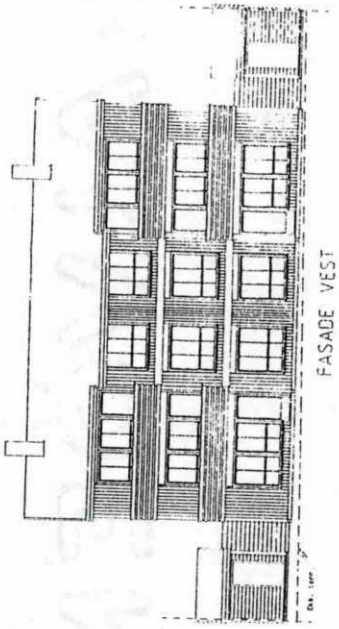
S. XXV

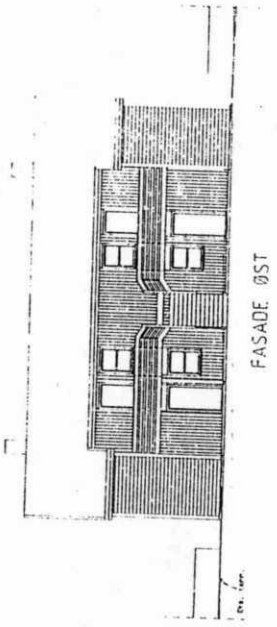
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler

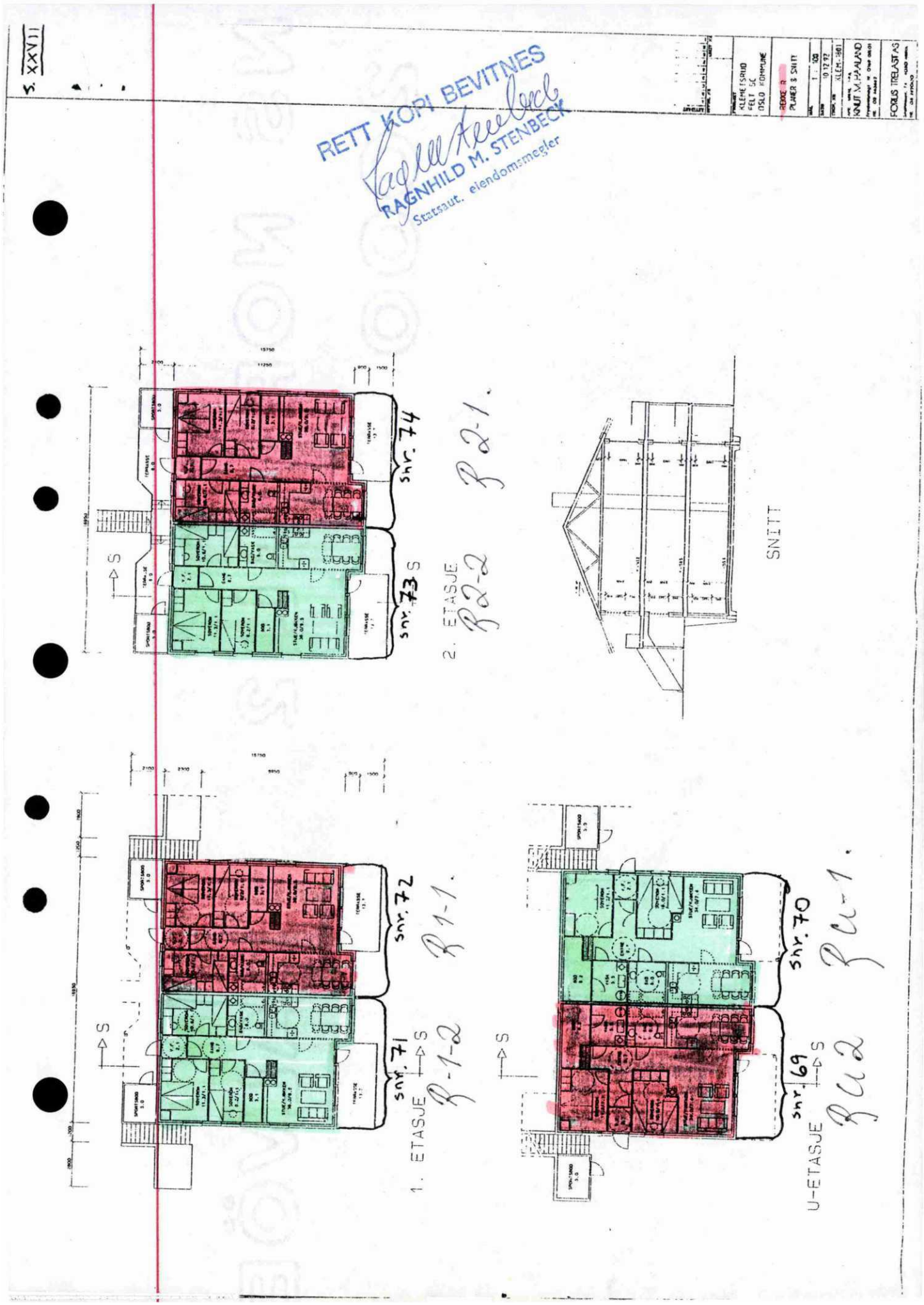
KLEMETSRUD FELT 8E OSLO KOMMUNE
FASADER
1 : 100
10 12 92
KLEM-1702
KNUT M. HAALAND
FORUS TRELAST AS





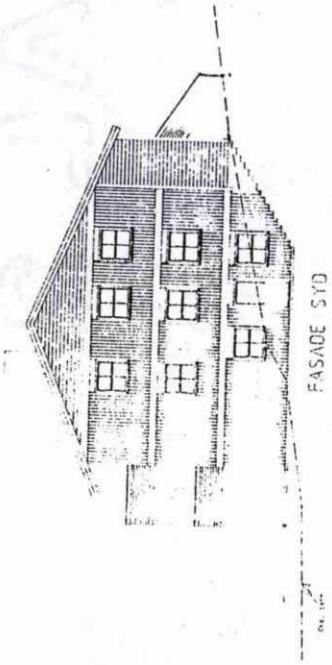


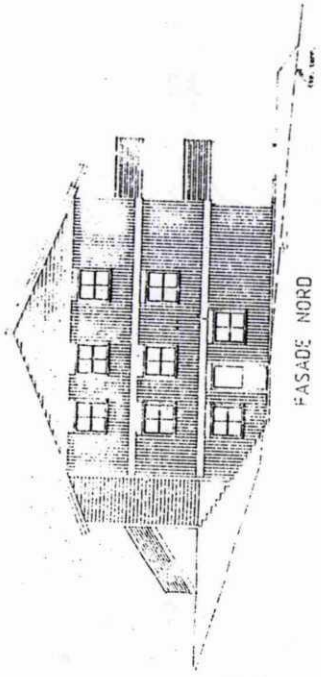


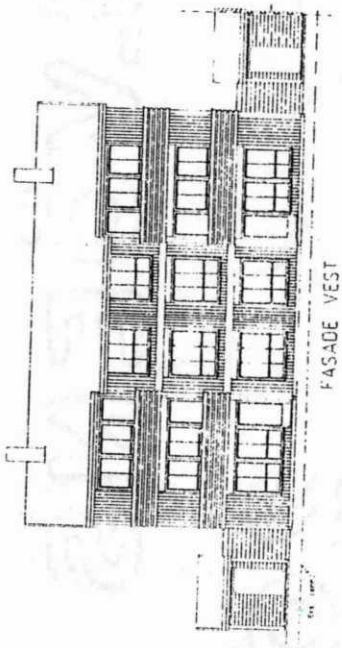

S. XXVII
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler
SNITT
2. ETASJE
R2-2
R2-1.
snr. 74
snr. 73
1. ETASJE
R-1-2
R1-1.
snr. 72
snr. 71
U-ETASJE
R u 2
R u-1.
snr. 70
snr. 69

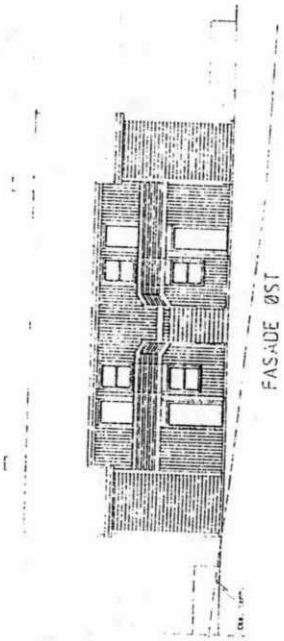
S. XX IX

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler









Plan- og bygningsetaten

Dato: 05.08.2026
Kunde: Christel Annette Larsen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537310
Deres ref: 9380788

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 180, BNR. 527.

Vi viser til bestilling av 05.08.2026 for eiendom gnr. 180, bnr. 527.

GNR. 180 BNR. 527

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.03.1994.

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

11240 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

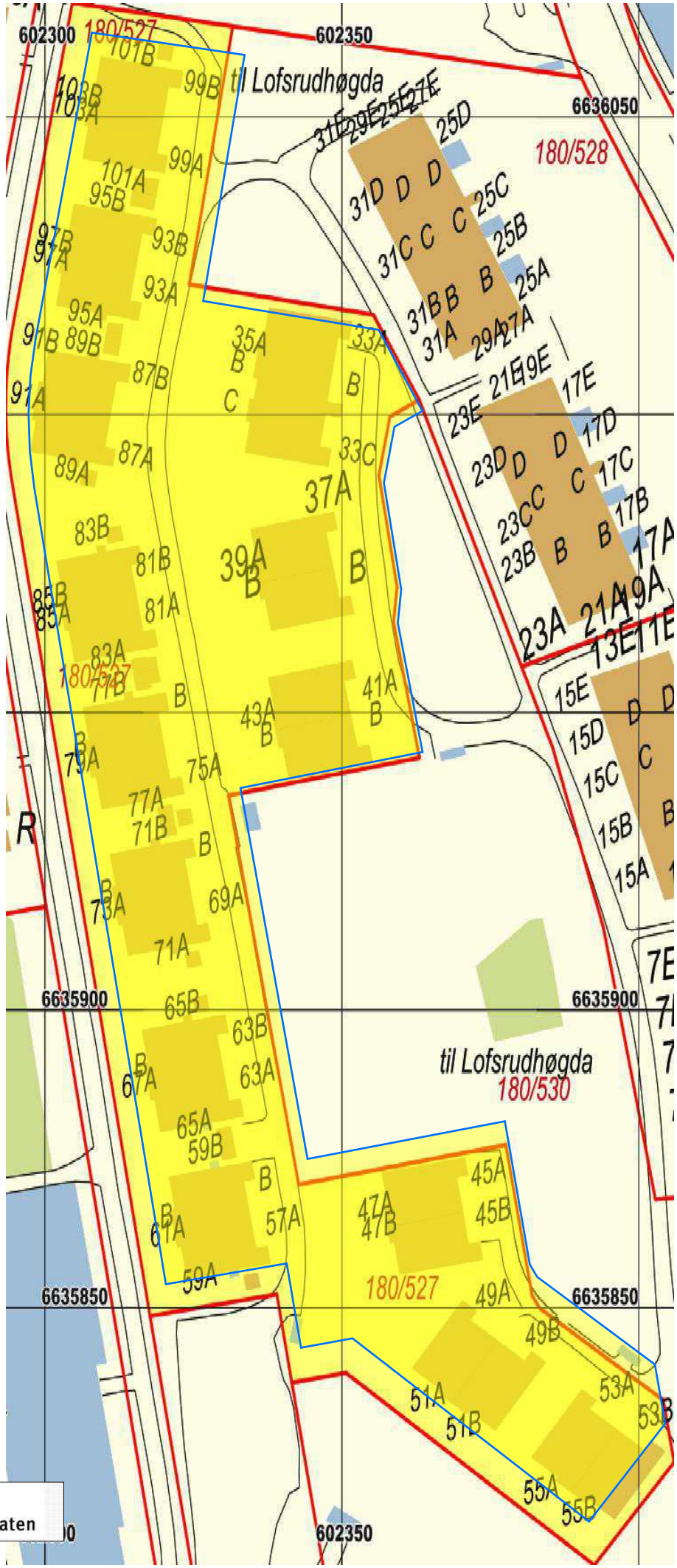
Kristin Tveit
Seksjonsleder

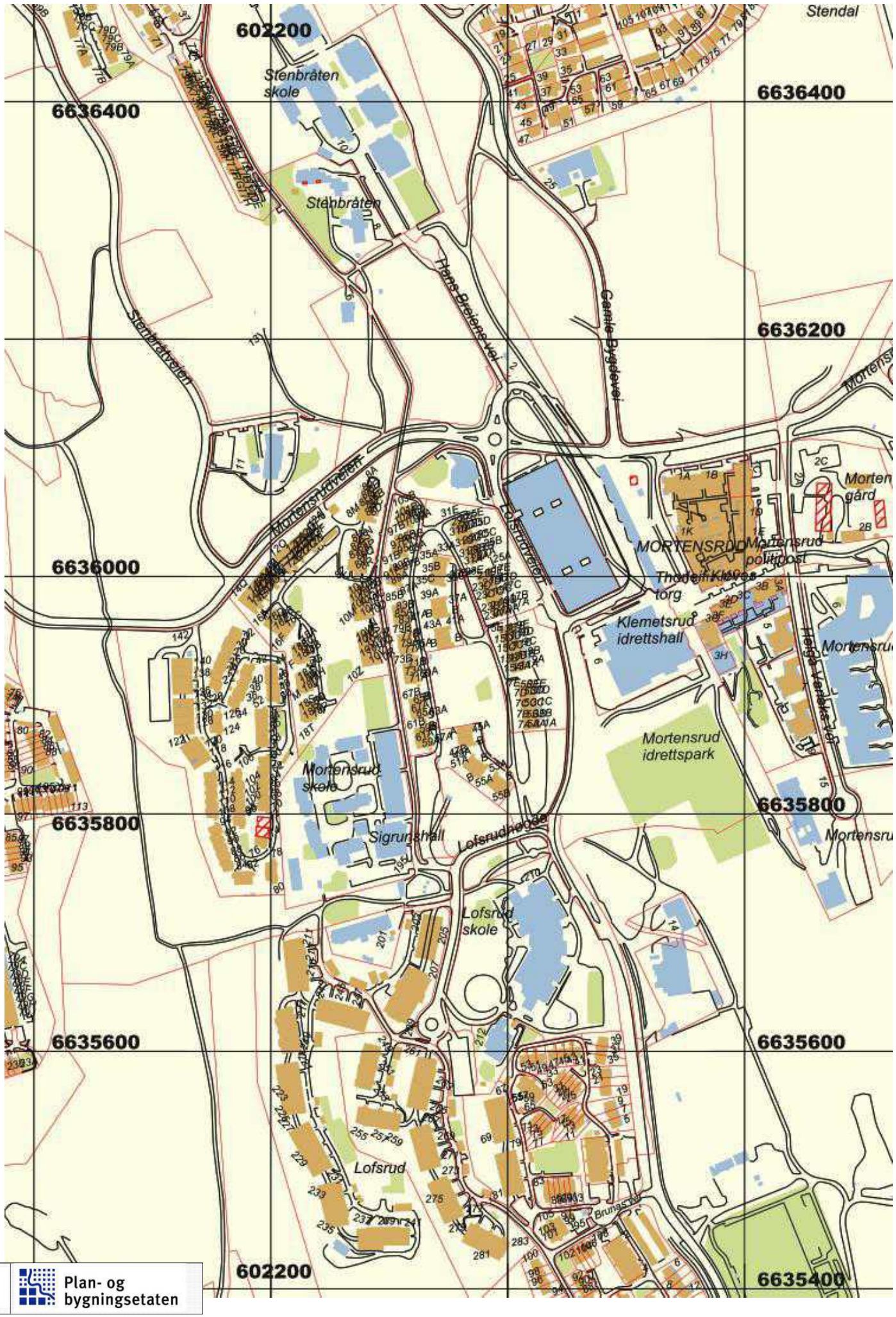
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

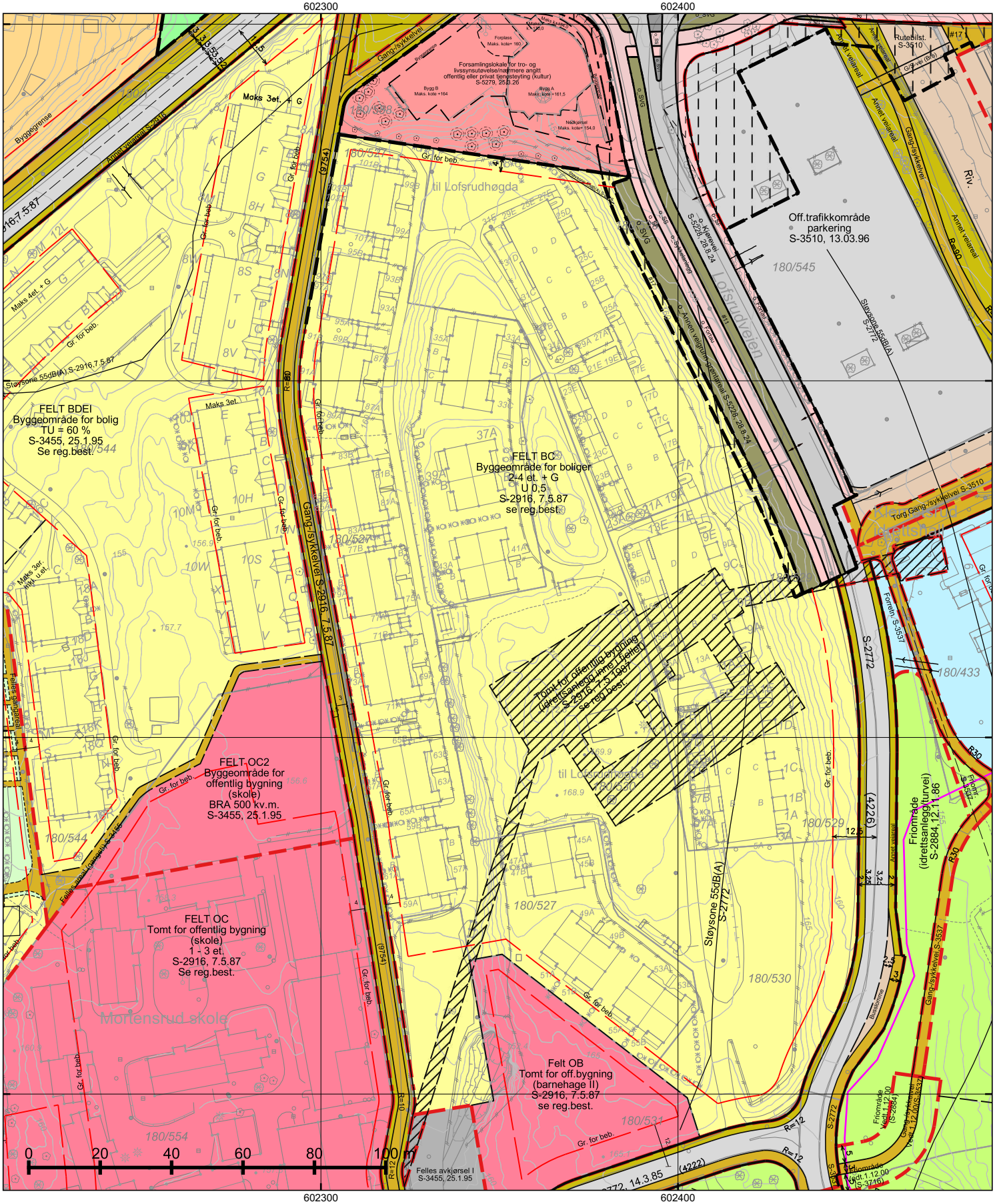
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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


602300
602350
6636050
6635900
6635850
180/527
180/528
180/530
til Lofsrudhøgda
til Lofsrudhøgda
Plan- og bygningsetaten


602200
6636400
6636200
6636000
6635800
6635600
6635400
Stendal
Stenbråten skole
Stenbråten
Hans Breiens vei
Carole Ryggevei
Stenbråtveien
Mortensrudveien
MORTENSRUD
Mortensrud politipost
Thodeif Klepps torg
Klemetsrud idrettshall
Mortensrud idrettspark
Mortensrud skole
Sigrunhall
Lofsrudhaugen
Lofsrud skole
Lofsrud
Mortensrud gård
Plan- og bygningsetaten


602300
602400
6636100
6636000
6635900
6635800
FELT BDEI
Byggeområde for bolig
TU = 60 %
S-3455, 25.1.95
Se reg.best.
FELT BC
Byggeområde for boliger
2-4 et. + G
U 0.5
S-2916, 7.5.87
se reg.best.
FELT OC2
Byggeområde for offentlig bygning (skole)
BRA 500 kv.m.
S-3455, 25.1.95
FELT OC
Tomt for offentlig bygning (skole)
1 - 3 et.
S-2916, 7.5.87
Se reg.best.
Felt OB
Tomt for off.bygning (barnehage II)
S-2916, 7.5.87
se reg.best.
Tomt for offentlig bygning (idrett/Sanlegg jmf Tjeldet)
S-2916, 7.5.87
se reg.best.
Off.trafikkområde parkering
S-3510, 13.03.96
Forsamlingslokale for tro- og livssynsutøvelse/nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)
S-5279, 25.6.26
Gang-/sykkelvei S-2916 7.5.87
Gang-/sykkelvei S-3510
Lofsrudveien
Lofsrudhøgda
Støysone 55dB(A) S-2916,7.5.87
Støysone 55dB(A) S-2772
Støysone 55dB(A) S-2772
Støysone 55dB(A) S-3510
Felles avkjørsel I S-3455, 25.1.95
Felles avkjørsel II S-3455
Gr. for beb.
Annet veigrunnareal
Byggegrense
Maks 3et. + G
Maks 4et. + G
Maks 3et. + U
Maks 3et. + U
Maks 3et. + U

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

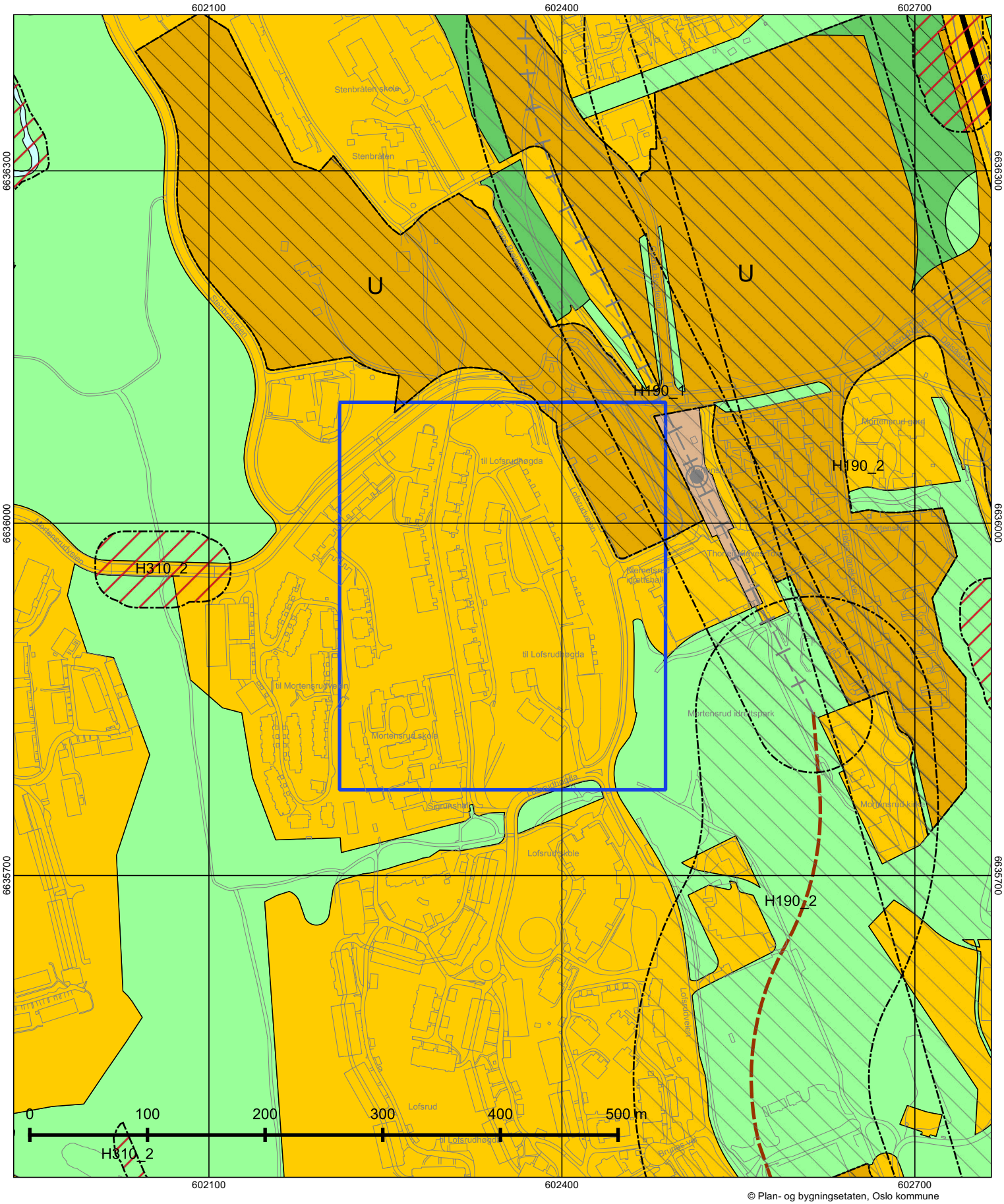
- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 331 - Rutebilstasjon/terminal
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 335 - Torg
- 624 - Underjordisk

- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3020 - Naturområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Støygrense/-sone
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161099/86537310
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

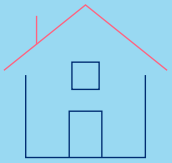
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Lofsrudhøgda 53B

Nabolaget Mortensrud/Loftsrud - vurdert av 169 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Mortensrud skole (1-7 kl.) 364 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 485 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	5 min 2.1 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 35 klasser	5 min 2.5 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	5 min 2.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lofsrudhøgda Linje 70N, 71, 72	1 min 0.1 km
Mortensrud Linje 2, 3	5 min 0.4 km
Haugeto stasjon Linje L2, L2x	6 min 3 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.9 km

BARNEHAGER

Rudshøgda Kanvas-naturbarnehage (0.. 49 barn	3 min 0.2 km
Lofsrud barnehage (0-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Mortensrud barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mortensrud	3 min
Kiwi Mortensrud	5 min

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

VARER/TJENESTER

Senter Syd Mortensrud	3 min
Vitusapotek Mortensrud	3 min
Mortensrud Vinmonopol	3 min

SPORT

Mortensrud idrettsanlegg	3 min
Klemetsrudhallen	3 min
Sport og Mosjon	3 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	5 min

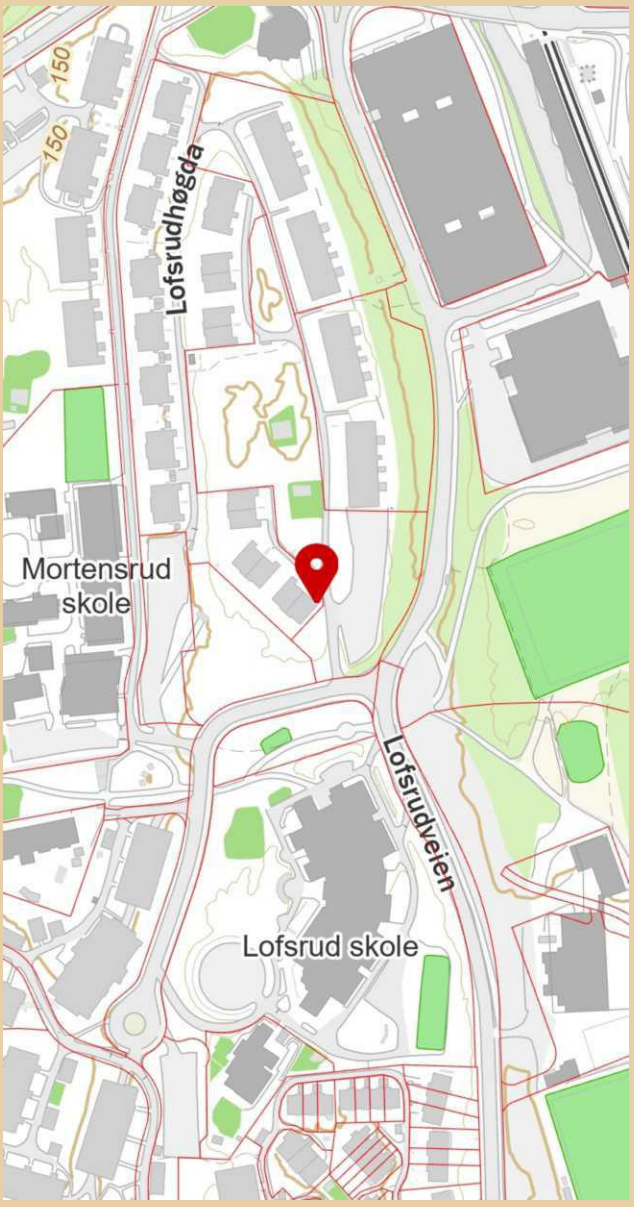
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lofsrudhøgda 53B, 1281 Oslo
Gnr. 180, Bnr. 527, Snr. 25, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260241

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Håkon Leknes

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 981 56 786

E-post: hakon.leknes@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.
