PRIVATMEGLEREN
INFINITA

HAUGERUDVEIEN 84

Vedlegg

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Reguleringskart

Likningsverdi

Ferdigattester

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Haugerudveien 84, 0674 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1970 | BRA-i: 83 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 14.04.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Begrunnelsene er forkortede, automatisk genererte sammendrag av avviksteksten og er ikke uttømmende. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (3)

Vannbåren varme

Ventilasjon

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

Helse, miljø og sikkerhet (4)

Rekkverk og håndløper

Branntekniske forhold

Elektrisk anlegg

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, datert 1994.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass, datert 1994.

Vurderte forhold og avgrensninger

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Himmelretning: Sydvendt.
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 5,3 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,14 meter.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 11. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i regi av borettslaget i 2013.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 11. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 40 mm.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 11. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 11. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 11. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 11. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Toalettrom - 11. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 1

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.
- Tettemuffer i overgang vannrør og varerør mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Styres av sentral i kjeller.

Vurdering av registrerte avvik

- Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av skrusikringer.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
• Resultat: **Tilsynssak er avsluttet**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Nei**
• Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
85 m²	**83 m²**	**2 m²**	**-**	**5 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1970)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	2 m²	-	**2 m²**	-
11. etasje	83 m²	-	-	**83 m²**	5 m²
Sum Leilighetsbygg	**83 m²**	**2 m²**	**-**	**85 m²**	**5 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
11. etasje	BRA-i: Toalettrom, Stue, To soverom, Omkledningsrom, Entré, Bod, Kjøkken, Bad

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod er målt til 2 m2.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede, tak-ess og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Vurdert til å være fra 2013.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Vinskap.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2026	Overflate oppussing av oppholdsrom utenom bad og toalettrom. Kommentar: Fremlagt faktura.-	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Haugerudveien 84, 0674 OSLO**

Matrikkel: **301-141/103/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **575**

Eier adkomstdokumenter: **Kjell-Erik Dahl**

Hjemmelshaver: **Kjell-Erik Dahl**

Kunde: **Kjell-Erik Dahl**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **14.04.2026**

Tilstede ved befaring: **Kjell-Erik Dahl (Kunde), Owe Fagerlund Leret (Sakkyndig)**

Rapportdato: **15.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 12.04.2026 er fremvist.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Owe Fagerlund Leret
Bygningssakyndig
E-post: owe@norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringtidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: 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: 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: Vesentlige avvik. 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: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Infinita Eiendomsmegling AS
v/Mia Jakobsen
Tvetenveien 152 b, 0671 OSLO
E-post: mia.jakobsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 174260041 . Vår ref.: 0352-1-1138 Dato: 10.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solfjellet Borettslag
Organisasjonsnr:	948515660
Andelseier:	Dahl, Kjell-Erik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1138
Adresse:	Haugerudveien 84, 0674 OSLO
Andelsnummer:	575
Gnr.	141
Bnr.	103

Borettsinnskudd: Kr. 22 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207732001
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	30 613 749,00
Innfrielsesdato:	30.10.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208077554
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	121 043 197,00
Innfrielsesdato:	30.09.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208653237
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	20 836 221,00
Innfrielsesdato:	30.10.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 928,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807755; Kapitalkostnader IN lån 1	1 006,40	
Lån nr: 9820807755; Kapitalkostnader IN lån 1	436,50	
Felleskostnader	5 486,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	208,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 678,-
Annen formue:	12 225,-
Gjeld:	333 959,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207732001
Restsaldo:	61 523,37
Kapitalkostnader:	375,57
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208077554
Restsaldo:	246 497,10

Kapitalkostnader:	1 429,24
IN-avtale:	Ja
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208653237
Restsaldo:	41 950,43
Kapitalkostnader:	221,24
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 349 970,90,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: solfjellet@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER FOR SOLFJELLET BORETTSLAG

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

1. RO I LEILIGHETENE

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

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

2. LYDNIVÅ.

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

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

Selv innenfor de oppsatte klokkeslett.

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

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

3. ARBEID I LEILIGHETER OG FELLSROM

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

4. SØPPEL OG AVFALL

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

Bruk av etasjevestibylenes avfallssjakt.

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

Kildesortering av papir, papp og glass.

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

Kildesortering av glass.

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

Forbud

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

Husgeråd- møbler, kjøleskap, TV, osv.

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

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

Spesialavfall

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

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

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

5. HEISER

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

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

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

7. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

Vasketider mandag til fredag:

kl. 07.00 - 10.00 / 10.00 - 13.00

kl. 13.00 - 16.00 / 16.00 - 19.00

kl. 19.00 - 22.00

Lørdager:

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00,

Kl. 13.00 -16.00, 16.00-19.00.

Julaften - nyttårsaften:

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00

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

Tørketider:

Tørking i tørkerom følger de oppsatte vasketider.

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

Lørdag kl. 19.00

Teppebanking i tørkebåser:

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

Bruk av vaskerier, tørkerom og tørkebåser:

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

Vaskerikort:

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

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

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

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

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

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

MISLIGHOLD AV VASKERI REGLENE I FORM AV:

· Manglende rengjøring av såpekopper. Gjelder alle vasketider

· Manglende rengjøring av gulv i henhold til oppsatt plan.

· Manglende rengjøring av maskiner generelt. Gjelder alle vasketider

· Manglende rengjøring av lofilter på tørketromler. Gjelder alle vasketider

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

Konsekvenser ved mislighold:

Ved 1. gangs misbruk:

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

Ved 2. gangs misbruk:

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

Ved 3. gangs misbruk:

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

VED 4. GANGS MISBRUK:

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

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

Misbruk av reglene meldes til driftskontoret eller skriftlig til styret.

8 . BRUKSOVERLATING

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

9. RØYKING ER BARE TILLATT I DEN ENKELTES LEILIGHET.

10. FELLESROMMENE

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

11. VENTILASJON

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

12. ANTENNER

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

13. BALKONGER

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

14. PARKERING

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

Parkerings dispensasjonen utleveres ved vaktmesterkontoret.

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

15. BORETTSLAGETS UTEOMRÅDE

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

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

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

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

16. GOD OG HYGGELIG BOKULTUR TILSIER

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

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

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

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

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

17. HUSORDENSREGLER – EN DEL AV VEDTEKTENE

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

Klager skal alltid være undertegnet med andelseiers navn og leilighetsnummer.

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

VEDTEKTER FOR SOLFJELLET BORETTSLAG ORG NR 948 515 660

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

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1)
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2)
Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseier

2.1 Andeler og hvem som kan være andelseier

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsberettigede

3.1 Forkjøpsrett

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

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

3.2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3.3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

3.4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

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

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

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

(4)
Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

6. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Generelt

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

(2) Balkonger

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

(3) Vinduer

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

(4) Elektriske installasjoner

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

(5) Vannførende tappevannsledninger/ rør og tilknyttet utstyr

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

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

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

(7) Avløpsledninger, vannlås/sluk og avtrekksventiler

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

(8) Brannvarsler/røykvarsler – brann og eksplosjonsfarlig stoffer

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

(9) Porttelefon

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

(10) Insekter/skadedyr

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

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

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

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

8. Mislighold av vedlikeholdet

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

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

9. Internkontroll – grensesnitt mellom borettslag og andelseier

(1) Borettslaget

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

(2) Andelseier

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

10. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

11. Utbedringsansvar, forsikring og erstatning

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

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

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

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

12. Felleskostnader og pantesikkerhet

12.1 Felleskostnader

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

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

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

12.2 Betaling av felleskostnader

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

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

12.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

13. Mislighold, husordensregler, salgspålegg og fravikelse

13.1 Mislighold

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

13.2 Husordensregler

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

13.3 Pålegg om salg

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

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

13.4 Fravikelse

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

14. Styret, styrets oppgaver og dets vedtak

14.1 Styret

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

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

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

14.2 Styrets oppgaver

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

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

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

14.3 Styrets vedtak

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

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

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

15. Representasjon og fullmakt

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

16. Generalforsamlingen

16.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

16.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

16.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

16.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

16.5 Møterett

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

16.6 Møteledelse og protokoll

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

16.7 Stemmerett og fullmakt

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

16.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3)
Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

17. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

17.1 Inhabilitet

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

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

17.2 Taushetsplikt

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

17.3 Mindretallsvern

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

18. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

18.1 Vedtektsendringer

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

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

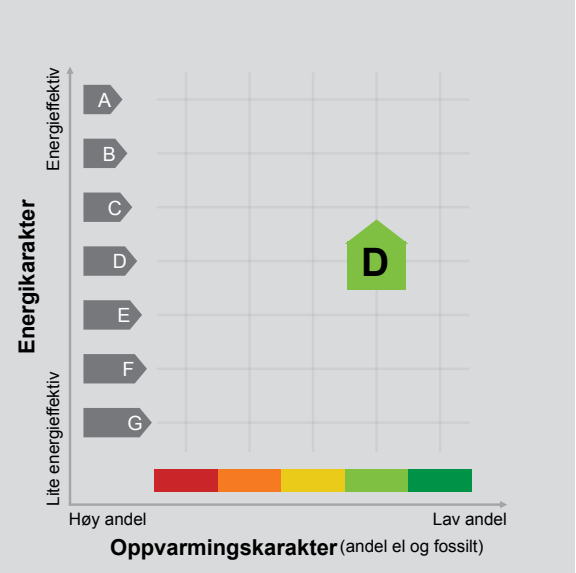
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

18.2 Forholdet til borettslovene

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SOLFJELLET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	30
Postnummer	0674
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81292795
Merkenummer	Energiattest-2025-213805
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

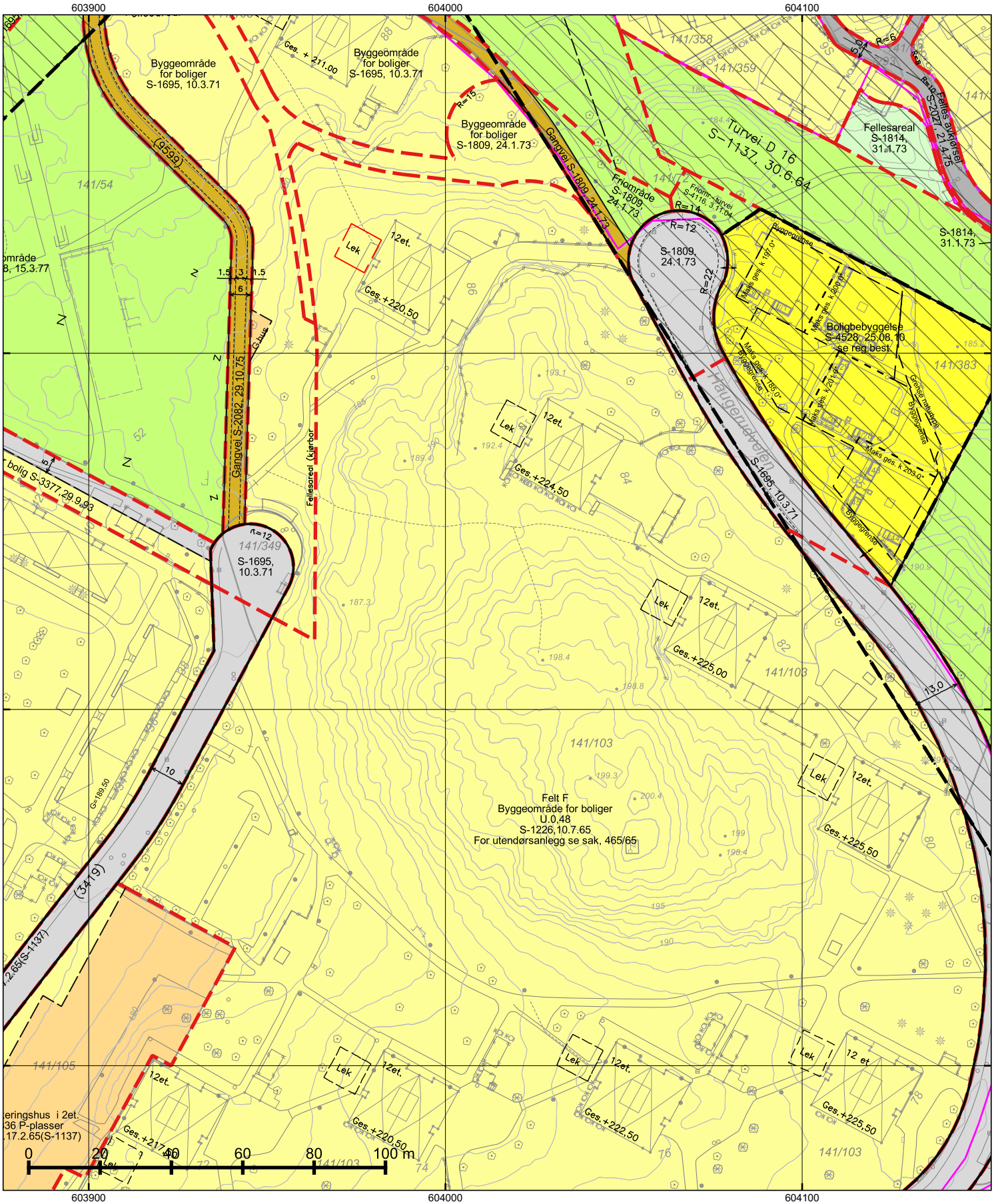
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155750/ 86530156
Adresse: Haugerudveien 84
Gnr/Bnr: 141/103
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

Skatteetaten

Dato
10.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MIA STEINUM JAKOBSEN
Olav Selvaags plass 4 H0306
0252 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 515 660 Andelsnr 575

Eiendommens adresse:

Haugerudveien 84, 0674 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 241 211
Som sekundærbolig:	kr 4 964 845

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

KOPI

Oslo, den
2. juni 1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 141 bnr. 72 + 73, Haugerudveien 84.

Journalnr.
65/1903.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29/9-70.

Bygningens art
Höyhus (Blokk 24)

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

Byggemelder
Ark.ne Rinnan og Tveten, Blindernveien 40.

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

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

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

O.Ve

Distriktsingeniør
Olav Vevle

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Haugerudveien 84	Gnr.141, bnr.0103	90/0378

Byggherre

Solfjellet Brl.
v/Terje Aas
Haugerudveien 72
0674 OSLO

Ansvarshavende

Overing. Svein O. Elvevoll
Fredheimveien 33 C
1087 OSLO

AS/lw

Dato: 13.09.1991

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201107286-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Renate Grantsdottir	Dato: 11.08.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAUGERUDVEIEN 84	Eiendom:	141/103
Tiltakshaver:	Solfjellet BRL	Adresse:	Haugerudveien 78, 0674 OSLO
Søker:	S-Bygg AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
HAUGERUDVEIEN 84 - REHABILITERING AV BAD
JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10 OG BYGGESAKSFORSKRIFTENS § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.07.2014.

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.08.2014 av:

Renate Grantsdottir - Saksbehandler
Rune Grumstad - for enhetsleder Pål Granberg

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Infinita	Oppdragsnr.	174260041
Addresse	Haugerudveien 84		
Postnr.	0674	Sted	OSLO
Selgers navn	Kjell-Erik Dahl		

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?

november 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

nei

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Borettslaget gjorde oppussing av alle bad i 2013

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Kan sikkert fremskaffes av boretsslaget

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se evt info borettslag

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se evt info borettslag

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

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

Ny kurs til vaskemaskin, ny belysning og varmekabler

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:

Utført av AK elektro. Borettslaget har informasjon

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

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

Beskrivelse:

Kun offentlig

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

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

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:

Det medte

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet noen bryter og stikkontakter

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

AK Elektro

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?:

<Elvia i 2015

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

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

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

Hvilke endringer er gjort?:

Vegger er utbedret, saprklet g malt. Lagt nye gulve i hele leiligheten

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ 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

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

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

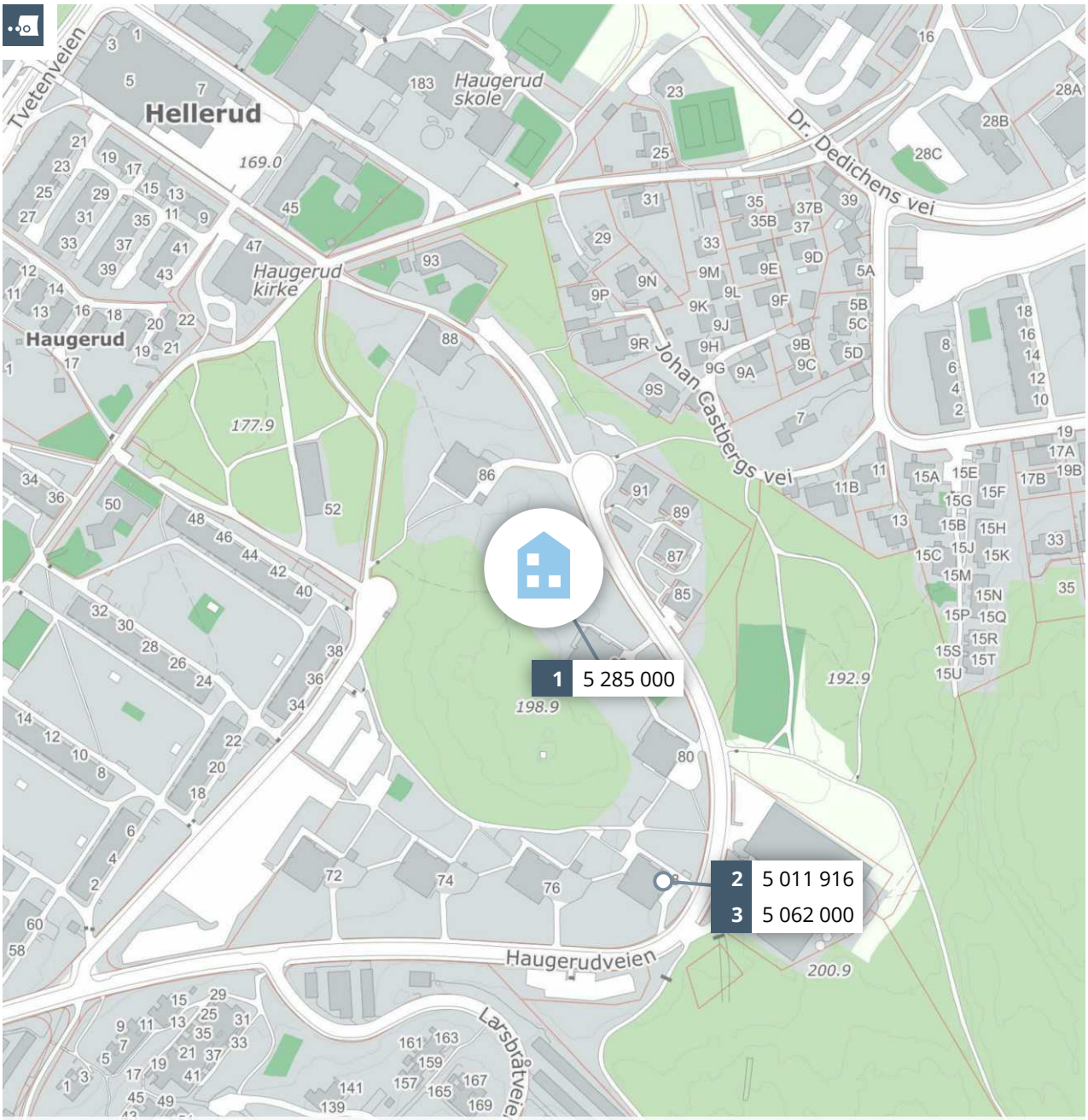
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 12.04.2026

Signert av *Kjell-Erik Dahl*

Initialer selger:
K D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HAUGERUDVEIEN 84

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 17.04.2026

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: Anders Holland-Hverven.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haugerudveien 84, 0674 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 141 BNR 103 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SOLFJELLET

Verdivurdert til

4 800 000

349 971	5 149 971	62 048
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	3 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	6 929
Formue	-
Soverom	2
Etasje	11

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haugerudveien 84 83 m² 1970 6. etg 2 sov	09.03.2026	5 000 000	**4 950 000**	335 000	5 285 000	**63 675**
2 Haugerudveien 78 82 m² 1970 11. etg 2 sov	01.10.2025	4 400 000	**4 700 000**	311 916	5 011 916	**61 121**
3 Haugerudveien 78 83 m² 1970 8. etg 2 sov	13.05.2025	4 500 000	**4 750 000**	312 000	5 062 000	**60 988**

Velkommen til Haugerudveien 84 – en lys og trivelig 2-roms med balkong og nærhet til Østmarka!

Leiligheten i Haugerud, et etablert og populært boligområde i bydel Alna i Oslo. Området preges av en god balanse mellom urbane fasiliteter og nærhet til naturen. Med kort vei til Østmarka har du tilgang til flotte turmuligheter, inkludert stier for både gåturer og sykling, samt idylliske badevann som kan nytes på varme sommerdager.

Boligen har en lys, romslig og koselig stue, med utgang til en balkong hvor du kan nyte sommerkvelder. Kjøkkenet har godt med lagringsplass. Badet ble pusset opp i 2013 og har opplegg for vaskemaskin. Videre finner du to romslige soverom med gode muligheter for oppbevaring.

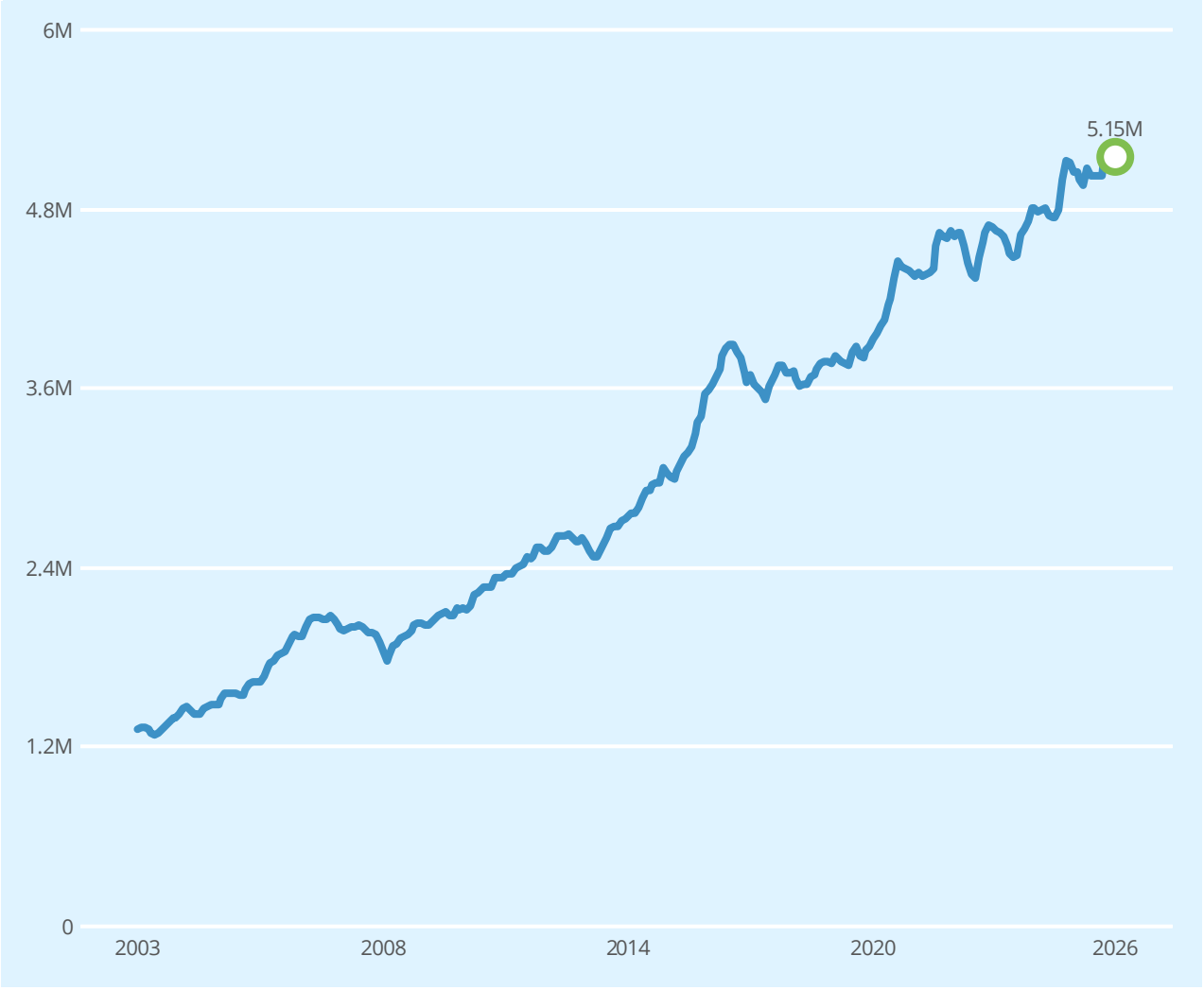
Velkommen!

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
2
3
4
5
6
7

+8 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SOLFJELLET grunnkrets nå

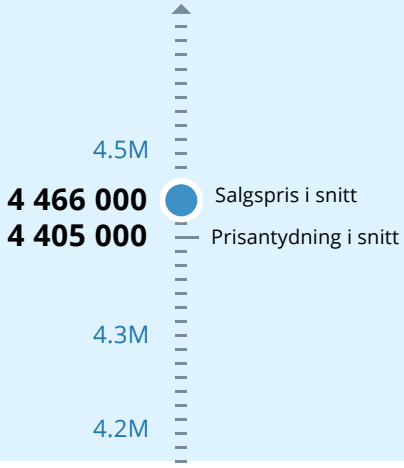
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
56
dager

Leiligheter solgt i SOLFJELLET grunnkrets siste 3 mnd

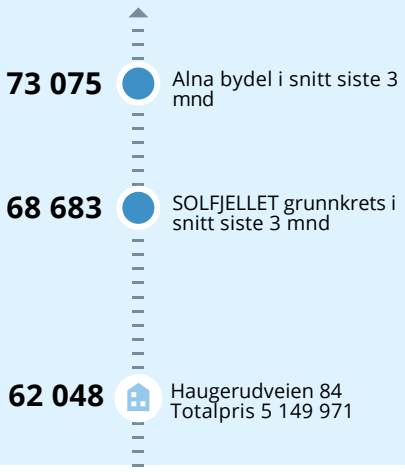
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Haugerudveien 84, 0674 Oslo
Gnr. 141, Bnr. 103, andelsnr. 575 i SOLFJELLET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
174260041

Meglerforetak: PrivatMegleren Infinita

Saksbehandler: Anders Holland-Hverven

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 951 58 165

E-post: anders.holland-hverven@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.
