PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

VETLANDSVEIEN 64 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Byggetegning

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Vetlandsveien 64 A, 0685 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1133

Andelsnummer 326

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



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26248 **Eiendomsverdi ref nr:** KC8467

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med vestvendt balkong, beliggende i bygningens 3. etasje.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Eldre kjøkkeninnredning opplyst med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Baderommene i borettslagets ble totalt modernisert i tidsrommet 2007- 2009.
Gulvmontert klosett.
Dusjsone med svingdører i glass.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til nærområdet.

Leiligheten disponerer 3 kjellerboder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

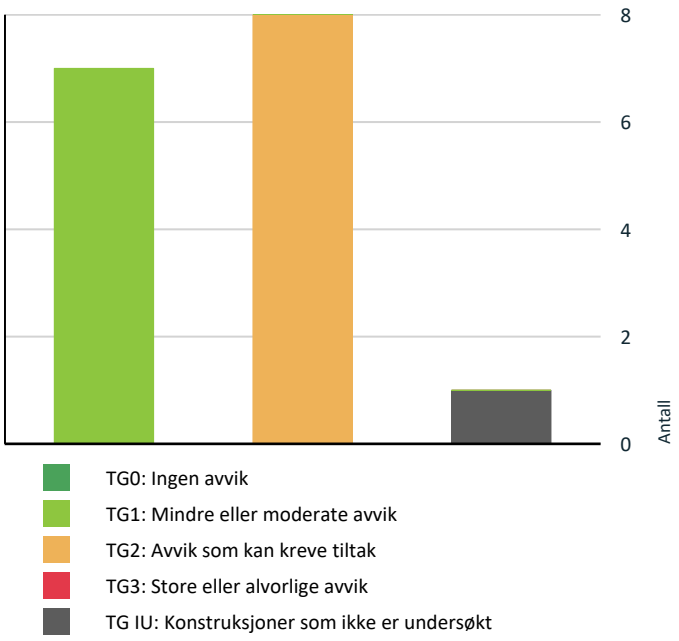
3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

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

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 .Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3 .Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 .Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3 .Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3 .Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 3.ETASJE.



Byggeår
1961

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.
Utvendige aluminiumsprofiler.

Skiftet i regi av borettslaget

–

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Teppe på betongdekke.
Rekkverk i stål med plater. Rekkverkshøyde målt til ca. 93 cm.

Lysarmatur og stikkontakt på vegg.

Markise er montert.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

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

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Murvegger, utvendig forblendet med singlede fasadeplater.
Utfyllende bindingsverk med fasadeplater.
Pulttak trolig tekket med papp/shingel.
Tak er ikke kontrollert.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1961 og oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

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

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Teppe, laminat og 2-stavs parkett.

Vegger:
Malt strie og tapet.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Tilstandsrapport

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,43 m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slittasje/merker i parkett gulv.
Generelt noe slitasje og eldre/utidsmessige overflater.
Opplyst av selger at det er en liten vannskade på parkett i stuen (bak sofaen).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering bør påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Eldre hjørne kamin i stue for vedfyring.
Ukjent om det virker som det skal.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale glatte finerte innerdører.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plassbygdskap på soverommene og i entrè/gang.

VÅTROM

3 .ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

–

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

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

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

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

3 .ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,19 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

3 .ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

3 .ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. synlig membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.



3 .ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Eldre servantskap med profilerte fronter, og heldekkende servant.
Innfelt speil på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Synlige vannrør på vegg.

–

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle merker på servantskap.

3 .ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling/kasse. Luftespalte ved terskel

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3 .ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

3 .ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med nyere fronter.
Profilerte, folierte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist sprukket flis over benk.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredning oppfyller tiltenkte funksjoner men oppgradering vil være naturlig på sikt.

3 .ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor

avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-opplegg med fordelerstokk i kasse på bad.
Drenering i kasse.
Noe synlig kobberrør.

–

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Avvik gjelder under kum på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Vannrørene er ikke plugget mot varerør/ytterrør i benkeskap.
Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i

boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i ett benkeskap på kjøkkenet.
Ukjent alder og størrelse.

For å sette tilstandsgrad må alder være opplyst,

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med evt panelovner. Gulvvarme på bad.

–

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

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

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Generell kommentar

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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

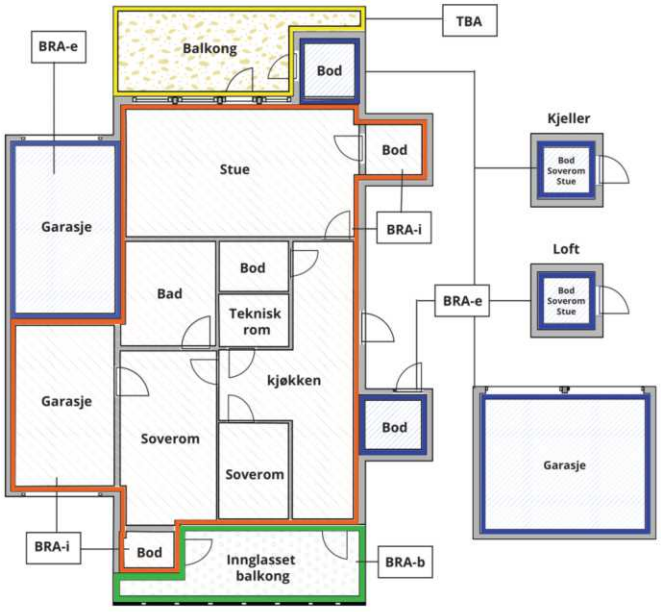
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 .Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue		
Kjeller (fellesareal)		Boder	

Kommentar

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

–

Kjeller (fellesareal) BRA-e:
Leiligheten disponerer 3 kjellerboder på ca. 1,4 m², 2,9 m² og 3,9 m².
Boder er merket med nr. 3096.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Inger Borgen Hanssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1133	0	0	36611.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vetlandsveien 64 A

Hjemmelshaver
Solhøgda Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3096/Solhøgda Borettslag	950130156	3096	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Liv Mary Myhrer Hanssen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
326	5 200	15 653	*31.12.2025*	122 669	*22.06.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms andelsleilighet i 3. etasje med vestvendt balkong, beliggende i populært og barnevennlig boligområde sentralt på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til flere nærbutikker, Oppsal-, Tveita- og Bryn-senter, skoler og barnehager.
Godliaskogen med lysløype og Trasop idrettsanlegg.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.

Om tomten

Felles eiet tomt på 36 611 m².
Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, trær, beplantning, lekearealer, asfalterte internveier og P-plasser, sittegrupper, tørkemuligheter m.m.

Borettslaget disponerer 174 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister.
Mulighet for leie av garasjeplass i P-hus i Vetlandsveien.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 907,- pr. måned.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Området består i hovedsak av lavblokker og noen høyere blokker.
Bygning oppført i 1961 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87137323	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	22.06.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Selger	22.06.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	22.06.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	22.06.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260182
Addresse	Vetlandsveien 64 A		
Postnr.	0685	Sted	OSLO
Selgers navn	Liv Mary Myhrer Hanssen		
Selgers navn	Ove Hansen		
Selgers navn	Inger Borgen Hansen		

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

Navn på fullmektig:

Inger Borgen Hansen og Ove Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 iht. vilkår.

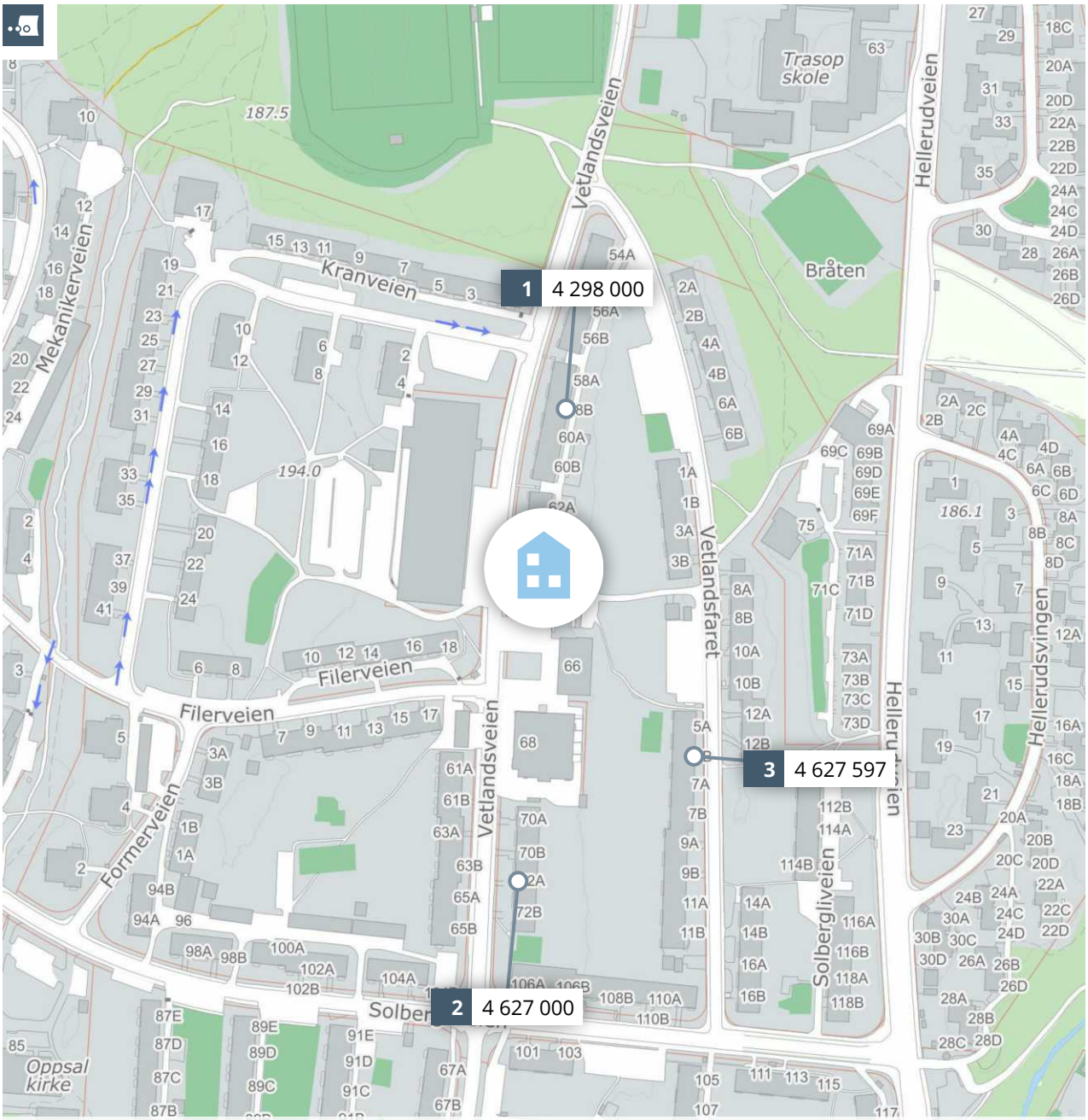
Dato 26.06.2026

Signert av *Ove Hansen*

Signert av *Inger Borgen Hansen*

Initialer selger:
O H
I B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

VETLANDSVEIEN 64 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 28.07.2026

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: Håvard Haugstulen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vetlandsveien 64 A, 0685 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 144 BNR 1133 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Vetland øst

Verdivurdert til

4 300 000

122 669	4 422 669	63 181
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	8 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	4 907
Formue	15 653
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vetlandsveien 58 B 69 m² 1961 3. etg 2 sov	10.07.2026	4 200 000	**4 175 000**	123 000	4 298 000	**62 290**
2 Vetlandsveien 72 A 70 m² 1960 2. etg 2 sov	04.06.2026	4 600 000	**4 500 000**	127 000	4 627 000	**66 100**
3 Vetlandsfaret 5 B 70 m² 1960 4. etg 2 sov	11.06.2025	4 300 000	**4 500 000**	127 597	4 627 597	**66 109**

Vetlandsveien 64A er en lys og gjennomgående 3-roms andelsleilighet i tredje etasje. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 8 kvm med gode solforhold. Soverommene ligger østvendt med utsyn til et skogholt, og her er det lekeareal og felles sittegrupper.

Leiligheten har en noe eldre standard, men fremstår som et godt utgangspunkt for modernisering. Den består av en luftig stue med vedkamin, et separat kjøkken med spiseplass og et flislagt bad fra 2007/2009 med opplegg for vaskemaskin. Videre er det to gode soverom med plassbygde skap, entré med innfelt skap, samt lagringsplass i tre kjellerboder på til sammen ca. 8 kvm. Beliggenheten er barnevennlig, nær turområder i Østmarka.

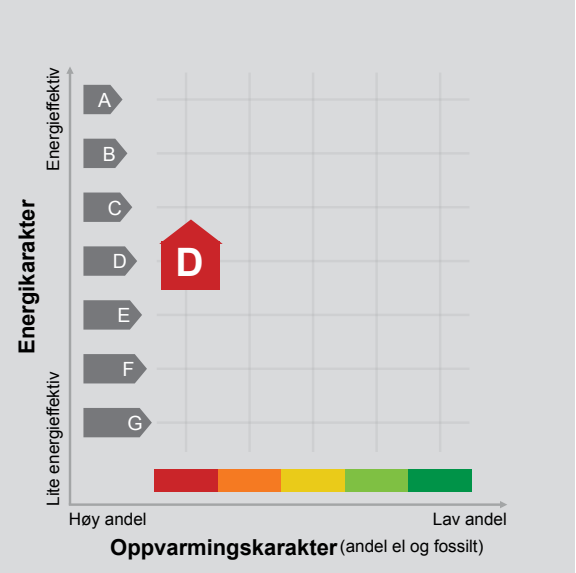
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SOLHØGDA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	26
Postnummer	0684
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80322763
Merkenummer	Energiattest-2025-212443
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.

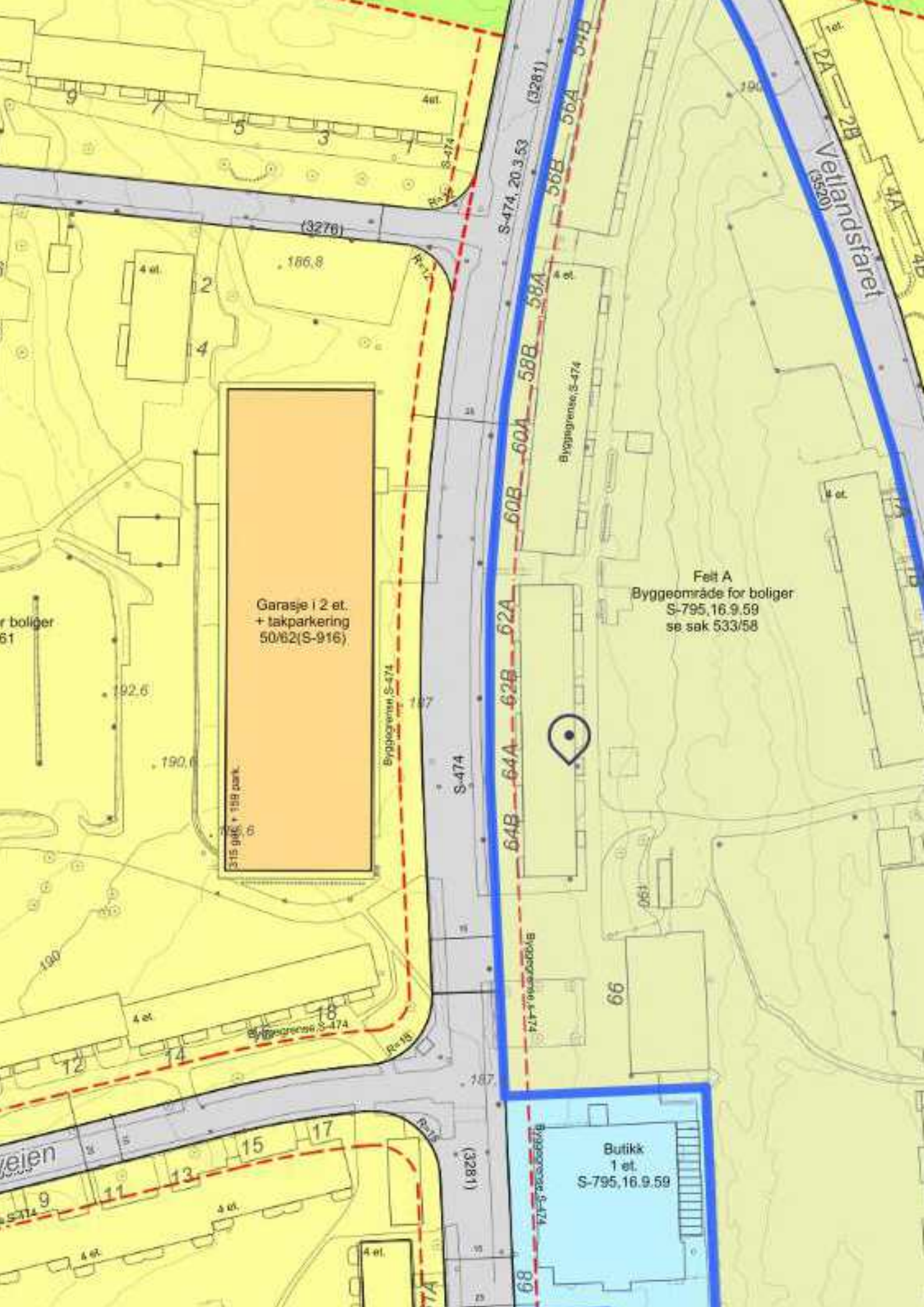
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.

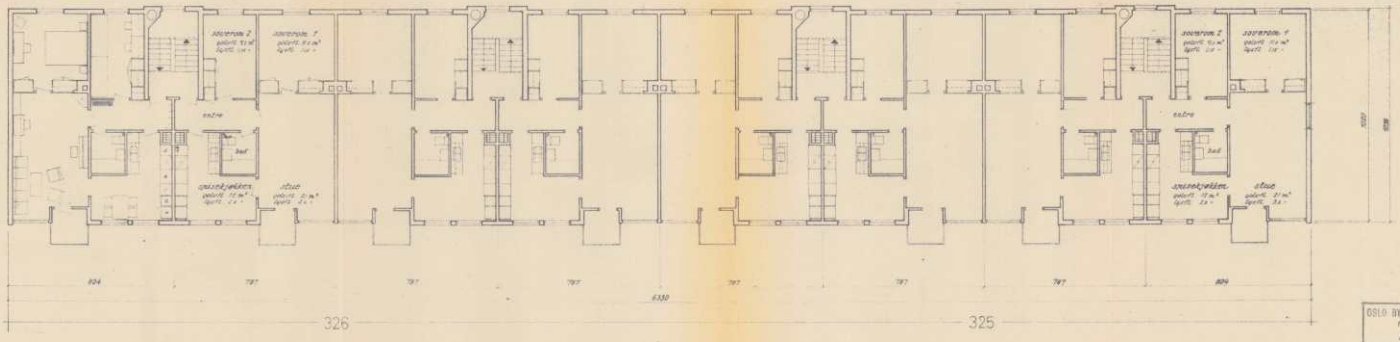
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Garasje i 2 et.
+ takparkering
50/62(S-916)
Felt A
Byggeområde for boliger
S-795,16.9.59
se sak 533/58
Butikk
1 et.
S-795,16.9.59
Vetlandsfaret
(3520)
S-474
(3276)
(3281)
Byggegrense S-474
Byggegrense,S-474
S-474, 20.3.53
186.8
192.6
190.6
187
190
187.
4 et.
5 et.
6 et.
315 gnr. + 159 bnr.
2A
2B
4A
4B
36A
36B
54A
54B
56A
56B
58A
58B
60A
60B
62A
62B
64A
64B
66
68
1
2
3
4
5
6
7
9
11
12
13
14
15
16
17
R=12
R=15



7

OSLO BYE KONTROLL
4 MAR 1959

OBOS OPPSAL FELT A

Blokk 325-328
Etasjeplan

MÅL 1/100
TEGN NR. 147
R

OSLO E.Z. 1959

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Håvard Haugstulen
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: havard.haugstulen@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260182 . Vår ref.: 0195-1-3096 Dato: 22.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solhøgda Borettslag
Organisasjonsnr:	950130156
Andelseier:	Hanssen, Liv Mary Myhrer
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3096
Adresse:	Vetlandsveien 64 A, 0685 OSLO
Andelsnummer:	326
Gnr.	144
Bnr.	1133

Borettsinnskudd: Kr. 5 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87137323.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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 parkeringsplasser som leies ut etter evt. ventelister. Leietaker må selv sørge for å si opp plassen i god tid før fraflytting. Det er minst en måneds oppsigelse fra den første i måneden. Borettslaget har 11 fellesvaskerier som kan benyttes fritt (innenfor den fastsatte tiden og etter gjeldende regler). Styret har kontor i Vetlandsfaret 5 A med styrevakt/kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 18:00 og kl. 19:00. E-post styret@solhogda.no. Borettslaget er tilknyttet Oppsal Vaktmestersentral, Løypevn. 2. Sentralbord 22 76 28 80, e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no Leverandør av fibernett er Telia. Beboere i høyblokka betaler ca. 31 % mer på kat. 004 Oppvarming fra 01.06.25 - 31.05.26. Dette skyldes at de har betalt for lite de siste 3 årene. I kroner er dette ca kr 100-200 mer pr. mnd. avhengig av leilighets størrelse. Felleskostnadene øker med 3,1% fra 01.04.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208706152
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	64 448 375,00
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Ingen avtale om avdragsfrihet

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 907,48,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kollektiv avt. Telia	435,00	
Felleskostnader	4 472,48	

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:	303,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 947,-
Annen formue:	15 653,-
Gjeld:	124 668,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208706152
Restsaldo:	122 668,59
Kapitalkostnader:	917,29
Ingen avtale om avdragsfrihet	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 122 668,59,- 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 Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@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 Michael Gareth Winnem, e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: styret@solhogda.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 195
SOLHØGDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOLHØGDA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

14. april 2026 kl. 18:00, Oppsal kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen
9. Forslag om endring av husordensreglene
10. Installasjon av sentral avtrekksvifte på tak
11. Vurdering av problemer knyttet til pipeløp og luftforhold i leiligheter i 4. etasje
12. Etablering av felles venteliste for parkering
13. Utredning: Etablering av ladeplasser på parkeringsfelt C
14. Etablering av felles beredskapslager i Solhøgda borettslag
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Valg av velferdskomitè
18. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLHØGDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eddie Ingebrigtsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Malin Ihlen Bjerke foreslås som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Malin Ihlen Bjerke er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 195 Solhøgda Brl Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0195 Årsregnskap 2025 Solhøgda brl.s.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 730.000. Honoraret er ikke justert de siste årene, og det foreslås nå en justering tilsvarende prisvekst.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 730.000

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår kr 20.000,- til valgkomiteen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar kr 20.000,- til valgkomiteen

Sak 8

Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår kr 100.000,- til velferdskomiteen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar kr 100.000,- til velferdskomiteen

Sak 9

Forslag om endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Solhøgda borettslag har to styringsdokumenter som danner regelverket vi alle må forholde oss til. Vedtektene regulerer overordnede forhold, og husordensreglene tar for seg regler som brukes i det daglige.

Det har vært ønskelig å tydeliggjøre disse reglene slik at de blir enklere å tolke - og et bedre verktøy for alle beboere.

Styret har gjennomgått husordensreglene i sin helhet, og velger med dette å presentere en helt ny versjon av disse. Materielt er det ikke store endringer, det handler mest om struktur og formuleringer.

Det er viktig at husordensreglene skal stå seg over tid, og det har vært viktig for styret å jobbe for en revisjon av disse som er mer oversiktlig og mer presis.

Normalt fremmes ett og ett forslag til endring, men denne gangen legges hele dokumentet opp til behandling. Vedlagt er det nye dokumentet hvor endringene fremkommer.

Styrets innstilling

Husordensregler vedtas

Forslag til vedtak

Husordensregler vedtatt

Vedlegg

3. Forslag til husordensregler m endringer.pdf

Sak 10

Installasjon av sentral avtrekksvifte på tak

Forslag fremmet av:
Tihomir Mahacek

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås installasjon av sentral avtrekksvifte på taket for å bedre ventilasjonen på badene. Tiltaket vil redusere fuktproblemer, bedre luftkvaliteten og samtidig bidra til et sunnere inneklima i leilighetene.

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud og gjennomført befaring med Din ventilasjon AS, som har sett på mulighet for å montere avtrekksvifte i tak på alle lavblokker. Denne løsningen vil da dekke grunnventilasjon for både kjøkken og bad.

Kostnadsrammen på dette arbeidet er kr 1 415 000. I tillegg kommer elektrikerarbeid.

Styrets vurdering: Dette anses som en del av vedlikeholdsarbeid og er følgelig innenfor styrets ansvarsområde. Et vedtak i årsmøtet er ikke nødvendig.

Forslag til vedtak

Styret arbeider videre med saken

Sak 11

Vurdering av problemer knyttet til pipeløp og luftforhold i leiligheter i 4. etasje

Forslag fremmet av:
Maja Bakkehaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker med dette å melde inn en sak til behandling på kommende årsmøte, da forholdene vi beskriver nedenfor etter vår vurdering har en alvorlighetsgrad som tilsier rask og grundig oppfølging.

Alle leiligheter i 4. etasje opplever betydelige problemer knyttet til pipeløpet. I tidligere kommunikasjon med styret har vi fått opplyst at årsaken er at pipeløpet er for kort, noe som gir utilstrekkelig trekk. Dette medfører at vedovnene ikke kan brukes på en effektiv og forsvarlig måte.

I tillegg til de allerede kjente problemene har vi gjennomført målinger av luftkvaliteten i leiligheten. Disse viser at CO_2-nivået stiger raskt til svært høye verdier, og at vi er nødt til å lufte omtrent én gang i timen for å holde nivåene på et akseptabelt nivå. Dette gjelder også uten aktiv fyring i ovn.

Dette indikerer etter vårt syn at det kan foreligge mer generelle problemer med luftutskifting og ventilasjon i øverste etasje, herunder mulig undertrykk i leilighetene. Slike forhold kan forsterke trekkproblemer i pipeløp og bidra til at røyk og avgasser trekkes inn i boligene, både fra ildsteder i underliggende leiligheter og ved egen fyring.

Problemene viser seg blant annet ved at:
- Røyk fra fyring i leiligheter under trekker inn i vår leilighet og gir dårlig inneklima.
- Ved egen fyring må vinduer eller verandadør stå åpne samtidig som ovnsdøren holdes åpen til det brenner svært godt.
- Ved påfyll av ved kommer det røyk og glør inn i stua når ovnsdøren åpnes, også når vindu eller verandadør er åpne.

Disse forholdene reiser flere alvorlige problemstillinger:
- Helse og inneklima: Vedvarende høye CO_2-nivåer og røykinnslag er helseskadelig.
- Sikkerhet: Dårlig trekk og mulig undertrykk øker risikoen for at røykgasser og i verste fall kullos kan sige inn i leiligheten dersom forbrenningen ikke er optimal.
- Brannsikkerhet: Innslag av glør og røyk i oppholdsrom representerer en klar risiko.
- Beredskap: Vedovn kan i dag ikke brukes som reserveoppvarming ved strømbrudd, slik den er ment.
- Boligverdi: Manglende fungerende ildsted og dokumenterte problemer med inneklima påvirker verdien og omsetteligheten av boligene i 4. etasje negativt.

Vi mener derfor at dette ikke kan anses som et isolert komfortproblem, men som et bygningsmessig og sikkerhetsmessig forhold som borettslaget har ansvar for å utrede og utbedre.

Vi ber om at årsmøtet fatter vedtak om å gi styret i oppdrag å:
1. Innhente faglig vurdering av pipeløp, trekkforhold og ventilasjon (pipe-/brannteknisk og ventilasjonsfaglig).
2. Vurdere risiko knyttet til inneklima, undertrykk og røykgass/kullos.

3. Utrede konkrete tiltak og kostnader.
4. Legge frem forslag til løsning for beslutning.

Styrets innstilling

Styret vil innledningsvis understreke at Solhøgda borettslag for få år siden gjennomførte en omfattende rehabilitering av pipene, hvor det ble installert nye rør i pipeløpene i alle blokker. Det er derfor ikke slik at borettslaget har unnlatt å følge opp pipenes tekniske standard. Samtidig tar styret de meldingene som nå er kommet på alvor.

Styret legger til grunn at røykinnslag i leilighet, svak trekk og problemer ved opptenning eller påfyll av ved kan være forhold som må undersøkes nærmere. Dersom slike problemer gjelder flere leiligheter i øverste etasje, kan det være behov for å vurdere både pipeløp, høyde over tak, trekkforhold og samspillet med ventilasjon og lufttilførsel.

Samtidig vil styret peke på at de målingene som er omtalt av CO_2-nivå ikke i seg selv dokumenterer feil ved pipe eller fare for kullos. CO_2 sier først og fremst noe om luftutskifting i boligen. Eventuell risiko for røykgasser eller kullos må vurderes særskilt av fagkyndige.

Styret mener derfor at saken bør følges opp, men på en måte som er faglig presis og forholdsmessig. Det vil være naturlig å innhente en faglig vurdering av de forholdene som er meldt inn, før det tas stilling til eventuelle tiltak og kostnader.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar forslaget til orientering og ber styret følge opp saken administrativt

---

Sak 12

Etablering av felles venteliste for parkering

Forslag fremmet av:
Ellen Tordhol

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har flere felt til parkering. Når man setter seg på venteliste, må man velge hvilket felt man ønsker å stå på venteliste til. Slik jeg oppfattet tilbakemelding fra styret har de ulike feltene varierende antall personer på venteliste, og ulikt tidsperspektiv på ventetiden. F.eks. fikk jeg i august 2025 opplyst at den som hadde ventet lengst på felt C hadde stått på liste siden 2014.

Jeg mener det er viktigere med å få tilgang til parkeringsplass, enn at den nødvendigvis må være rett utenfor egen oppgang. Det bør derfor etableres felles venteliste for alle felt. De som i dag står på venteliste, legges til den nye etter hvor lenge de har stått. Får man så tilbud på annen felt enn det man primært ønsket seg, er det jo opp til den enkelte om man ønsker å takke ja. Svarer man nei, kan man sette seg på liste igjen for primærfeltet, men kommer da sist på felleslisten.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at det er krevende med lange ventelister og lang ventetid på tildeling av parkeringspasser. Reglene for tildeling, herunder venteliser mv. er omfattet av borettslagets vedtekter § 12-2:

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

Det fremkommer ikke i bestemmelsen konkret at det leietakere kun kan sette seg på venteliste for ett felt, men omfattes av rutinene styret har for tildeling, jf siste setning i § 12-2.

Formålet med denne rutinen er å sikre at plassene som leies ut faktisk brukes. Det har vært et stort problem. Dersom leietakere tilbys parkeringsplass langt unna egen bolig øker sannsynligheten for at man parkerer sin bil i gaten, dersom det er ledig. I etterkant av endring i rutinen nevnt over har styret mottatt færre klager på dette.

Styret har begrenset med virkemidler for å "tvinge" at leietakere bruker plassene sine. I seg selv er det ikke ulovlig å parkere på kommunal gateparkering, og styret har dermed ingen sanksjonsmuligheter.

Det er mange som står på venteliste for parkering, og en oversikt over antall pr felt er i det følgende:

- Felt A (Ladeplass): 4
- Felt A (Ordinær): 11
- Felt B (Ladeplass): 38
- Felt B (Ordinær): 32
- Felt C (Ordinær): 25
- Felt D (Ladeplass): 18
- Felt D (Ordinær): 32

Styret mener det er riktig å opprettholde rutinen av hensyn til å sannsynligheten for at plassene brukes. Det er nå lagt opp til at det er egne lister for ladeplasser. Dette fordi vi ønsker at disse plassene kun skal brukes av ladbare biler. Disse plassene har også en annen pris enn de ordinære.

Styrets innstilling i saken: Tas ikke til følge da det påligger styret å finne rutiner for hvordan tildelinger skal gjennomføres.

Forslag til vedtak

Tas ikke til følge

Sak 13

Utredning: Etablering av ladeplasser på parkeringsfelt C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Solhøgda borettslag etablerte i 2018 ladeplasser for elbil i deler av borettslaget. Felt C ble den gang ikke inkludert, basert på faglige vurderinger om at tilgjengelig strømkapasitet ikke var tilstrekkelig til å forsvare en utbygging.

Siden dette har både behovet for elbillading og de tekniske løsningene utviklet seg betydelig. Flere beboere har i dag elbil eller planlegger å anskaffe dette, og det er en generell forventning om at borettslag legger til rette for lading. Samtidig har utviklingen innen lastbalansering og energistyring gjort det mulig å utnytte eksisterende kapasitet bedre enn tidligere.

Styret mener derfor det er naturlig å foreta en ny vurdering av mulighetene for etablering av ladeplasser på Felt C.

Rettslig utgangspunkt:

Etter borettslagsloven § 5-11 a har andelseiere rett til å etablere ladepunkt for elbil og ladbar hybrid, med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Bestemmelsen innebærer at borettslaget i utgangspunktet skal legge til rette for lading, men gir samtidig styret ansvar for å sikre at løsningene som velges er forsvarlige og gjennomførbare.

Det er viktig å presisere at lovbestemmelsen ikke gir den enkelte andelseier rett til en bestemt plassering av ladepunkt, for eksempel rett utenfor egen bolig eller på et bestemt felt. Det er borettslaget som må organisere ladeinfrastrukturen på en helhetlig måte, basert på tekniske, økonomiske og praktiske hensyn. Dette innebærer at utbygging kan skje trinnvis og der det til enhver tid er mest hensiktsmessig.

Styrets vurdering:

Styret vurderer at forutsetningene som lå til grunn for beslutningen i 2018 kan ha endret seg, og at det derfor er behov for en oppdatert faglig vurdering. Det er særlig viktig å få avklart hvilken kapasitet som faktisk er tilgjengelig i dag, og i hvilken grad ny teknologi kan bidra til å muliggjøre lading også på Felt C.

Samtidig må en eventuell utbygging ses i sammenheng med borettslagets samlede ladeinfrastruktur. Det vil være nødvendig å vurdere både investeringer, driftskostnader og hvordan en løsning kan utformes på en måte som oppleves som rettferdig for andelseierne.

Styret vil understreke at en utredning ikke innebærer at det tas stilling til en konkret utbygging nå, men at det legges til rette for et bedre beslutningsgrunnlag. Dersom årsmøtet vedtar forslaget, vil styret innhente nødvendige faglige vurderinger og utrede aktuelle løsninger. På bakgrunn av dette vil det bli lagt frem en egen sak for årsmøtet eller behandlet innenfor styrets fullmakter, avhengig av omfang og kostnader.

Forslag til vedtak

Forslaget tas til følge

Sak 14

Etablering av felles beredskapslager i Solhøgda borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

2026 er utpekt som et nasjonalt beredskapsår. Norske myndigheter, herunder Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), anbefaler at både husholdninger og lokalsamfunn styrker sin egenberedskap.

Den sikkerhetspolitiske situasjonen i Europa, økt ekstremvær, strømbrudd og sårbar infrastruktur gjør det aktuelt å vurdere fellestiltak i større boligfellesskap.

Solhøgda borettslag består av:

- 536 leiligheter

- 58 oppganger

- 57 oppganger med 8 leiligheter

- 1 høyblokk med 77 leiligheter

Styret mener det er naturlig å vurdere et enkelt, praktisk og realistisk beredskapstiltak på oppgangsnivå.

Formål:

Etablere et enkelt beredskapslager i hver oppgang for bruk ved:

- Langvarig strømbrudd
- Vannstans
- Ekstremvær
- Evakuering/krisesituasjoner
- Situasjoner hvor beboere trenger akutt hjelp

Dette skal ikke erstatte individuell egenberedskap, men være et supplement.

Forslag til løsning

Modell

Ett låsbart beredskapsskap pr oppgang (58 stk totalt).

Plasseres i i kjellerrom/fellesareal eller annet egnet rom

Høyblokk (77 leiligheter):

2–3 skap anbefales

Innhold (forslag per oppgang)

Detaljer:

- Vannkanner (20–40 liter samlet)

- Nødlys/LED-lamper

- Batteripakke/powerbank

- Tepper

- Førstehjelpsskrin

- Enkle varmepledd

- Refleksvester

- Informasjonsmappe med kontaktpersoner

- Enkle verktøy (brekkjern, tau, hansker)

- Batteridrevet radio

3. Kostnadsoverslag

Det er gjennomført befaring - og det er behov for noe oppgraderinger i kjellerarealer. Men et forsiktig anslag er at det vil koste et sted mellom kr 7000 og kr 10 000 pr. oppgang. Totalt vil kostnaden bli et sted mellom kr 400.000 og kr 500.000

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å gjennomføre et beredskapsprosjekt innenfor rammen av kr 600 000,-

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har mottatt henvendelser fra syv kandidater som alle har ønsket styreverv som styremedlem, og komiteen har hatt samtaler med hver av dem. Kandidatene var alle motiverte til å bidra i styrearbeidet i borettslaget. På bakgrunn av så stor interesse fra beboere er valgkomiteens vurdering at det er viktig at nye kandidater gis mulighet til å delta i borettslaget styre. Valgkomiteen vurderte etter samtaler med alle nåværende medlemmer av styret og styreleder at det var behov for et styremedlem til i styret.

Styreleder Eddie Ingebretsen er villig til å stille til gjenvalg som styreleder et år til, men planlegger deretter å fratre som styreleder i borettslaget. Styremedlem Kine Emilie Knutsen er villig til å stille som varamedlem for å gi plass til nye medlemmer i styret. Å få to nye styremedlemmer inn under styreleder Eddie Ingebretsen ble vurdert som gunstig fordi de får tid til å komme godt inn i styrearbeidet før ny styreleder tiltrer etter ham. I vurderingen av kandidatene ble det vektlagt momenter som tidligere erfaring med styrearbeid, mulighet til å stille opp på dagtid ved behov, kompetanse og personlig egnethet med utgangspunkt i sittende styre, da både godt samarbeid og kontinuitet i styret blir viktig i tida framover.

Roller og kandidater

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

- Eddie Ingebrigtsen

  Styreleder Eddie Ingebrigtsen stiller til gjenvalg som styreleder. Han bor ikke lenger i borettslaget, men kjenner borettslaget veldig godt. Han har god kompetanse og lang erfaring som styremedlem og har vært styreleder det siste året.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joanna Mankarios Abueg
- Maike Harms
- Maria S. Aspenes

  Maria S. Aspenes har bodd i Solhøgda borettslag i to år. Hun arbeider som miljøterapeut på en skole i nærområdet og kjenner området godt. Hun er veldig motivert, har tid og ønsker å bidra til styrearbeidet i borettslaget.
- Michael Fellus

  Michael Fellus har bodd i Solhøgda borettslag i et år. Han er oppvokst i nærområdet. Han har lengre erfaring med styrearbeid i idrettslag. Til daglig arbeider han som prosjektleder. Han ønsker å bidra til styrearbeidet i borettslaget.

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

- Kine Emilie Knutsen

Sak 16
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Maike Harms
- Stian Bjerke

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

- Joanna Mankarios Abueg

Sak 17
Valg av velferdskomitè

Roller og kandidater

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

- Malin Ihlen Bjerke

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

- Isabel Adelene Maaby
- Jeanin Sørlie
- Madeleine Veum Adra

Sak 18

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Malin Ihlen Bjerke
- Pia Backe-Hansen

Styrets årsrapport

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Siden årsmøtet i 2025 har styret hatt mange oppgaver. Styrets fullmakter og begrensninger defineres i vedtektenes § 8-1: «(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.

Styrets aktiviteter i 2025:

- Det er når denne beretningen skrives avholdt 12 styremøter inkl. budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører
- Styret har behandlet 90 formelle styresaker
- 23 ordinære styrevakter
- Besvart ca. 1350 beboerhenvendelser, både på e-post og på Vibbo.
- Besvart ca. 850 henvendelser på epost med andre enn beboere, for eksempel entreprenører, forretningsfører og andre samarbeidspartnere
- Deltatt på tre sameiermøter i Oppsal vaktmestersentral
- Deltatt med to delegater på generalforsamlingen i OBOS
- Flere arbeidsmøter i styret, som kommer i tillegg til styremøter
- Flere arbeidsmøter og befaringer med entreprenører og andre samarbeidspartnere, bla. Guttorm Hoff AS, Telia, Oppsal vaktmestersentral, OBOS Eiendom, Oslo kommune, Fibber, Wattif AS, Elektrikergruppen AS, Sikkerhetsgruppen AS, Aneo Mobility AS. De fleste møter med eksterne skjer på dagtid hvor styremedlemmer ofte må ta seg fri fra jobb.
- Flere møter med beboere, bla. i forbindelse med klagesaker
- Flere av styremedlemmene har deltatt på ulike kurs
- Tildelt 19 parkeringsplasser.
- Mottatt 8 søknader om dyrehold
- Behandlet 18 naboklager
- 12 utgaver av månedsbrev og flere andre informasjonsskriv distribuert
- Årlig dugnad
- Delt ut blomsterrekvisisjoner for rundt kr 55 000,-.
- Komprimatorbil 3 ganger siste år
- Laget nøkkebrikker rundt 40 beboere
- Administrert sykkel- og kjellerrydding
- Gjennomført vernerunde i borettslagets fellesområder
- Tomtegrenser mot OBOS (Rema1000)
- Byggearbeid og endringer i Solbergliveien (Oslo kommune)
- Administrert og fulgt opp dyrkekassene

Det har vært et spesielt år for styret med dødsfallet til tidligere styreleder Audun Kristiansen. Noen av aktivitetene som var planlagt er dermed flyttet til neste år.

Rehabilitering og vedlikehold siden siste årsmøte

- Startet opp arbeidet med maling av oppganger
- Oppgraderinger av parkeringsanlegg
- Asfaltarbeider
- Ferdigstilt sykkelgarasje i Vetlandsveien 64
- Oppgradert vaskerier
- Reparasjon av heiser i høyblokka
- Reparasjon av dører til oppganger
- Reparasjon av vegger og trapper i lavblokker
- Behandlet 4 skadedyrsaker
- Skiftet 4 vaskemaskiner og 2 tørketromler i vaskerier
- Service og reparasjoner av vaskemaskiner og tørketromler
- Eltilsyn i Vetlandsfaret 1 med påfølgende oppgradering
- Reparasjon av søppelbrønner
- Omfattende rehabilitering i Solbergliveien i forbindelse med utbygging av vei
- Miljøkartlegging gjennomført, og påbegynt planlegging av tiltak
- Brukt kr 201 305,- på containere og komprimatorbil til rydding av fellesområder
- Installasjon av kameraovervåkning i høyblokka
- Oppgradering av brannanlegg i høyblokka
- Utskiftning av røykvarslere i alle leiligheter

Planer fremover

- Fortsette maling av oppganger
- Pusse opp inngangspartiet til høyblokka (innvendig)
- Etablere flere parkeringsplasser i samarbeid med OBOS
- Balkongprosjektet - vurdere ulike løsninger
- Brannsikkerhet i høy- og lavblokker
- Oppfølging av miljøkartlegging
- Utvikle grøntområder
- Utarbeide vedlikeholdsnøkkel for de neste 10 årene

Velferdskomiteen 2025-2026:

Komiteen har hatt høy aktivitet i året som har gått. Etter etablering av et nytt velferdsrom er det nå to lokaler som administreres. Arbeidet rundt disse lokalene utgjør en del jobb. Komiteen påser at lokalene alltid er i orden og rengjort i for- og etterkant av utleie. Det er også foretatt en del reparasjonsarbeider i lokalene.

Komiteen er opptatt av å bidra til at Solhøgda borettslag er en plass som innbyr til sosiale aktiviteter og møteplasser.

I forbindelse med dugnaden har komiteen ansvar for å koordinere Ruskenaksjon i borettslaget. I tillegg står komiteen for grilling av pølser og aktiviteter for barna. Dette er et tilbud som blir svært godt mottatt av beboere.

17. mai er en stor dag i borettslaget, og her sørger komiteen for aktiviteter for barn, barnetog, leker og orkester. Også her grilles det pølser og deles ut brus til alle som ønsker det. Alt er gratis for beboere. Dette er et viktig prinsipp i komiteens arbeid. Det er ingen som skal betale for aktivitetene som arrangeres.

Det ble arrangert et julemarked i borettslaget som ble svært populært og godt besøkt. Her var det mulig for beboere å sette opp stand selge produkter. Det ble også arrangert julegrantenning med sang, musikk og gløgg. Og jammen kom nissen også! Dette arrangementet er veldig populært!

I etterkant av julen inviterte vi til juletrefest på Oppsal samfunnshus med godteri til barna, tryllekunstner og ikke minst: julenissen!

Begge velferdsrommene leies ut regelmessig. Totalt er lokalene våre leid ut rundt 130 ganger. En dobling sammenlignet med forrige periode.

Komiteen har jevnlige møter hvor arrangementer planlegges. Alt av innkjøp foretas også av komiteen. Det er mye jobb, men medlemmene i komiteen trives godt med å bidra til fellesskapet i Solhøgda borettslag.

Øvrig

Parkering

En viktig oppgave for styret er å forvalte og utvikle parkeringsplassene i borettslaget. I denne perioden har styret hatt et tett samarbeid i forbindelse med endringer i inn- og utkjøring fra REMA 1000 - som har medført større press på vårt parkeringsanlegg da det må brukes areal for sikker utkjøring. Vi har inngått avtale med OBOS (som eier "Rema-bygget") hvor de får bruksrett til en del av vår eiendom for utkjøring. Dette er til det beste for alle da inn- og utkjøring fra butikken har vært svært lite trafikksikker.

I forbindelse med dette arbeidet er styret i dialog om bruk av parkeringsplasser utenfor Oppsal p-hus. Disse plassene disponerte borettslaget i mange år, inntil OBOS sa opp leieavtalen for et par år siden og lot OnePark forvalte både utsiden og innsiden av p-huset. Styret observerer at plassene på utsiden sjelden er i bruk, og har dialog med OBOS om vi på nytt kan leie disse plassene - som kompensasjon for tapt areal i forbindelse med inn- og utkjøring. Dette arbeidet er ikke sluttført ennå.

Vi har byttet ladeleverandør på våre ladeplasser. I denne perioden har vi hatt store utfordringer med samarbeidet med Wattif AS. Ny leverandør er på plass (Aneo Mobility), og vi håper dette blir bedre. Aneo Mobility har en samarbeidsavtale med OBOS, som gir fordelaktige priser for brukerne. Det er borettslaget som eier alle ladebokser, og Aneo drifter selve ladetjenestene.

HMS

Lekeplassene i borettslaget inspiseres og kontrolleres årlig slik at de skal være trygge å bruke. Det er et arbeid som prioriteres høyt av styret.

Kjeller- og loftsrydding gjøres jevnlig, men styret opplever økende utfordringer med hensetting av søppel og personlige eiendeler. Styret vil framover gjøre løpende vurderinger rundt tiltak for å ivareta brannsikkerheten i kjellere og loft.

Det er foretatt en oppgradering av brannanlegget i høyblokka. Det er montert nye brannmeldere - og brannsikkerheten er skjerpet på loftet. Styret jobber videre med å sikre høyblokka, og skal også i gang med et arbeid med lavblokkene.

Vi har hatt store utfordringer med støy og uønskede hendelser i høyblokka det siste året, og vi har funnet det nødvendig å sette inn kameraovervåkning. I tillegg har styret engasjert vektere som daglig patruljerer i høyblokka og i borettslaget. Dette er svært kostbart, men helt nødvendig for å ivareta trygghet for beboere.

Heisene

Heisene krever hyppig tilsyn og vedlikehold. Heisene kontrolleres jevnlig av heiskontrollen i Oslo kommune. I tillegg har borettslaget vedlikeholdsavtale med KONE som også kontrollerer heisene. Det er ofte feilmeldinger og stans som krever utrykning både fra vaktmester og KONE. Det har vært mye vedlikehold av heisene i perioden, og det forventes fortsatt store kostnader knyttet til dette framover. Styret har inngått en ny vedlikeholdsavtale som innebærer montering av sensorer som måler heisaktivitet 24 timer i døgnet og som melder automatisk til KONE. Dette skal bidra til å forebygge skader og ikke minst kunne rykke ut raskere og mer effektivt.

Komprimatorbil

Tre ganger hvert år kommer det komprimatorbil til borettslaget. Dette gir beboerne mulighet til å rydde opp i private saker og ting og kaste dette. Hver gang kommer det to biler som kjører rundt til alle oppgangene. Dette er et populært tiltak, og mange benytter sjansen til å få kastet søppelet sitt. Det er svært viktig at de som har satt noe ut til bilen, også møter opp når den kommer for, slik at de kan kaste det i bilen – Borettslaget hadde kostnader på til sammen kr. 203 351,-. siste år på containerleie. Det var utfordringer med gjennomføringen i Solbergliveien 106-108 da komprimatorbilen ikke fikk benyttet veien grunnet ombygging av vei.

OBOS gir tilbake

OBOS deler ut hvert år flere millioner kroner som skal benyttes til miljøtiltak i tilsluttede borettslag. Borettslaget vårt benyttet ca. kr. 350.000 til miljøtiltak gitt av OBOS i 2025. Midlene ble i sin helhet benyttet til oppgradering av lekeplassene.

Borettslaget har mottatt flere midler fra tiltaket slik at vi pr, dags dato har ca. 345.000 kr. på miljøkontoen vår som da er øremerket til miljøtiltak i borettslaget. Kom gjerne med forslag til hvordan styret best mulig kan benytte disse midlene på miljøtiltak i 2026-2027!

Vibbo

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

Månedsbrev

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

Oppsal vaktmestersentral (OVS)

Borettslaget er medeier i vaktmestersentralen. Vaktmestertjenestene i borettslaget utføres av OVS. Dersom det oppdages forhold i borettslaget som krever assistanse av vaktmester, for eksempel feil i vaskeriene, så er det viktig at man selv kontakter vaktmestersentralen på kontor@ovs.no og ikke sender melding til styret da dette tar lengre tid.

Nøkkelbrikker

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

Sykkelgarasjer

Borettslaget har etablert tre låste sykkelgarasjer, utenfor Vetlandsfaret 11, Vetlandsfaret 8 og Vetlandsveien 64. Den i Vetlandsfaret 8 har i dag plass til 48 sykler i to høyder. Det er gassdempere på skinnen som gjør det enkelt å heve sykkelen opp etter å ha plassert den i skinnen og bøyle for lås.

Vi har bygget en ny sykkelgarasje utenfor Vetlandsveien 64. Styret har også etablert sykkelvask i høyblokka til gratis og populært for beboere.

Kontakte styret

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

Til generalforsamlingen i Solhøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 1. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950130156, KLIENTNR. 195

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 246 846**	**2 693 081**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 510 974	2 511 203
Tilbakeføring av avskrivning		636 560	288 975
Fradrag kjøpesum anl.midler		-1 222 275	-42 513
Tillegg for nye langsiktige lån		65 708 432	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		-68 222 805	-2 552 689
Innsk. øremerk. bankkto		-6 574	-12 226
Økning egenkapital i fellesanlegg	14	-72 644	361 015
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**4 331 668**	**553 765**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 578 513**	**3 246 846**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		7 931 306	3 868 128
Kortsiktig gjeld		-352 793	-621 282
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 578 513**	**3 246 846**

Document ID 092221155557571140367

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950130156, KLIENTNR. 195

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	31 659 341	29 261 182	32 020 000	32 106 000
Ladeinntekter elbil		205 369	171 044	350 000	350 000
Andre inntekter	3	320 224	103 933	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**32 184 935**	**29 536 159**	**32 370 000**	**32 456 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-224 210	-224 210	-230 000	-230 000
Styrehonorar	5	-700 000	-700 000	-700 000	-700 000
Avskrivninger		-636 560	-288 975	0	0
Revisjonshonorar	6	-26 875	-24 500	-26 000	-26 780
Forretningsførerhonorar		-466 980	-449 015	-475 000	-496 375
Konsulenthonorar		-34 850	-125 996	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-2 523 972	-5 478 194	-7 395 000	-6 567 800
Forsikringer		-1 279 435	-910 819	-1 072 000	-1 189 240
Kommunale avgifter	8	-6 573 113	-6 067 712	-6 704 460	-7 043 024
Kostnader sameie	14	-2 540 271	-3 193 902	-3 200 000	-3 200 000
Energi/fyring	9	-1 533 161	-1 212 864	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 072 035	-3 156 642	-3 260 000	-3 357 800
Andre driftskostnader	10	-1 571 952	-1 436 284	-1 259 000	-1 259 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 183 413**	**-23 269 112**	**-25 821 460**	**-25 570 019**
DRIFTSRESULTAT		**11 001 522**	**6 267 047**	**6 548 540**	**6 885 982**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	159 334	151 200	65 000	65 000
Finanskostnader	12	-3 649 882	-3 907 044	-3 772 000	-3 478 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 490 548**	**-3 755 844**	**-3 707 000**	**-3 413 000**
ÅRSRESULTAT		**7 510 974**	**2 511 203**	**2 841 540**	**3 472 982**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		7 510 974	2 511 203		

Document ID 092221155557571140367

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950130156, KLIENTNR. 195

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	83 106 036	83 106 036
Tomt		2 164 890	2 164 890
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	267 204	194 560
Andre varige driftsmidler	15	1 044 264	458 549
Aksjer og andeler	16	1 100	1 100
Øremerkede bankinnskudd		345 321	433 504
SUM ANLEGGSMIDLER		**86 928 815**	**86 358 639**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140	0
Forskuddsbetalte kostnader		959 063	779 240
Driftskonto OBOS-banken		5 295 365	1 468 662
Sparekonto OBOS-banken II		1 676 738	1 620 226
SUM OMLØPSMIDLER		**7 931 306**	**3 868 128**
SUM EIENDELER		**94 860 121**	**90 226 767**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 536 * 100		53 600	53 600
Opptjent egenkapital		25 541 180	18 030 206
SUM EGENKAPITAL		**25 594 780**	**18 083 806**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	65 499 072	68 013 445
Borettsinnskudd	18	3 101 600	3 101 600
Annen langsiktig gjeld		311 877	406 634
SUM LANGSIKTIG GJELD		**68 912 549**	**71 521 679**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		160 301	295 517
Påløpte renter		17 550	164 373
Annen kortsiktig gjeld	19	174 941	161 392
SUM KORTSIKTIG GJELD		**352 793**	**621 282**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**94 860 121**	**90 226 767**

Document ID 092221155557571140367

Pantstillelse	20	69 091 200	98 974 200
Garantiansvar	14	4 110 682	1 941 957

Oslo, 26.02.2026
Styret i Solhøgda Borettslag

Eddie Ingebrigtsen/s/ Stian Bjerke/s/ Joanna Mankarios Abueg/s/

Maike Harms/s/ Kine Emilie Knutsen-Sanders/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Document ID 092221155557571140367

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	589 656
Felleskostnader	27 340 824
Kollektiv avt. Telia	2 944 986
OFAC	1 617
Parkering	782 258
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**31 659 341**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	42 330
Miljøtilskudd	263 594
Nøkler	5 000
Utleie	9 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**320 224**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-110 000
Arbeidsgiveravgift	-114 210
SUM PERSONALKOSTNADER	**-224 210**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-700 000
SUM STYREHONORAR	**-700 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-14 135

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-26 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-26 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-516 985
Drift/vedlikehold VVS	-99 692
Drift/vedlikehold elektro	-39 381
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-347 598
Drift/vedlikehold heisanlegg	-279 081
Drift/vedlikehold brannsikring	-605 459
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-359 928
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 390
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-66 448
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-85 313
Egenandel forsikring	-82 000
Kostnader dugnader	-4 699
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 523 972**

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

Document ID 092221155557571140367

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 900 135
Feie- og tilsynsgebyr	-78 489
Renovasjonsgebyr	-2 594 489
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 573 113**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-813 023
Fjernvarme	-717 607
Fyringsolje	-2 530
SUM ENERGI / FYRING	**-1 530 631**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 980
Container	-201 351
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-59 308
Annet driftsmateriale	-32 660
Renhold ved firmaer	-938 189
Andre driftskostnader	-105 729
Trykksaker	-2 993
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 290
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 135
Andre kontorkostnader	-39 301
Telefon, annet	-3 820
Porto	-2 820
Kontingenter	-107 800
Bank- og kortgebyr	-3 115
Velferdskostnader	-56 460
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 571 952**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	84 573
Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 631
Renter av sparekonto i OBOS-banken	63 086
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	442
Andre renteinntekter	603
SUM FINANSINNTEKTER	**159 334**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 648 410
Andre rentekostnader	-1 472
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 649 882**

Document ID 092221155557571140367

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Borettslaget eier 14,95% av Sameiet Oppsal Vakmtestersentral.
Borettslaget har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvar refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 4 110 682.
Selskapets andel i Oppsal Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Grill		
Tilgang 2024	42 513	
Avskrevet tidligere	-14 171	
Avskrevet i år	-14 171	
		14 171
Andre fellesanlegg		
Tilgang 2021	130 825	
Avskrevet tidligere	-104 660	
Avskrevet i år	-26 164	
		1
Garasjer vaktmestere		
Tilgang 2017	369 250	
Avskrevet tidligere	-369 249	
		1
Grill		
Tilgang 2019	100 325	
Avskrevet tidligere	-100 324	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2020	35 463	
Avskrevet tidligere	-35 462	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	1 755 822	
Avskrevet tidligere	-1 404 657	
Avskrevet i år	-175 582	
		175 582

Document ID 092221155557571140367

Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	647 100	
Avskrevet tidligere	-647 099	
		1
Ladestasjon		
Tilgang 2025	1 222 275	
Avskrevet i år	-407 425	
		814 850
Sykkelbod		
Tilgang 2018	132 183	
Avskrevet tidligere	-79 308	
Avskrevet i år	-13 218	
		39 656
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 044 264**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-636 560**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2025	-65 708 432	
Nedbetalt i år	209 360	
		-65 499 072
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-65 499 072**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-170 168
Annen kortsiktig gjeld	-4 773
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-174 941**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 101 600
Pantelån	65 499 072
TOTALT	**68 600 672**

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

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

Document ID 092221155557571140367

Husordensregler

Solhøgda borettslag

¶

Forord

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

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

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

1. Dører, adgang og sikkerhet ~~mv.~~

- Ytterdører, kjellerdører og loftdører skal holdes lukket og låst.
- Mellomdører skal være lukket, men ikke låst.
- Adgangsbrikker håndteres etter styrets retningslinjer
- Utlån av nøkkelbrikker er ikke tillatt

2. Brannsikkerhet og el-sikkerhet

- Røyking og bruk av åpen ild er forbudt i kjelleren~~, og på loftet er ikke tillatt~~, loft og fellesarealer.
- Trapperom og ganger skal holdes frie.~~ikke benyttes til hensetning av sykler, barnevogner, ski, akebrett eller andre ting~~.
- Lading og oppbevaring av batterier til el-sykler, el-sparkesykler og lignende er ikke tillatt i fellesområder.
- Branninstruks skal følges

~~Følg branninstruks som henger i oppgangen.~~ ¶

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

3. Fasade, ~~skilt og~~ balkong og utearealer~~.~~

- Endringer på fasade, balkong og yttervegger krever styrets godkjenning, herunder endringer på gulv, tak/himling og vegger.~~Det er ikke tillatt å sette opp skilt eller private antenner på borettslagets område.~~
- Kun godkjente løsninger for markiser og innglassing er tillatt
- Balkonger skal brukes på en måte som ikke medfører sjenanse for andre
- Røyking skal ikke medføre vesentlig sjenanse for naboer
- Borettshaver skal sørge for korrekt navnskilt på ringeklokke ute, postkasse og leilighetsdør

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

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

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

~~Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for naboene.~~

~~4. Nøkkelbrikker¶~~

~~Nøkkelbrikker bestilles og utleveres slik styret til enhver tid bestemmer. ¶~~

~~5. Uteområdene ¶~~

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

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

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

~~Bruk av engangsgriller er ikke tillatt på borettslagets eiendom. ¶~~

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

4. Fellesarealer og lagring

- Fellesarealer skal holdes ryddige
- Oppbevaring er kun tillatt der styret har godkjent dette
- Ulovlig lagring kan fjernes uten varsel og belastes andelseier

5. Uteområder og parkering

- Grøntområder skal behandles med hensyn
- Fuglemating er ikke tillatt
- All bruk av engangsgrill er forbudt
- Kun sykler i aktiv bruk kan plasseres i sykkelområder
- Moped/motorsykkel skal parkeres på egen parkeringsplass

6. Dyrehold

- Dyrehold krever registering hos styret senest en måned etter anskaffelse
- Eier er ansvarlig for at dyr ikke medfører ulempe for andre
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart
- Det er ikke tillatt å oppholde kjæledyr i kjellere, loft og vaskerier.

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

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

7. Ro, støy og oppussing~~Regler om støy~~

- Det skal være nattero i leiligheten fra kl. 22:00~~2200~~ til kl. 06:00.~~0600.~~
- Støyende arbeid skal kun skje i tidsrommet 07:00-20:00 på hverdager og 08:00-18:00 lørdager eller dagen før en helligdag,
- Støyende arbeider er ikke tillatt på søn-/helligdager.
- Omfattende oppussingsarbeider utover en varighet på 1 uke skal varsles naboer og styret. Se egne regler på www.solhogda.no
- Endring av våtrom, romplassering av kjøkken krever tillatelse fra styret
- Inngripen i bærende konstruksjoner er søknadspliktig i Oslo kommune og krever tillatelse fra styret
- Musikkundervisning eller lignende krever særlig samtykke fra styret
- Ta hensyn til dine naboer

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

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

Det er ikke anledning til å endre plassering av kjøkken og bad uten tillatelse fra styret.¶
¶
Det er ikke tillatt å endre/fjerne bærevegger uten etter tillatelse fra Oslo kommune. Styret¶
skal varsles når tillatelse er innhentet fra kommunen.¶
¶
Omfattende oppussingsarbeid skal også varsles til styret før oppstart, inneholdende de¶
opplysningene som gis til naboene.~~

~~Byggematerialer og avfall skal ikke lagres på fellesarealer, verken utendørs eller¶
innendørs.¶
¶
Med omfattende oppussingsarbeider skal forstås arbeid som pågår over lengre tid (mer¶
enn 1 uke) og medfører støy og eller andre ulemper for naboene.¶

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

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

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

~~Ta hensyn til dine naboer.~~

8. Søppel og renhold

- Kildesortering er påbudt, og avfall skal kastes i tilrettelagte søppelbrønner
- Hensetting av avfall eller annet er forbudt.
- Farlig avfall skal deponeres i en tilrettelagt miljøstasjon. Det er forbudt å kaste eller hensette slikt avfall på borettslagets områder

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

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

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

9. Kjeller, loft og boder~~Bruk av kjellere/loft~~

- Boder og loft skal holdes ryddige og fri for brannfarlige gjenstander
- Fellesarealer skal ikke brukes som lager
- Det er ikke tillatt med mellomlagring i forbindelse med oppussing mv.
- Barn får ikke leke i kjellere og loft

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

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

~~La aldri barn være alene i kjelleren eller på loftet.~~

10. Sykler og merking

- Alle sykler, akebrett, sparkesykler mv. skal merkes med gyldig sykkeloblat.
- Sykler mv. som ikke er merket, blir fjernet.
- Alle sykler bør holdes låst
- Det er kun anledning til å parkere sykler som er i regelmessig bruk i borettslagets fellesområder

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

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

11. Ventilasjon og inneklimaLufting

- ~~Leiligheten luftes best med korte perioder gjennomtrekk.~~ Ventiler må ikke tildekkes og bør stå åpne.
- Alle rom må holdes såpass oppvarmet i vinterhalvåret at ikke vannet i ledningene fryser.
- Vinduene i trapperom skal som hovedregel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.
- Mekaniske ventilasjonsvifter er ikke tillatt
- Styret kan gi pålegg om fjerning av mekaniske ventilasjonsvifter
- Det er kun tillatt med kjøkkenvifter som har kullfilter

12. Vaskerier og tørkeplasser

- Det er egne regler for bruk av vaskeriene. Sjekk www.solhogda.no
- Det er ikke tillatt å vaske, rulle eller tørke tøy som tilhører andre enn de som bor i borettslaget.
- Vasketidene skal overholdes.
- Tørkeplassern skal ikke brukes søn- og helligdager.
- Tøy skal fjernes fra tørkeplassen før kl. 1700 dager før helligdager
- Tøy skal ikke~~skal, og ikke~~ henge ute over natten.

13. Vann, våtrom og skader~~Våtrom, kraner og ledninger~~

- Alle ledninger, kraner og innretninger koblet til disse er borettshavers ansvar fra egen stoppekran og videre inn i leiligheten.
- ~~Skjulte avløp (innstøpt i gulv eller vegg) er borettslaget ansvarlig for.~~ Den enkelte plikter ~~likevel~~ å være varsom med hva som tømmes i utløp fra leiligheten.
- Sluk og avløp skal beboer sørge for er rengjort til enhver tid. ~~Enhver forandring av baderom må utføres av godkjente håndverkere i henhold til gjeldende forskrifter.~~
- Borettshaver er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå i forbindelse med oppussing av våtrom i egen leilighet eller tilstøtende leiligheter.
- Beboer er ansvarlig for stoppekran~~La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.~~
- Oppstår det en vannlekkasje eller annen skade, skal~~skade skal~~ man kontakte vaktmester på telefon: 22 76 28 80 (vakttelefon 24/7)~~dag eller natt.~~

14. Skadedyr~~kontroll~~

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

15. Utleie og kortidsutleie~~Framleie~~

- Framleie kan, etter søknad, godkjennes av styret.
- Framleier skal ikke flytte inn før ~~eventuelt~~ godkjenning foreligger.
- Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.
- Framleieren plikter å påse at leietaker registreres i Vibbo og mottar informasjon fra styret.~~videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i borettslaget til borettshaver.~~
- Borettshaver plikter å informere framleieren om husordensreglene ved innflytting, og er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget eller andre borettshavere får~~far~~ av ~~hans~~ framleiere.
- Korttidsutleie under 7 døgn skal meldes styret

16. Informasjon og kommunikasjon

- Informasjon fra styret sendes i hovedsak via Vibbo.
- Beboere plikter å holde seg orientert om informasjonen som sendes ut
- Andelseier plikter å holde kontaktinformasjon oppdatert til enhver tid på Vibbo

17. Håndheving

- Brudd på husordensreglene vil kunne medføre skriftlig pålegg
- Manglende etterlevelse av disse reglene følges opp i tråd med vedtektene, jf § 7
- Husordensreglene er å anse som en del av leieavtalen til den enkelte beboer

~~16. Vifter på kjøkken og bad ¶~~

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26
Selskapsnummer: 195 **Selskapsnavn:** SOLHØGDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SOLHØGDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950130156
Møtet ble avholdt 14. april kl. 18:00, Oppsal kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Eddie Ingebrigtsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Malin Ihlen Bjerke foreslås som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Malin Ihlen Bjerke er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 730.000. Honoraret er ikke justert de siste årene, og det foreslås nå en justering tilsvarende prisvekst.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 730.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Styrets innstilling
Styret foreslår kr 20.000,- til valgkomiteen

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar kr 20.000,- til valgkomiteen
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen

Styrets innstilling
Styret foreslår kr 100.000,- til velferdskomiteen

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar kr 100.000,- til velferdskomiteen
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Forslag om endring av husordensreglene

Solhøgda borettslag har to styringsdokumenter som danner regelverket vi alle må forholde oss til. Vedtektene regulerer overordnede forhold, og husordensreglene tar for seg regler som brukes i det daglige.

Det har vært ønskelig å tydeliggjøre disse reglene slik at de blir enklere å tolke - og et bedre verktøy for alle beboere.

Styret har gjennomgått husordensreglene i sin helhet, og velger med dette å presentere en helt ny versjon av disse. Materielt er det ikke store endringer, det handler mest om struktur og formuleringer.

Det er viktig at husordensreglene skal stå seg over tid, og det har vært viktig for styret å jobbe for en revisjon av disse som er mer oversiktlig og mer presis.

Normalt fremmes ett og ett forslag til endring, men denne gangen legges hele dokumentet opp til behandling. Vedlagt er det nye dokumentet hvor endringene fremkommer.

Styrets innstilling
Husordensregler vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregler vedtatt
> ✓ **Vedtatt.**

10. Installasjon av sentral avtrekksvifte på tak

Fremmet av: Tihomir Mahacek

Det foreslås installasjon av sentral avtrekksvifte på taket for å bedre ventilasjonen på badene. Tiltaket vil redusere fuktproblemer, bedre luftkvaliteten og samtidig bidra til et sunnere inneklima i leilighetene.

Styrets innstilling
Styret har innhentet tilbud og gjennomført befaring med Din ventilasjon AS, som har sett på mulighet for å montere avtrekksvifte i tak på alle lavblokker. Denne løsningen vil da dekke grunnventilasjon for både kjøkken og bad.

Kostnadsrammen på dette arbeidet er kr 1 415 000. I tillegg kommer elektrikerarbeid.

Styrets vurdering: Dette anses som en del av vedlikeholdsarbeid og er følgelig innenfor styrets ansvarsområde. Et vedtak i årsmøtet er ikke nødvendig.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret arbeider videre med saken
> ✓ **Vedtatt.**

11. Vurdering av problemer knyttet til pipeløp og luftforhold i leiligheter i 4. etasje

Fremmet av: Maja Bakkehaug

Vi ønsker med dette å melde inn en sak til behandling på kommende årsmøte, da forholdene vi beskriver nedenfor etter vår vurdering har en alvorlighetsgrad som tilsier rask og grundig oppfølging.

Alle leiligheter i 4. etasje opplever betydelige problemer knyttet til pipeløpet. I tidligere kommunikasjon med styret har vi fått opplyst at årsaken er at pipeløpet er for kort, noe som gir utilstrekkelig trekk. Dette medfører at vedovnene ikke kan brukes på en effektiv og forsvarlig måte.

I tillegg til de allerede kjente problemene har vi gjennomført målinger av luftkvaliteten i leiligheten. Disse viser

at CO_2-nivået stiger raskt til svært høye verdier, og at vi er nødt til å lufte omtrent én gang i timen for å holde nivåene på et akseptabelt nivå. Dette gjelder også uten aktiv fyring i ovn.

Dette indikerer etter vårt syn at det kan foreligge mer generelle problemer med luftutskifting og ventilasjon i øverste etasje, herunder mulig undertrykk i leilighetene. Slike forhold kan forsterke trekkproblemer i pipeløp og bidra til at røyk og avgasser trekkes inn i boligene, både fra ildsteder i underliggende leiligheter og ved egen fyring.

Problemene viser seg blant annet ved at:
- Røyk fra fyring i leiligheter under trekker inn i vår leilighet og gir dårlig inneklima.
- Ved egen fyring må vinduer eller verandadør stå åpne samtidig som ovnsdøren holdes åpen til det brenner svært godt.
- Ved påfyll av ved kommer det røyk og glør inn i stua når ovnsdøren åpnes, også når vindu eller verandadør er åpne.

Disse forholdene reiser flere alvorlige problemstillinger:
- Helse og inneklima: Vedvarende høye CO_2-nivåer og røykinnslag er helseskadelig.
- Sikkerhet: Dårlig trekk og mulig undertrykk øker risikoen for at røykgasser og i verste fall kullos kan sige inn i leiligheten dersom forbrenningen ikke er optimal.
- Brannsikkerhet: Innslag av glør og røyk i oppholdsrom representerer en klar risiko.
- Beredskap: Vedovn kan i dag ikke brukes som reserveoppvarming ved strømbrudd, slik den er ment.
- Boligverdi: Manglende fungerende ildsted og dokumenterte problemer med inneklima påvirker verdien og omsetteligheten av boligene i 4. etasje negativt.

Vi mener derfor at dette ikke kan anses som et isolert komfortproblem, men som et bygningsmessig og sikkerhetsmessig forhold som borettslaget har ansvar for å utrede og utbedre.

Vi ber om at årsmøtet fatter vedtak om å gi styret i oppdrag å:
1. Innhente faglig vurdering av pipeløp, trekkforhold og ventilasjon (pipe-/brannteknisk og ventilasjonsfaglig).
2. Vurdere risiko knyttet til inneklima, undertrykk og røykgass/kullos.
3. Utrede konkrete tiltak og kostnader.
4. Legge frem forslag til løsning for beslutning.

Styrets innstilling
Styret vil innledningsvis understreke at Solhøgda borettslag for få år siden gjennomførte en omfattende rehabilitering av pipene, hvor det ble installert nye rør i pipeløpene i alle blokker. Det er derfor ikke slik at borettslaget har unnlatt å følge opp pipenes tekniske standard. Samtidig tar styret de meldingene som nå er kommet på alvor.

Styret legger til grunn at røykinnslag i leilighet, svak trekk og problemer ved opptenning eller påfyll av ved kan være forhold som må undersøkes nærmere. Dersom slike problemer gjelder flere leiligheter i øverste etasje, kan det være behov for å vurdere både pipeløp, høyde over tak, trekkforhold og samspillet med ventilasjon og lufttilførsel.

Samtidig vil styret peke på at de målingene som er omtalt av CO_2-nivå ikke i seg selv dokumenterer feil ved pipe eller fare for kullos. CO_2 sier først og fremst noe om luftutskifting i boligen. Eventuell risiko for røykgasser eller kullos må vurderes særskilt av fagkyndige.

Styret mener derfor at saken bør følges opp, men på en måte som er faglig presis og forholdsmessig. Det vil være naturlig å innhente en faglig vurdering av de forholdene som er meldt inn, før det tas stilling til eventuelle tiltak og kostnader.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar forslaget til orientering og ber styret følge opp saken administrativt

✓ **Vedtatt.**

12. Etablering av felles venteliste for parkering

Fremmet av: Ellen Tordhol

Borettslaget har flere felt til parkering. Når man setter seg på venteliste, må man velge hvilket felt man ønsker å stå på venteliste til. Slik jeg oppfattet tilbakemelding fra styret har de ulike feltene varierende antall personer på venteliste, og ulikt tidsperspektiv på ventetiden. F.eks. fikk jeg i august 2025 opplyst at den som hadde ventet lengst på felt C hadde stått på liste siden 2014.

Jeg mener det er viktigere med å få tilgang til parkeringsplass, enn at den nødvendigvis må være rett utenfor egen oppgang. Det bør derfor etableres felles venteliste for alle felt. De som i dag står på venteliste, legges til den nye etter hvor lenge de har stått. Får man så tilbud på annen felt enn det man primært ønsket seg, er det jo opp til den enkelte om man ønsker å takke ja. Svarer man nei, kan man sette seg på liste igjen for primærfeltet, men kommer da sist på felleslisten.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for at det er krevende med lange ventelister og lang ventetid på tildeling av parkeringspasser. Reglene for tildeling, herunder venteliser mv. er omfattet av borettslagets vedtekter § 12-2:

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

Det fremkommer ikke i bestemmelsen konkret at det leietakere kun kan sette seg på venteliste for ett felt, men omfattes av rutinene styret har for tildeling, jf siste setning i § 12-2.

Formålet med denne rutinen er å sikre at plassene som leies ut faktisk brukes. Det har vært et stort problem. Dersom leietakere tilbys parkeringsplass langt unna egen bolig øker sannsynligheten for at man parkerer sin bil i gaten, dersom det er ledig. I etterkant av endring i rutinen nevnt over har styret mottatt færre klager på dette.

Styret har begrenset med virkemidler for å "tvinge" at leietakere bruker plassene sine. I seg selv er det ikke ulovlig å parkere på kommunal gateparkering, og styret har dermed ingen sanksjonsmuligheter.

Det er mange som står på venteliste for parkering, og en oversikt over antall pr felt er i det følgende:

- Felt A (Ladeplass): 4
- Felt A (Ordinær): 11
- Felt B (Ladeplass): 38
- Felt B (Ordinær): 32
- Felt C (Ordinær): 25
- Felt D (Ladeplass): 18
- Felt D (Ordinær): 32

Styret mener det er riktig å opprettholde rutinen av hensyn til å sannsynligheten for at plassene brukes. Det er nå lagt opp til at det er egne lister for ladeplasser. Dette fordi vi ønsker at disse plassene kun skal brukes av ladbare biler. Disse plassene har også en annen pris enn de ordinære.

Styrets innstilling i saken: Tas ikke til følge da det påligger styret å finne rutiner for hvordan tildelinger skal gjennomføres.

> **Forslag til vedtak:**
> Tas ikke til følge
>
> ✓ **Vedtatt. Styrets innstilling vedtatt og forslaget tas ikke til følge.**

13. Utredning: Etablering av ladeplasser på parkeringsfelt C

Bakgrunn:

Solhøgda borettslag etablerte i 2018 ladeplasser for elbil i deler av borettslaget. Felt C ble den gang ikke inkludert, basert på faglige vurderinger om at tilgjengelig strømkapasitet ikke var tilstrekkelig til å forsvare en utbygging.

Siden dette har både behovet for elbillading og de tekniske løsningene utviklet seg betydelig. Flere beboere har i dag elbil eller planlegger å anskaffe dette, og det er en generell forventning om at borettslag legger til rette for lading. Samtidig har utviklingen innen lastbalansering og energistyring gjort det mulig å utnytte eksisterende kapasitet bedre enn tidligere.

Styret mener derfor det er naturlig å foreta en ny vurdering av mulighetene for etablering av ladeplasser på Felt C.

Rettslig utgangspunkt:

Etter borettslagsloven § 5-11 a har andelseiere rett til å etablere ladepunkt for elbil og ladbar hybrid, med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Bestemmelsen innebærer at borettslaget i utgangspunktet skal legge til rette for lading, men gir samtidig styret ansvar for å sikre at løsningene som velges er forsvarlige og gjennomførbare.

Det er viktig å presisere at lovbestemmelsen ikke gir den enkelte andelseier rett til en bestemt plassering av ladepunkt, for eksempel rett utenfor egen bolig eller på et bestemt felt. Det er borettslaget som må organisere ladeinfrastrukturen på en helhetlig måte, basert på tekniske, økonomiske og praktiske hensyn. Dette innebærer at utbygging kan skje trinnvis og der det til enhver tid er mest hensiktsmessig.

Styrets vurdering:

Styret vurderer at forutsetningene som lå til grunn for beslutningen i 2018 kan ha endret seg, og at det derfor er behov for en oppdatert faglig vurdering. Det er særlig viktig å få avklart hvilken kapasitet som faktisk er tilgjengelig i dag, og i hvilken grad ny teknologi kan bidra til å muliggjøre lading også på Felt C.

Samtidig må en eventuell utbygging ses i sammenheng med borettslagets samlede ladeinfrastruktur. Det vil være nødvendig å vurdere både investeringer, driftskostnader og hvordan en løsning kan utformes på en måte som oppleves som rettferdig for andelseierne.

Styret vil understreke at en utredning ikke innebærer at det tas stilling til en konkret utbygging nå, men at det legges til rette for et bedre beslutningsgrunnlag. Dersom årsmøtet vedtar forslaget, vil styret innhente

nødvendige faglige vurderinger og utrede aktuelle løsninger. På bakgrunn av dette vil det bli lagt frem en egen sak for årsmøtet eller behandlet innenfor styrets fullmakter, avhengig av omfang og kostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget tas til følge
> ✓ **Vedtatt.**

14. Etablering av felles beredskapslager i Solhøgda borettslag

Bakgrunn

2026 er utpekt som et nasjonalt beredskapsår. Norske myndigheter, herunder Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), anbefaler at både husholdninger og lokalsamfunn styrker sin egenberedskap.

Den sikkerhetspolitiske situasjonen i Europa, økt ekstremvær, strømbrudd og sårbar infrastruktur gjør det aktuelt å vurdere fellestiltak i større boligfellesskap.

Solhøgda borettslag består av:

- 536 leiligheter

- 58 oppganger

- 57 oppganger med 8 leiligheter

- 1 høyblokk med 77 leiligheter

Styret mener det er naturlig å vurdere et enkelt, praktisk og realistisk beredskapstiltak på oppgangsnivå.

Formål:

Etablere et enkelt beredskapslager i hver oppgang for bruk ved:

- Langvarig strømbrudd
- Vannstans
- Ekstremvær
- Evakuering/krisesituasjoner
- Situasjoner hvor beboere trenger akutt hjelp

Dette skal ikke erstatte individuell egenberedskap, men være et supplement.

Forslag til løsning

Modell

Ett låsbart beredskapsskap pr oppgang (58 stk totalt).

Plasseres i i kjellerrom/fellesareal eller annet egnet rom

Høyblokk (77 leiligheter):

2–3 skap anbefales

Innhold (forslag per oppgang)

Detaljer:

- Vannkanner (20–40 liter samlet)

- Nødlys/LED-lamper

- Batteripakke/powerbank

- Tepper

- Førstehjelpsskrin

- Enkle varmepledd

- Refleksvester

- Informasjonsmappe med kontaktpersoner

- Enkle verktøy (brekkjern, tau, hansker)

- Batteridrevet radio

3. Kostnadsoverslag

Det er gjennomført befaring - og det er behov for noe oppgraderinger i kjellerarealer. Men et forsiktig anslag er at det vil koste et sted mellom kr 7000 og kr 10 000 pr. oppgang. Totalt vil kostnaden bli et sted mellom kr 400.000 og kr 500.000

Styrets innstilling
Styret gis fullmakt til å gjennomføre et beredskapsprosjekt innenfor rammen av kr 600 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjent
>
> ✓ **Vedtatt. Styret gis fullmakt til å gjennomføre et beredskapsprosjekt innenfor rammen av kr 600 000,-**

15. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har mottatt henvendelser fra syv kandidater som alle har ønsket styreverv som styremedlem, og komiteen har hatt samtaler med hver av dem. Kandidatene var alle motiverte til å bidra i styrearbeidet i borettslaget. På bakgrunn av så stor interesse fra beboere er valgkomiteens vurdering at det er viktig at nye kandidater gis mulighet til å delta i borettslaget styre. Valgkomiteen vurderte etter samtaler med alle nåværende medlemmer av styret og styreleder at det var behov for et styremedlem til i styret.

Styreleder Eddie Ingebretsen er villig til å stille til gjenvalg som styreleder et år til, men planlegger deretter å fratre som styreleder i borettslaget. Styremedlem Kine Emilie Knutsen er villig til å stille som varamedlem for å gi plass til nye medlemmer i styret. Å få to nye styremedlemmer inn under styreleder Eddie Ingebretsen ble vurdert som gunstig fordi de får tid til å komme godt inn i styrearbeidet før ny styreleder tiltrer etter ham. I vurderingen av kandidatene ble det vektlagt momenter som tidligere erfaring med styrearbeid, mulighet til å stille opp på dagtid ved behov, kompetanse og personlig egnethet med utgangspunkt i sittende styre, da både godt samarbeid og kontinuitet i styret blir viktig i tida framover.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:

Eddie Ingebrigtsen

Følgende stilte til valg:
Eddie Ingebrigtsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Joanna Mankarios Abueg
Maria S. Aspenes
Michael Fellus
Maike Harms

Følgende stilte til valg:
Joanna Mankarios Abueg
Maria S. Aspenes
Michael Fellus
Maike Harms

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kine Emilie Knutsen

Følgende stilte til valg:
Kine Emilie Knutsen

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian Bjerke
Maike Harms

Følgende stilte til valg:
Stian Bjerke
Maike Harms

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Joanna Mankarios Abueg

Følgende stilte til valg:
Joanna Mankarios Abueg

17. Valg av velferdskomitè

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Malin Ihlen Bjerke

Følgende stilte til valg:
Malin Ihlen Bjerke

Medlem (1 år)

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

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

18. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Pia Backe-Hansen
Malin Ihlen Bjerke

Følgende stilte til valg:
Pia Backe-Hansen
Malin Ihlen Bjerke

Vedtekter

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

§ 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

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

§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

§ 2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

§ 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel. 2 Solhøgda Borettslag

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

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

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

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

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

§ 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

§ 3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

§ 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

§ 3-4 Rettsovergang til nærstående

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

§ 4. Borett og overlating av bruk

§ 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

§ 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

§ 5. Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

§ 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

§ 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

§ 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

§ 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

§ 7-1 Mislighold

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

§ 7-2 Pålegg om salg

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

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

§ 7-3 Fravikelse

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

§ 8. Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

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

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

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

§ 8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

§ 8-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 9. Generalforsamlingen

§ 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

§ 9-5 Møterett

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

§ 9-6 Møteledelse og protokoll

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

§ 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

§ 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 10-1 Inhabilitet

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

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

§ 10-2 Taushetsplikt

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

§ 10-3 Mindretallsvern

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

§ 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§ 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

§ 11-2 Forholdet til borettslovene

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

§ 12. Parkering

§ 12-1 Generelt

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

§ 12-2 Fordeling/ventelister

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

§ 12-3 Kontrakt

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

§ 12-4 Fremleie

Det er ikke lov å leie ut plassen man disponerer.

§ 12-5 Leie

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

§ 12-6 Kontrollavgift

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

§ 12-7 Avskiltede kjøretøy

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

§ 12-8 Store kjøretøy

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

§ 12-9 Campingvogn/hengere

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

§ 12-10 Varighet

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

Husordensregler

Solhøgda borettslag

Forord

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

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

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

1. Dører mv.

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

2. Brannsikkerhet

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

Følg branninstruks som henger i oppgangen.

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

3. Fasade, skilt og balkong.

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

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

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

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

Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for naboene.

4. Nøkkelbrikker

Nøkkelbrikker bestilles og utleveres slik styret til enhver tid bestemmer.

5. Uteområdene

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

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

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

Bruk av engangsgriller er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

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

6. Dyrehold

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

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

7. Regler om støy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta hensyn til dine naboer.

8. Søppel og renhold

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

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

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

9. Bruk av kjellere/loft

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

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

La aldri barn være alene i kjelleren eller på loftet.

10. Sykler

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

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

11. Lufting

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

12. Vaskerier og tørkeplasser

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

13. Våtrom, kraner og ledninger

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

14. Skadedyrkontroll

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

15. Framleie

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

16. Vifter på kjøkken og bad

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

Velkommen til Solhøgda borettslag!

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

Informasjon nye beboere ofte lurer på:

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

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

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

Håper dere vil trives i Solhøgda borettslag!

Vetlandsveien 64A

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 201 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	20 min 1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	16 min 1.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	19 min 1.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Formerveien Linje 78A, 78B	4 min 0.3 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	14 min 1.2 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.1 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-6 år) 87 barn	5 min 0.4 km
Østmarka idrettsbarnehage (1-5 år) 136 barn	8 min 0.6 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	1 min
Kiwi Oppsalstubben	7 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	14 min
Boots apotek Oppsal	14 min
Tveita Vinmonopol	18 min

SPORT

Skøyenåsen ballbane	3 min
Trasop idrettspark	5 min
Feel24 Oppsal	6 min
Mudo Ulsrud	17 min

«By og land, hånd i hand»

— Sitat fra en lokalkjent

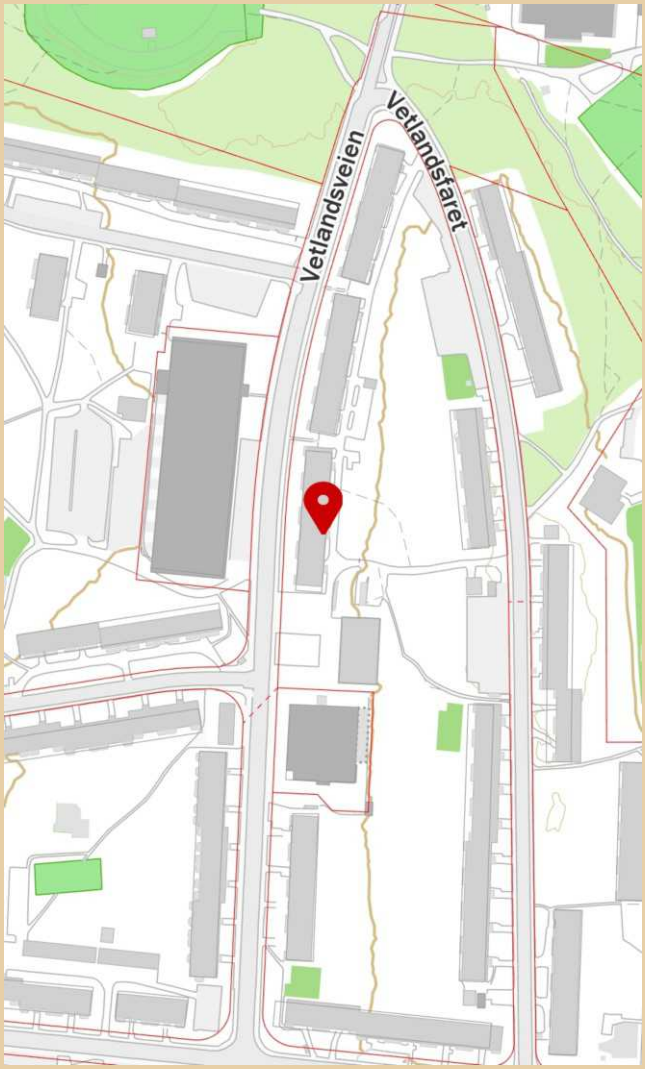
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vetlandsveien 64 A, 0685 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1133, andelsnr. 326 i Solhøgda borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260182

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Håvard Haugstulen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 454 20 239

E-post: havard.haugstulen@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.
