PRIVATMEGLEREN

LOFSRUDHØGDA 87 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Eierseksjon

Lofsrudhøgda 87 A, 1281 OSLO

OSLO kommune

gnr. 180, bnr. 527, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11256-2226 **Eiendomsverdi ref nr:** LJ6743

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Csisar

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.

Rapportansvarlig



Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

Lofsrudhøgda 87 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

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

Boligen er bygget i 1995. Oppussing og vedlikehold er utført. Nytt kjøkken i 2006. Badet er pusset opp i 2006 iflg. tidligere prospekt. Eldre vaskerom.

Eierseksjon - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Vegger i betong og i bindingsverk.
Fasader med fasadeplater og malt/beiset panel.
Saltak tekket med takstein.
Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 2023.
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med isolerglass. Ny i 2023.
Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 25 m². Tredekke.
Utvendig bod på ca. 5 m²
Vedlikeholdsplan for sameiet er ikke fremlagt.

INNVENDIG Gå til side

Laminat, parkett og fliser på gulv. Malte panelplater, brystningspanel, våtromsbelegg og fliser på vegger. Himlinger med himlingsplater.
Gulv på støpt såle.
Pipeløp i stue. Ikke i bruk. Ukjent tilstand.
Gulv og delvis vegger ligger under bakkenivå.
Malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/WC:
Iflg. tidligere prospekt er badet pusset opp i 2006. Ukjent omfang av oppussingen. Eldre sluk. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Fliser på vegger. Himlingsplater i tak.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 1,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet skjult overgang mot sluket.
Gulvstående toalett. 100 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger.
Ny servant i 2026.
Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.
Fuktmåling er utført i vegg mot badet, fra kjøkkenet.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Våtromsbelegg på vegger. Himlingsplater i tak.
Gulvbelegg på gulv. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3,5 cm fra overkant gulv ved dør til slukrist.
Plastsluk. Gulvbelegget fungerer som membran.
Dusjkabinett med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.
Hull er boret mot vaskerommet, fra entré. Fuktmåling er utført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i delvis åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med beiset profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel oppvaskkum i stål, fliser over benk.
Frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte med utkast til friluft.
Nytt kjøkken i 2006 iflg. tidligere prospekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg med kobberrør. Hovedstoppekran i kjøkkenbenken.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler.
Varmtvannsbereder på 200 l. fra 2003 plassert i vaskerom.
Oppvarming med elektrisitet.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i vindfang. 40 A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong (ukjent utførelse).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Eierseksjon

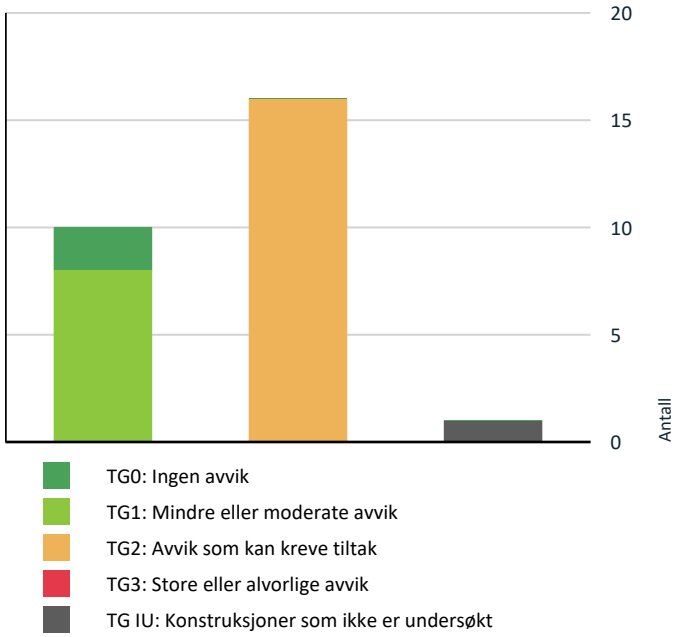
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Lofsrudhøgda 87 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

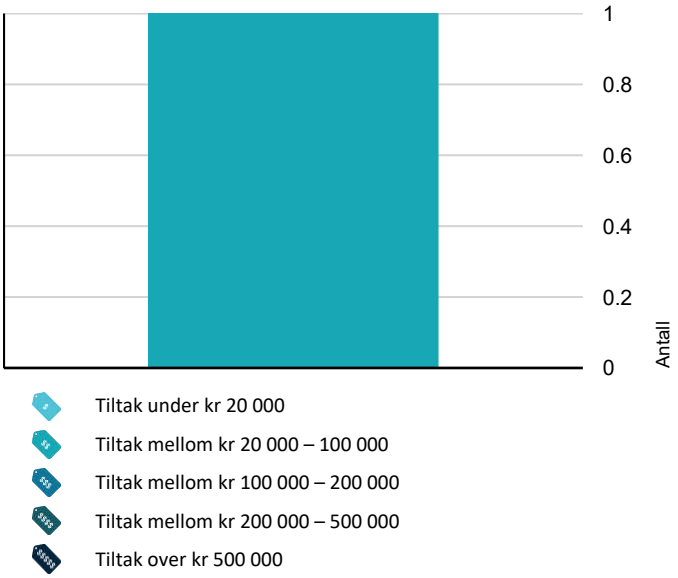
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner, annet enn der det er spesielt beskrevet. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

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

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Parkett med noe bruksslitasje. Stedvis noe fuktpåvirket parkett.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og ett soverom ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 m. I soverom ble det registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15 mm over en avstand på 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Inspeksjonshull er boret i vegg under bakkeplan, fra boden. Noe høye fuktverdier ble observert.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Enkelte dører subber i karm/terskel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Boligens alder tilsier at boligen bør ha mekanisk ventilasjon. Tidligere avtrekksvifte er fjernet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Eldre overflater. Rørgjennomføringer i vegg er ikke tette.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Stedvis tilnærmet flatt gulv.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Overgangen mellom gulvbelegget og sluket er skjøtet med bruk av mansjett.

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Tidligere monteringshuller i enkelte fliser.

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist sprekker i fliser.

Stedvis svakt fall. Etter bruk av dusjen blir vann liggende i dusjsonen.

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Fuktsvelling/bruksslitasje på benkeplate og enkelte fronter/skapstammer.
Misfarget fuge bak oppvaskkummen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON

Byggeår
1995

Kommentar
Iflg. EDR

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 2023.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med isolerglass. Ny i 2023.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 25 m². Tredekke.

Normal bruksslitasje. Jevnlig vedlikehold må utføres.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikeholdsplan for sameiet er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Laminat, parkett og fliser på gulv. Malte panelplater, brystningspanel, våtromsbelegg og fliser på vegger. Himlinger med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkett med noe bruksslitasje. Stedvis noe fuktpåvirket parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Oppussing anbefales.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på støpt såle.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og ett soverom ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 m. I soverom ble det registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15 mm over en avstand på 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i stue. Ikke i bruk. Ukjent tilstand.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og delvis vegger ligger under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Inspeksjonshull er boret i vegg under bakkeplan, fra boden. Noe høye fuktverdier ble observert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Tilstanden bør holdes under oppsyn for eventuelt videre utvikling.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Enkelte dører bør justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom fra byggeår. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsbelegg på vegger. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre overflater. Rørgjennomføringer i vegg er ikke tette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring/oppussing anbefales.
Ved bruk av dusj i rommet må det fortsatt benyttes dusjkabinett.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3,5 cm fra overkant gulv ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis tilnærmet flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppussing anbefales.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Gulvbelegget fungerer som membran.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Overgangen mellom gulvbelegget og sluket er skjøtet med bruk av mansjett.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• 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.

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Oppussing bør utføres.

Tilstandsrapport



Sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull er boret mot vaskerommet, fra entré. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Iflg. tidligere prospekt er badet pusset opp i 2006. Ukjent omfang av oppussingen. Eldre sluk. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Himlingsplater i tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tidligere monteringshuller i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppussing anbefales.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 1,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Stedvis svakt fall. Etter bruk av dusjen blir vann liggende i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppussing bør utføres.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet skjult overgang mot sluket.

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• 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.

Oppussing anbefales.



Sluk

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvstående toalett. 100 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger.
Ny servant i 2026.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført i vegg mot badet, fra kjøkkenet. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i delvis åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med beiset profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel oppvaskkum i stål, fliser over benk.
Frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin.
Nytt kjøkken i 2006 iflg. tidligere prospekt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktsvelling/bruksslitasje på benkeplate og enkelte fronter/skapstammer.
Misfarget fuge bak oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppussing anbefales.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg med kobberrør. Hovedstoppekran i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

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

Automatisk vannstopp-system bør monteres i kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligens alder tilsier at boligen bør ha mekanisk ventilasjon. Tidligere avtrekksvifte er fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket da det er installert elektriske vifter i begge våtrom.
Re-installering av mekanisk ventilasjonsanlegg anbefales.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 l. fra 2003 plassert i vaskerom.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberedere bør tilkobles med fast tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i vindfang. 40 A hovedsikring.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-anlegg fra før siste eierskifte.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Gjelder arbeider utført etter siste eierskifte.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det anses ikke nødvendig med en ny el-kontroll da det er utført kontroll 03.11.2016. Kontrollen er utført av Infratek Elsikkerhet AS, og ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Funnet avvik er rettet. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

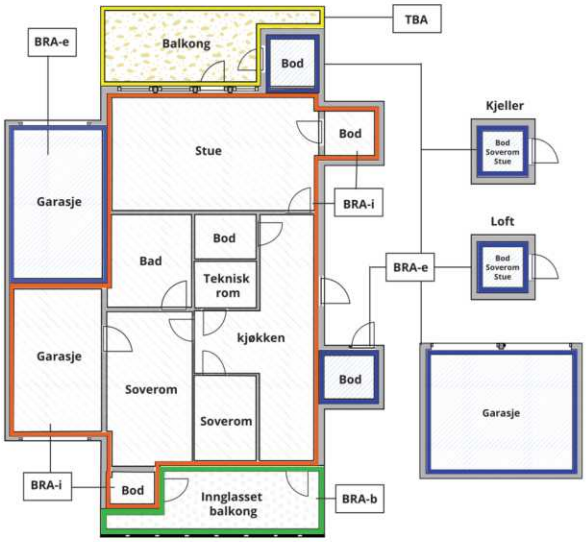
Hva er måleverdig areal?

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

Eierseksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	89	5		94	25
SUM	**89**	**5**			**25**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, bod, gang, vaskerom, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, stue	Utvendig bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,33 m

Utvendig bod på ca. 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny servant på badet, og ny kjøkkenvifte i 2026. Utført som egeninnsats/vennetjeneste.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eierseksjon	83	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Geir Csisar	Takstingeniør
	Mohammad Abrar Malik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	527		58	11234.8 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Lofsrudhøgda 87 A

Hjemmelshaver
Mohammad Abrar Malik

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Eierandel
89 / 6562

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms eierseksjon beliggende på Mortensrud i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 11.234,8 m². Tomten skråner mot vest og er opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med variert bebyggelse.
Denne boligen ligger i underetasjen i en flermannsbolig over 3 etasjer.

Standard

Boligen er bygget i 1995. Oppussing og vedlikehold er utført.
Nytt kjøkken i 2006. Badet er pusset opp i 2006 iflg. tidligere prospekt. Eldre vaskerom.
Laminat, parkett og fliser på gulv. Malte panelplater, brystningspanel, våtromsbelegg og fliser på vegger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260038
Addresse	Lofsrudhøgda 87 A		
Postnr.	1281	Sted	OSLO
Selgers navn	Mohammad Abrar Malik		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/15

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Hafslund

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.05.2026

Signert av *Mohammad Abrar Malik*

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oslo & Akershus
Eiendomsforvaltning AS

GARASJEPLASS I SAMEIET SOLÅSEN 1 MÅ SKJØTES SÆRSKILT

Solåsen 1 har 8 garasjeplasser i hver av nedenstående seksjoner.

Solåsen 2:	**Blokk C**	**Blokk D**	
Gbnr 180/528	Snr 21	Snr 42	
Garasjeplass	17-23	25-31	7+7
1. garasjeplass = 1/29 av Snr			

Solåsen 3:	**Blokk A**	**Blokk B**
Gbnr 180/529	Snr 21	Snr 42
Garasjeplass	(1-7)	(9-15)
1 garasjeplass er 1/29 del av snr.		

Garasjeplassen har eget matrikkelnummer, og eies med 1/29 ideell andel av garasjeseksjonene. Det er i alt 4 garasjeseksjoner under de 4 blokkene.

Ved salg av boligseksjoner med garasjeplass, må den ideelle andel av den garasjeseksjonen hvor selger har sin garasje, skjøtes over til ny eier særskilt.

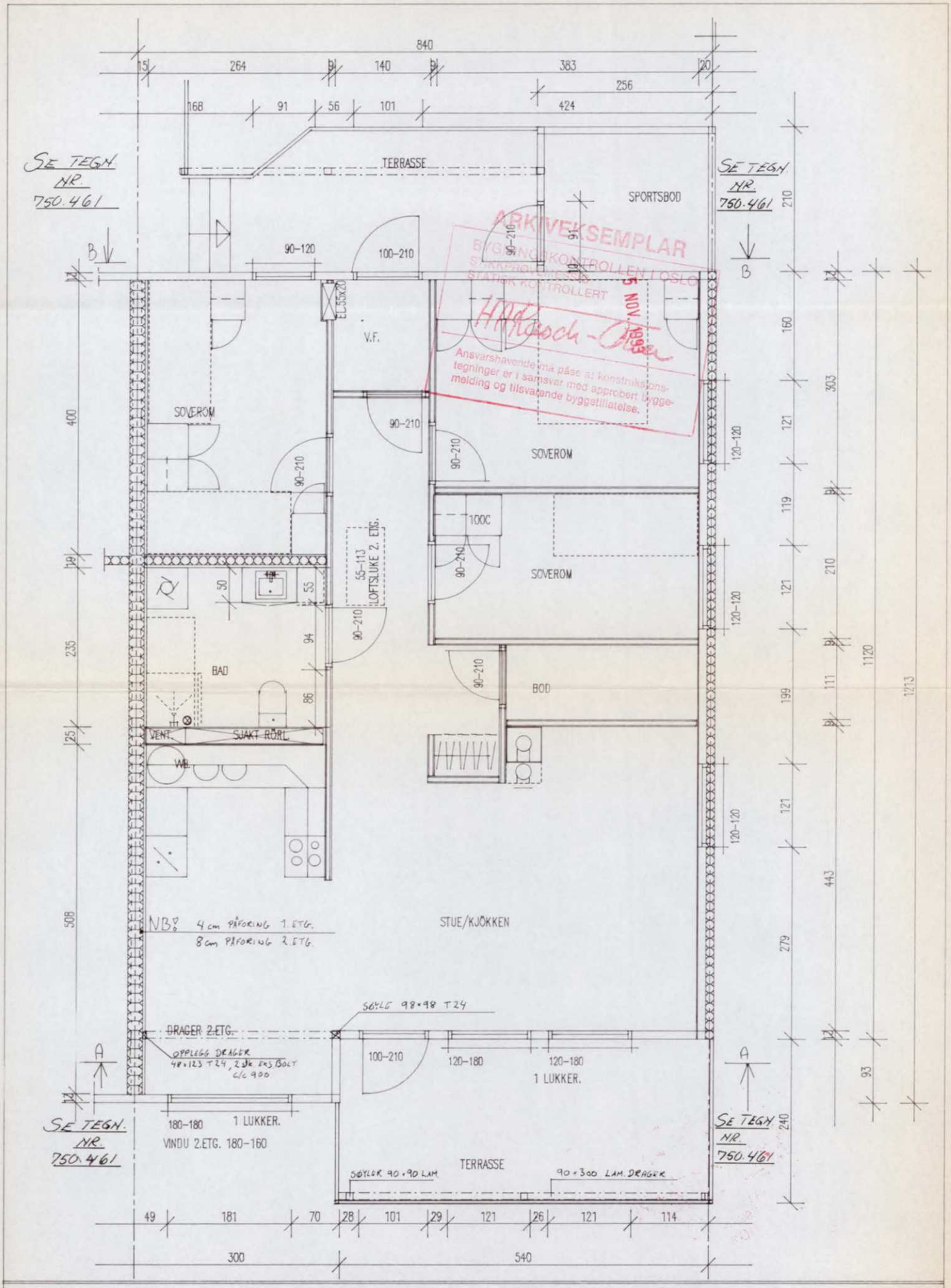
Med vennlig hilsen
Oslo og Akershus Eiendomsforvaltning AS

Kate Gry Bache Larsen

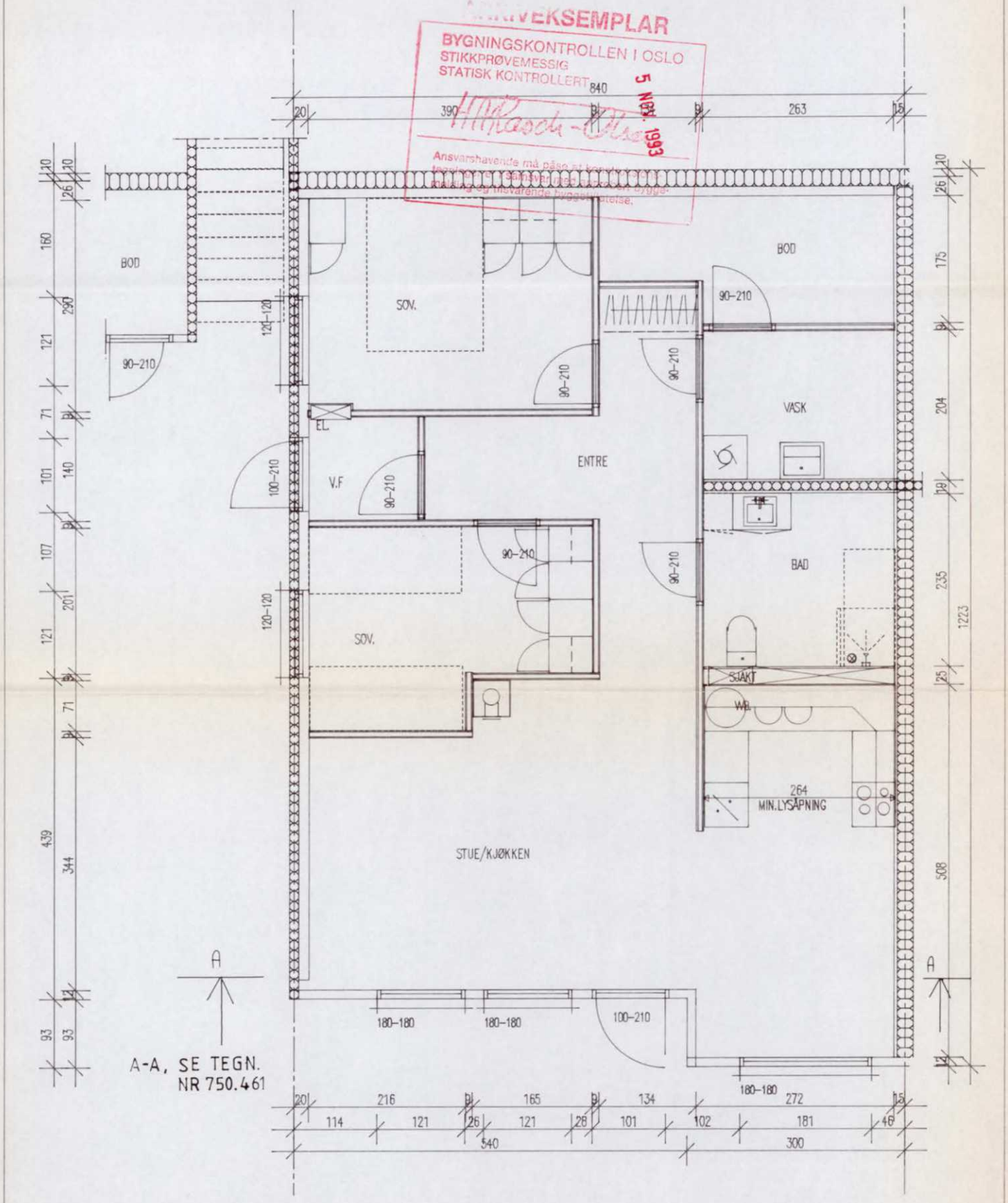
Oslo & Akershus
Eiendomsforvaltning AS

Besøk oss: Bygdøy Alle 11, Oslo. E-post: post@oae.no. Tlf. 2414 9005
Post adr.: postboks 2863 Solli, 0230 Oslo. Org nr.: 977 097 126, Bank: 9041.06.52470



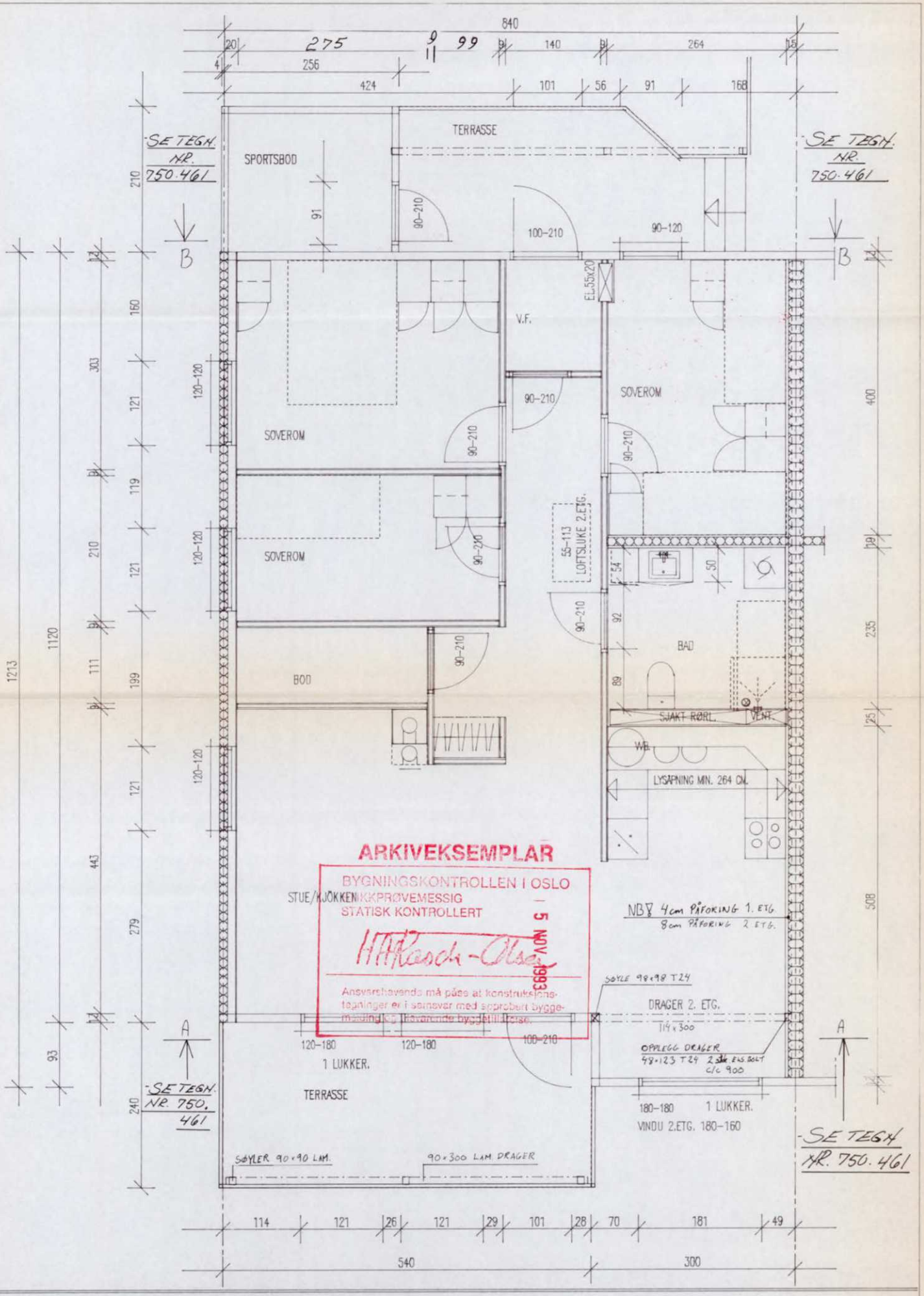


PROSJEKT	: 750 FORUS TRELAST AS, SOLÅSEN LOFTSRUD
TEGNING NR. – NAVN	: BP750.102–TYPISK LEILIGHETSPLAN G-1-2 ETG
MÅLESTOKK – TEGN./REV.DATO	: M 1:50 – 02.09.93 /AJ
Data Assistert Konstruksjon	: INGENIØR KJELL THOEN, PB 274,4301 SANDNES

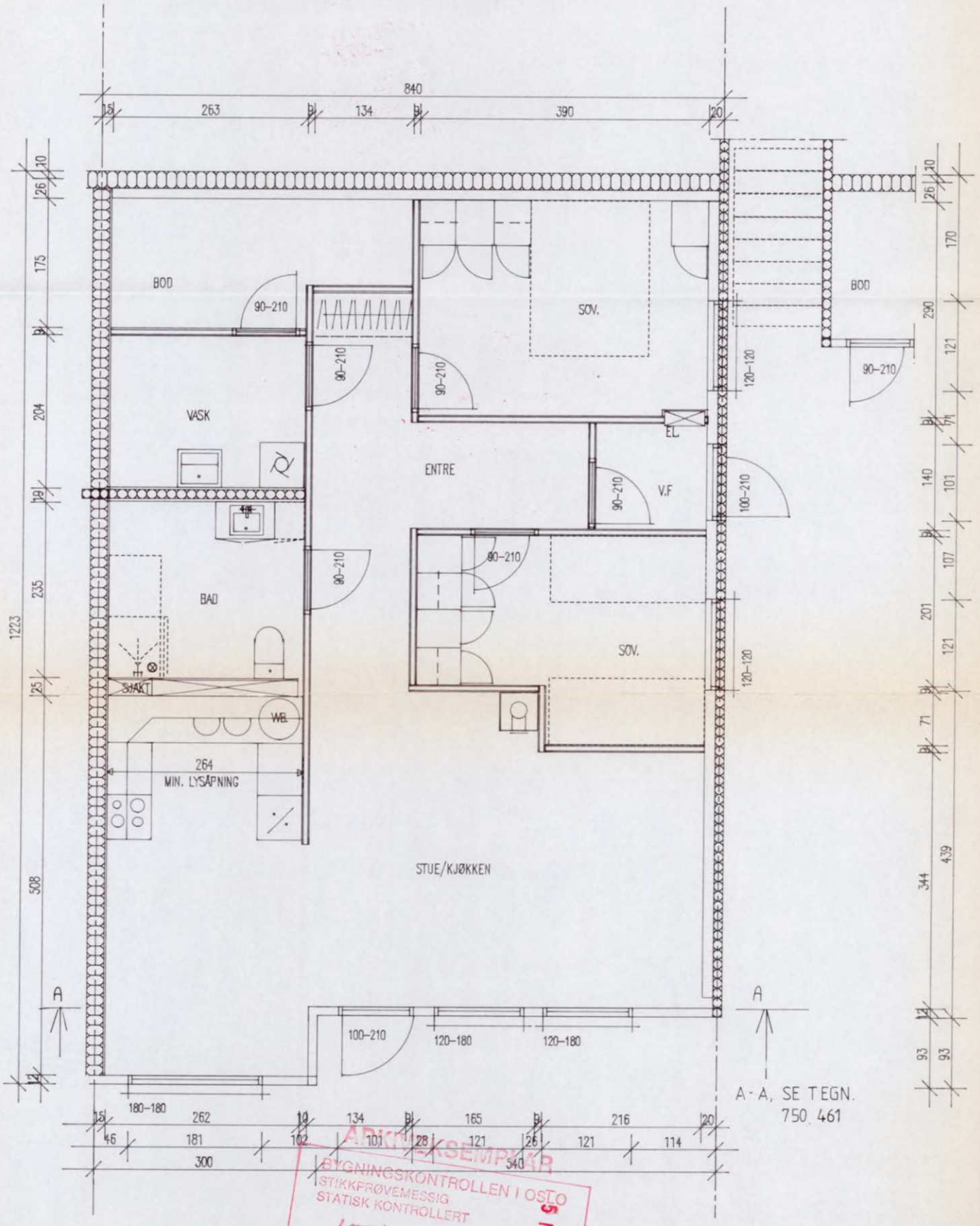


ARBEIDSEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT
5 NOV. 1993
Ansvarshavende må påse at bruk, [illegible] samsvarer med godkjente tegninger, [illegible] og tilhørende byggetillatelse.

PROSJEKT	: 750 FORUS TRELAST AS, SOLÅSEN LOFTSRUD
TEGNING NR. – NAVN	: BP750.103–TYPISK LEILIGHETSPLAN GU+ U.ETG
MÅLESTOKK – TEGN./REV.DATO	: M 1:50 – 02.09.93 /AJ
DATA ASSTSTERT KONSTRUKSJON	: INGENIØR KJELL THOEN, PB 274,4301 SANDNES



PROSJEKT	: 750 FORUS TRELAST AS, SOLÅSEN LOFTSRUD
TEGNING NR. – NAVN	: BP750.101-TYPISK LEILIGHETSPLAN G+1-2.ETG
MÅLESTOKK – TEGN./REV.DATO	: M 1:50 – 02.09.93 /AJ
Data Assistert Konstruksjon :	INGENIØR KJELL THOEN, PB 274,4301 SANDNES



ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT
5 NOV. 1993
Ansvarshavende må påse at konstruksjons-
tegninger er i samsvar med approbert bygge-
melding og tilsvarende byggetillatelse.

PROSJEKT	:	750 FORUS TRELAST AS,SOLÅSEN LOFTSRUD
TEGNING NR. – NAVN	:	BP750.104–TYPISK LEILIGHETSPLAN GU- U. ETG
MÅLESTOKK – TEGN./REV.DATO	:	M 1:50 – 02.09.93 /AJ
Data Assistert Konstruksjon	:	INGENIØR KJELL THOEN, PB 274,4301 SANDNES

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

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

Endret 15.03.2022/sist endret 19.03.2025

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 74 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

BRUKSREGLEMENT FOR EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL DEL AV UTEOMRÅDET

1) Generelt bruksreglement for eksklusiv bruksrett.

For husene E – G og H – J:

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

For husene K – R:

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

2) Generelle regler vedrørende vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

2.6. Dyrehold

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

2.7. Utleie

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Solåsen I Boligsameie
v/OAE Forretningsførsel AS
Postboks 4127 Sjølyst
0217 Oslo

Nedbetalingsplan LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 9490.70.71841

Dato: 18.11.2025

Opprinnelige lånebeløp:	8 286 790			**Lånebeløp:**	7 953 832,86	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	6,200%	**Effektiv rente:**	6,400%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	25.10.2023	**Løpetid:**	27 år 10 mnd	**Innfrielses dato:**	01.09.2053	**Første forfall:**	01.12.2025
Terminlengde:	1 mnd	**Terminbeløp:**	50 046	**Terminomk.:**	90		

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**16 742 889,86**	**8 758 997**	**30 060**	**7 953 832,86**	
24.11.2025	Endring av terminbeløpet til kr 50.046 (renter og avdrag)					
01.12.2025	Innbetaling	50 136	40 927	90	9 119	7 944 713,86
31.12.2025	**Årssum**	**50 136**	**40 927**	**90**	**9 119**	**7 944 713,86**
01.01.2026	Innbetaling	50 136	41 835	90	8 211	7 936 502,86
01.02.2026	Innbetaling	50 136	41 791	90	8 255	7 928 247,86
01.03.2026	Innbetaling	50 136	37 708	90	12 338	7 915 909,86
01.04.2026	Innbetaling	50 136	41 684	90	8 362	7 907 547,86
01.05.2026	Innbetaling	50 136	40 296	90	9 750	7 897 797,86
01.06.2026	Innbetaling	50 136	41 587	90	8 459	7 889 338,86
01.07.2026	Innbetaling	50 136	40 204	90	9 842	7 879 496,86
01.08.2026	Innbetaling	50 136	41 491	90	8 555	7 870 941,86
01.09.2026	Innbetaling	50 136	41 447	90	8 599	7 862 342,86
01.10.2026	Innbetaling	50 136	40 065	90	9 981	7 852 361,86
01.11.2026	Innbetaling	50 136	41 349	90	8 697	7 843 664,86
01.12.2026	Innbetaling	50 136	39 970	90	10 076	7 833 588,86
31.12.2026	**Årssum**	**601 632**	**489 427**	**1 080**	**111 125**	**7 833 588,86**
01.01.2027	Innbetaling	50 136	41 250	90	8 796	7 824 792,86
01.02.2027	Innbetaling	50 136	41 203	90	8 843	7 815 949,86
01.03.2027	Innbetaling	50 136	37 174	90	12 872	7 803 077,86
01.04.2027	Innbetaling	50 136	41 089	90	8 957	7 794 120,86
01.05.2027	Innbetaling	50 136	39 718	90	10 328	7 783 792,86
01.06.2027	Innbetaling	50 136	40 988	90	9 058	7 774 734,86

01.07.2027	Innbetaling	50 136	39 619	90	10 427	7 764 307,86
01.08.2027	Innbetaling	50 136	40 885	90	9 161	7 755 146,86
01.09.2027	Innbetaling	50 136	40 837	90	9 209	7 745 937,86
01.10.2027	Innbetaling	50 136	39 472	90	10 574	7 735 363,86
01.11.2027	Innbetaling	50 136	40 733	90	9 313	7 726 050,86
01.12.2027	Innbetaling	50 136	39 371	90	10 675	7 715 375,86
31.12.2027	**Årssum**	**601 632**	**482 339**	**1 080**	**118 213**	**7 715 375,86**
31.12.2028	**Årssum**	**601 632**	**474 946**	**1 080**	**125 606**	**7 589 769,86**
31.12.2029	**Årssum**	**601 632**	**466 669**	**1 080**	**133 883**	**7 455 886,86**
31.12.2030	**Årssum**	**601 632**	**458 244**	**1 080**	**142 308**	**7 313 578,86**
31.12.2031	**Årssum**	**601 632**	**449 166**	**1 080**	**151 386**	**7 162 192,86**
31.12.2032	**Årssum**	**601 632**	**439 649**	**1 080**	**160 903**	**7 001 289,86**
31.12.2033	**Årssum**	**601 632**	**429 137**	**1 080**	**171 415**	**6 829 874,86**
31.12.2034	**Årssum**	**601 632**	**418 310**	**1 080**	**182 242**	**6 647 632,86**
31.12.2035	**Årssum**	**601 632**	**406 683**	**1 080**	**193 869**	**6 453 763,86**
31.12.2036	**Årssum**	**601 632**	**394 446**	**1 080**	**206 106**	**6 247 657,86**
31.12.2037	**Årssum**	**601 632**	**381 073**	**1 080**	**219 479**	**6 028 178,86**
31.12.2038	**Årssum**	**601 632**	**367 167**	**1 080**	**233 385**	**5 794 793,86**
31.12.2039	**Årssum**	**601 632**	**352 279**	**1 080**	**248 273**	**5 546 520,86**
31.12.2040	**Årssum**	**601 632**	**336 557**	**1 080**	**263 995**	**5 282 525,86**
31.12.2041	**Årssum**	**601 632**	**319 519**	**1 080**	**281 033**	**5 001 492,86**
31.12.2042	**Årssum**	**601 632**	**301 673**	**1 080**	**298 879**	**4 702 613,86**
31.12.2043	**Årssum**	**601 632**	**282 606**	**1 080**	**317 946**	**4 384 667,86**
31.12.2044	**Årssum**	**601 632**	**262 421**	**1 080**	**338 131**	**4 046 536,86**
31.12.2045	**Årssum**	**601 632**	**240 692**	**1 080**	**359 860**	**3 686 676,86**
31.12.2046	**Årssum**	**601 632**	**217 797**	**1 080**	**382 755**	**3 303 921,86**
31.12.2047	**Årssum**	**601 632**	**193 380**	**1 080**	**407 172**	**2 896 749,86**
31.12.2048	**Årssum**	**601 632**	**167 481**	**1 080**	**433 071**	**2 463 678,86**
31.12.2049	**Årssum**	**601 632**	**139 742**	**1 080**	**460 810**	**2 002 868,86**
31.12.2050	**Årssum**	**601 632**	**110 383**	**1 080**	**490 169**	**1 512 699,86**
31.12.2051	**Årssum**	**601 632**	**79 114**	**1 080**	**521 438**	**991 261,86**
31.12.2052	**Årssum**	**601 632**	**45 895**	**1 080**	**554 657**	**436 604,86**
31.12.2053	**Årssum**	**448 689,86**	**11 275**	**810**	**436 604,86**	**0**
01.09.2053	**Totalsum**	**16 742 889,86**	**8 758 997**	**30 060**	**7 953 832,86**	**0**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Solåsen Boligsameie I
v/ Akershus Eiendomsforvalning
Dronningens gate 6
0152 OSLO

Dato: 07 DEC 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9300027-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode:

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

Ferdigattest

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

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

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

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

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

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

Oslo

S-2916

Reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser for 179/17 Klemetsrud, Søndre Nordstrand som reguleres til byggeområde for boliger, tomter for offentlig bygning, byggeområde fro industri/kontor, trafikkområde (veier) friområde m.m.

Vedtaksdato: 07.05.1987
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198704731
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 9
Knytning(er) mot andre planer: 41889, 34389

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 179 BNR 17 - KLEMETSRUD, SØNDRE NORDSTRAND.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for industri/kontor
- tomt for offentlig bygning (skole, barnehage, kirke, idrettshall)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei/fortau, annet veiareal)
- friområde (turvei)
- felles avkjørsler.

§ 3. Byggeområde for boliger.

a) Felt BF. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, rekkehus og blokker i inntil 3 etg. + garasjeetg. Maksimal utnyttelsesgrad U=0,35.

Felt BC. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres rekkehus og blokker i inntil 4 etg. + garasjeetg. Maksimal utnyttelsesgrad U=0,5. I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 1500 m2 forretning, kontor og offentlig formål.

Felt BD. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres blokker i inntil 4 etg. + garasjeetg. Maksimal utnyttelsesgrad U=1,0.
I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 1500 m2 forretning, kontor og offentlig formål.

Felt BE. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres rekkehus og blokker i inntil 4 etg. Maksimal utnyttelsesgrad U=0,7.
I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 1000 m2 forretning, kontor, offentlig formål.

b) Kjeller og loft kan innpasses innenfor rammen i byggeforskriftene.
c) Innenfor området skal det innpasses sandlekeplasser, kvartalslekeplasser og ballplasser.

§ 4. Byggeområde for industri/kontor (felt I).
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres bebyggelse inntil 9000 m2 til industri/kontor. Bebyggelse kan oppføres i inntil 3 etg. + 2 underetasjer. Maksimal gesimshøyde cote + 163. Utnyttelsesgrad U=1,3.

§ 5. Tomt for offentlig bygning.
a) Innenfor felt OB kan det oppføres barnehage i inntil 500 m2 og maks. 2 etg.
b) Innenfor felt OC kan det oppføres skole med fritidshjem i inntil 6000 m2 i maks. 2 etg.
c) Innenfor felt OD kan det bygges inntil 1600 m2 kirke.

§ 6. Trafikkområde.
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring (offentlig service og vedlikehold).

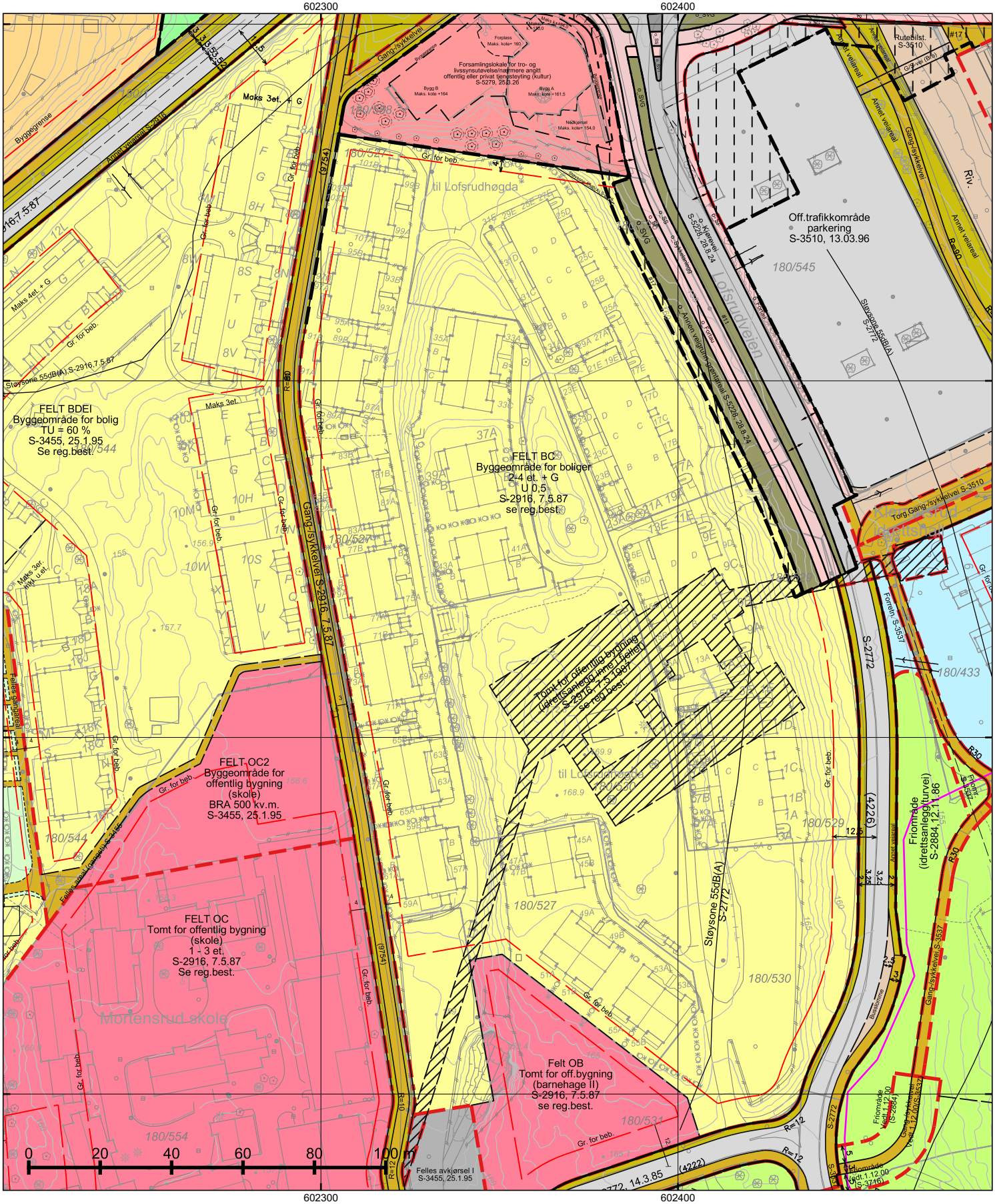
§ 7. Felles avkjørsel.
Felles avkjørsel I er felles for tomt for offentlig bygning (skole og barnehage) felt OB+OC og byggeområde for boliger felt BC.
Felles avkjørsel II er felles for byggeområde for industri/kontor felt I og byggeområde for bolig felt BD.

§ 8. Fellesbestemmelser.
a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for området i mål 1:1000. Bebyggelsesplanen skal redegjøre for planering, lekeplasser, garasjer, biloppstillingsplasser, private gang- og kjøreveier og deres stigningsforhold og bebyggelsens høyder. Det skal også vises hvordan man kan bevare verdifull vegetasjon, også i anleggstiden.
b) Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
c) Anlegg for opphold og parkering skal helst være ferdig før innflytting finner sted, og senest når ferdigattest gis.

Støy.
a) Støy fra veitrafikk må tilfredsstille de laveste støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Alle støybeskyttelsestiltak bør være fullført før brukstillatelse gis og senest ved ferdigattest.

b) Støy fra tekniske installasjoner i ervervsvirksomhet må ikke overstige 35 DB(A) utenfor boligfasader, barnehager, skole o.l. og 45 dB(A) utenfor kontorvinduer.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

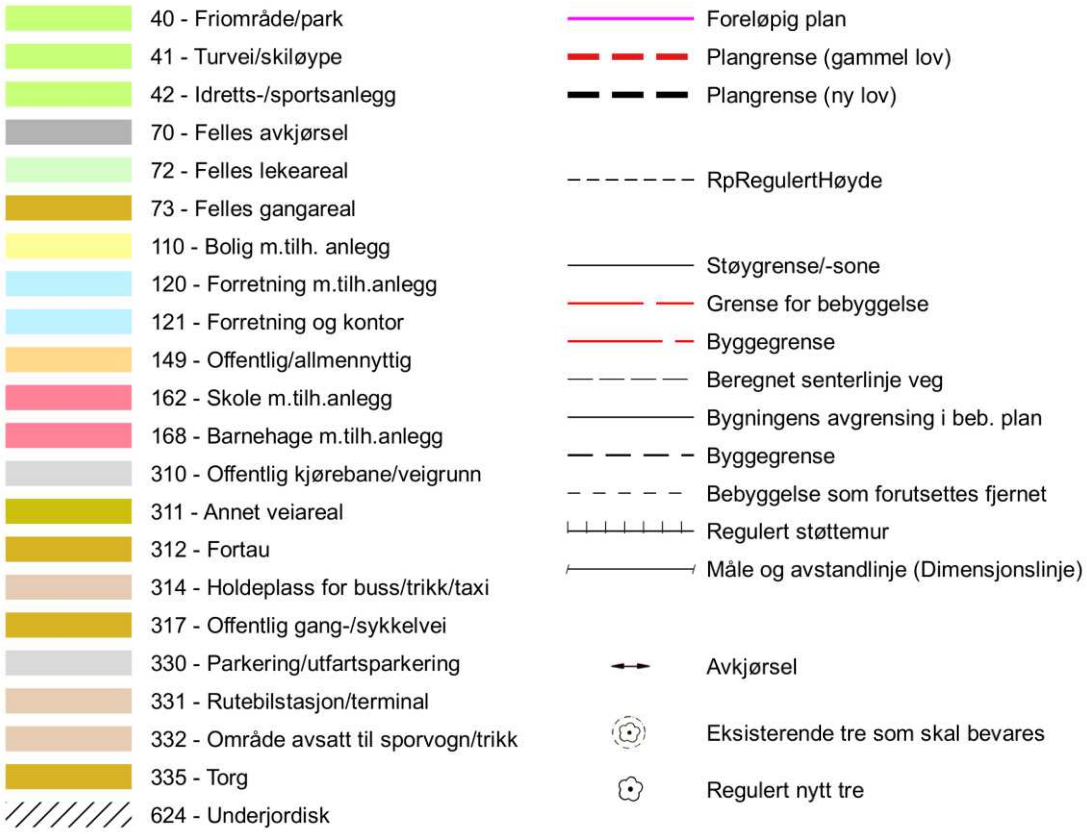
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-12, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157013/ 86531751
Adresse: Lofsrudhøgda 87
Gnr/Bnr: 180/527
Deres ref.:
Kommentar:

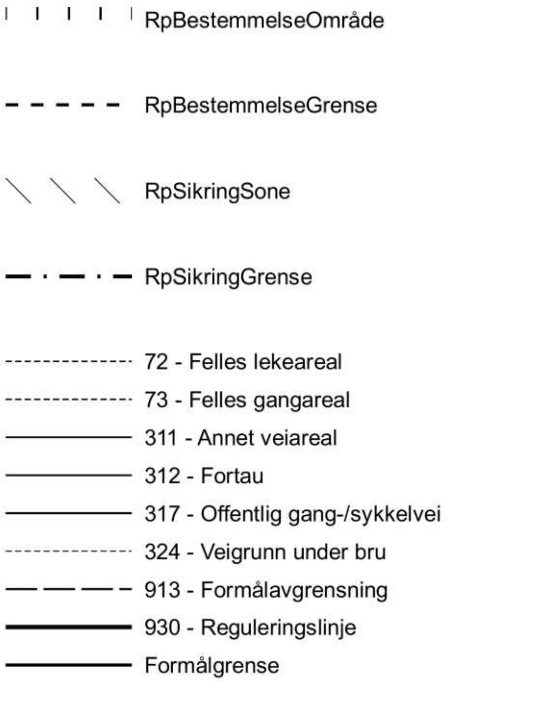
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

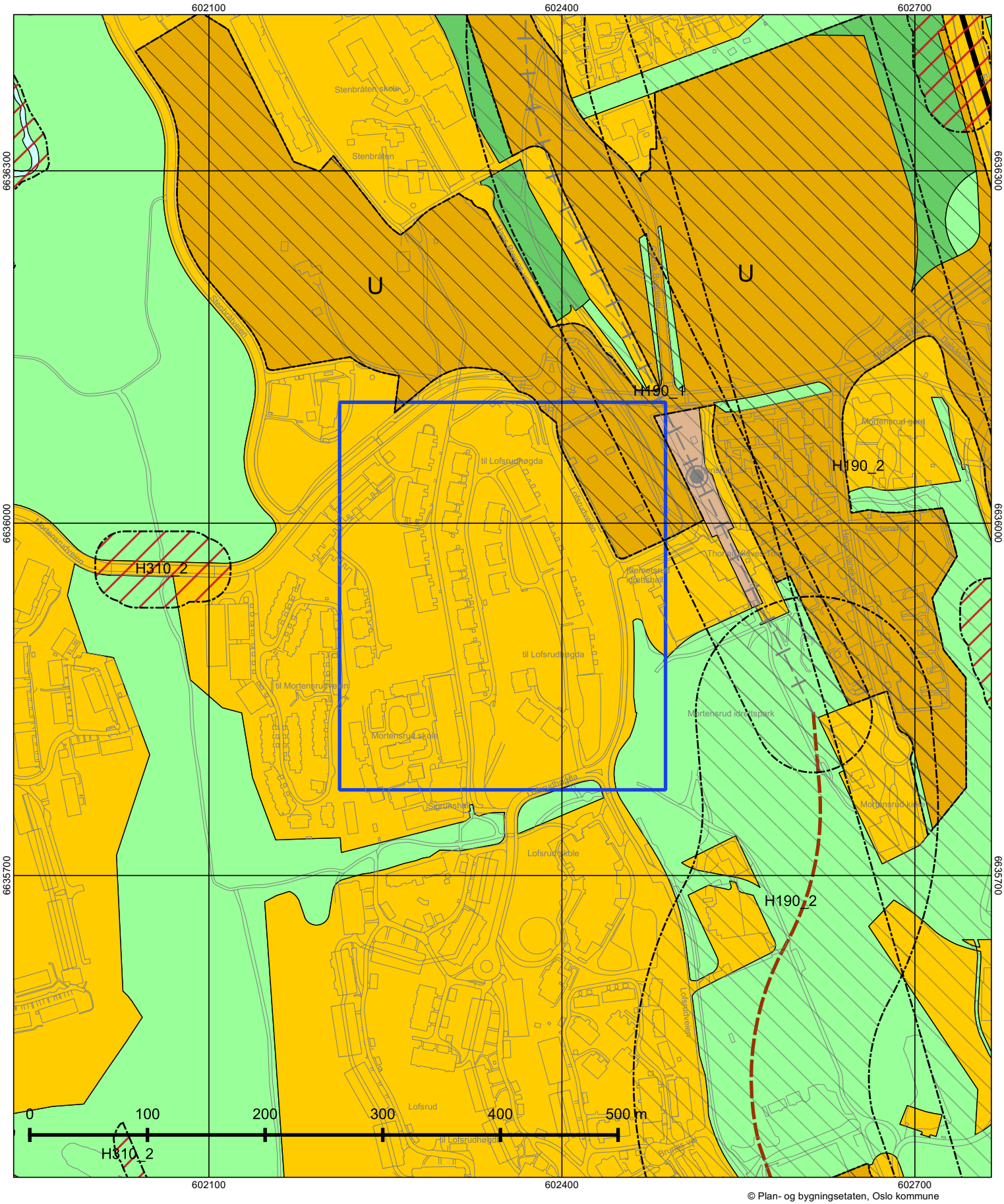
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)









© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157013/86531751
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hedda Wangensten
LOFSRUDHØGDA 87A

Dato: 30.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531751
9169453

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.180 BNR. 527

Vi viser til bestilling av 20260429 for LOFSRUDHØGDA 87A.

GNR. 180 BNR. 527

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.03.1994.

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

11240 m²

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

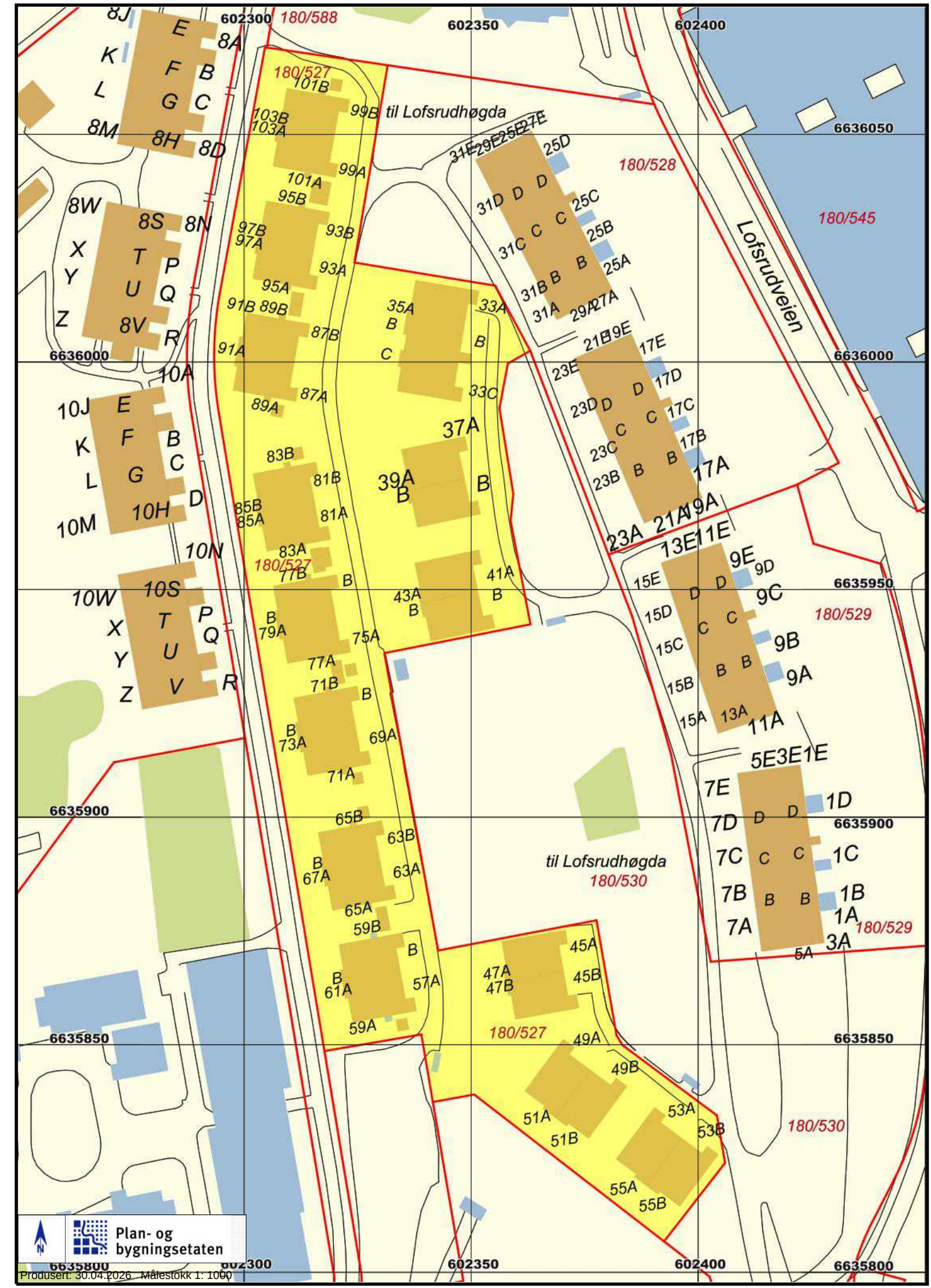
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


602300
602350
602400
6636050
6636000
6635950
6635900
6635850
6635800
180/588
180/527
180/528
180/545
180/529
180/530
til Lofsrudhøgda
Lofsrudveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 30.04.2026 Målestokk 1: 1000

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

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

Til sammen 28 stemmer.

SAK 1 **KONSTITUERING**

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

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

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

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

SAK 2 **ÅRSBERETNING**

Årsrapporten ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2025**

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

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

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

SAK 5 **BUDSJETT 2026**

Vedtak: godkjent

SAK 6 **SAKER TIL BEHANDLING**

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

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

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

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

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

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

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

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

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

Styret består av følgende personer neste periode:

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

Årsmøtet ble hevet kl. 18.40

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Solfrid Nadden/s/
protokollvitne

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

---

SAKLISTE:

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

2. ÅRSBERETNING
Se vedlegg. Kun til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP 2025
Se vedlegg.

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

5. BUDSJETT FOR 2026
Se vedlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til mulige løsninger:

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

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

7. VALG AV TILLITSVALGTE

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

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

OSLO, 31. MARS 2026

FOR STYRET I
SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Kate Gry Røed

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

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

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

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

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

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

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

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

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

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

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

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

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

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

3. Arbeidsmiljø

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

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Det sittende styret tiltrådte etter ordinært årsmøte i 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet har også opprettet Facebook side.

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

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

OSLO, 11. MARS 2026

FOR STYRET I
SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

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

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

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

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

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

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

Sted: Dato:

Constantin Johansen
Styreleder

Samah Ghannam
Styremedlem

Inger Brenden
Styremedlem

Mikael Allan Turesson
Styremedlem

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

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Note 2 Styrehonorar/lønn/aga

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

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

Note 3 Vedlikehold

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

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

Note 4 **Revisjon**

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

Note 5 **Juridisk bistand**

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

Note 6 **Andre driftskostnader**

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

NOTE 7 **Restanse felleskostnader**

Deler av beløpet er forfalt og gjelder 2024

Note 8

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

Note 9 **Egenkapital**

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

Note 10

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

Verifikasjon

Document ID 09222115557571833825

Dokument

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

Underskriverne

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

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

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

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

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

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



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

Til Sameiermøtet i Solåsen 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

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

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

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

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

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

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

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

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

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

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

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

Monge Revisjon
Ski, 09.03.2026

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

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

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

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

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

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

* Lagt på 20 % økning

VALG TIL STYRET 2026

Valgkomiteens anbefaling

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

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

Med vennlig hilsen

Valgkomité

Therese Holen

NAVNESEDDEL

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn: …….

Seksjonsnummer: ……

Adresse: …….

---------- ✂ ----------

FULLMAKT

Navn: .....

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

Dato, den …….

....
Underskrift (seksjonseier) Gjentas med blokkbokstaver

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

Hageby Eiendomsmegling AS
c/o Privatmegleren Aksept AS
0171OSLO

Dato: 04.05.2026

Deres ref.: 330260038
Vår ref.: 031-1-58 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 04.05.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 58 i Solåsen 1 Boligsameie er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Solåsen 1 Boligsameie
Org.nr.:	980886905
Seksjonsnr.:	58
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF
Polise nr.:	SP1621857.1.5
Selger(e):	Malik, Mohammad Abrar
Adresse:	Lofsrudhøgda 87 A, 1281 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

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

Månedlige kostnader:

Lån nr: 9490707399; Renter akonto 73992 Ytterdør	119,00
Lån nr: 9490707399; Avdrag akonto 73992 Ytterdør	142,00
Lån nr: 9490707184; Renter a'konto - Vindu (71841)	806,00
Lån nr: 9490707184; Avdrag a'konto - Vindu (71841)	146,00
Garasje innendørs parkering	200,00
Felleskostnader	3 593,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 006,00

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

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

Restanser per d.d. kr. 6 054,00

Lån. Sameiet har flere lån hvorav 2 lån er inndelt i IN lån. Total gjeld er til sammen kr 9.418.256,- Se vedlagte nedbetalingsplan. Denne seksjonens andel av IN lån er hhv, kr 144.461,- (vinduer) og kr 18.454,- (Ytterdør). Fellesgjelden til sammen er ca. kr 171.175,- per dato. IN lån kan innfris en gang per år mot gebyr.

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

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

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

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

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.570,- inkl. mva

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

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

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

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

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

Styrets leder:

Constantin Johansen. Mob. 90010358,
e-post: co-joh@online.no / styret@solasen1boligsameie.no

Diverse informasjon:

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

Andre opplysninger:

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

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

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

Garasjeplass
Eventuell parkering i garasje skjøtes særskilt. Se vedlegg.

Med vennlig hilsen

Kate Gry Røed

Stender Forretningsførsel AS

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

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

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

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

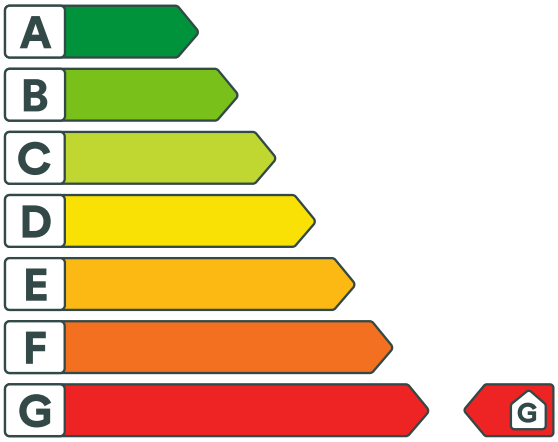
E-

enova

Energiattest



Adresse **Karlstadgata 4B, 0553 OSLO**	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292974**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80564031**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **240**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **346,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **346,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 318 kWh**

Karlstadgata 4B, 0553 OSLO

Detaljering

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

Karlstadgata 4B, 0553 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

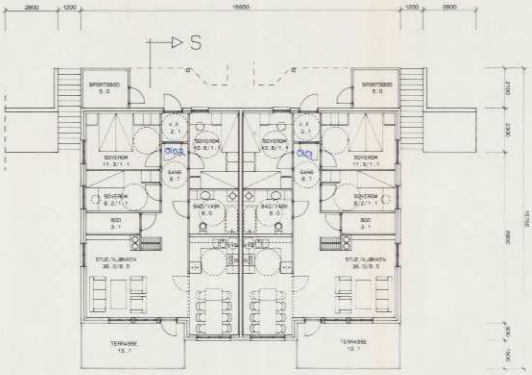
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208614
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	05.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LOFSRUDHØGDA 87A
Postadresse:	1281 OSLO
Matrikkel:	0301-180/527

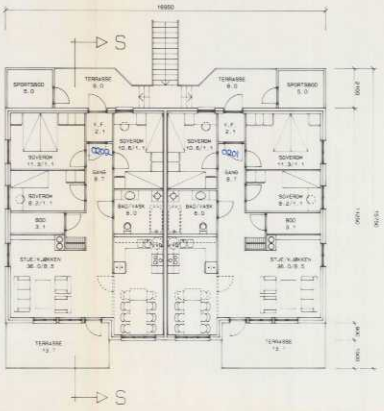
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208614

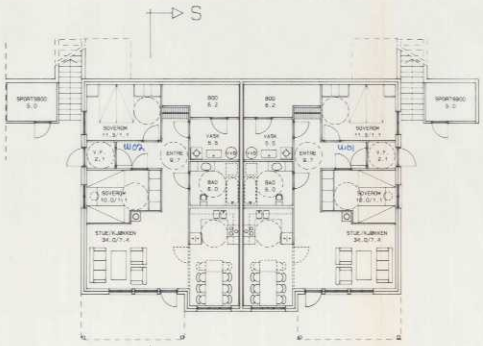
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



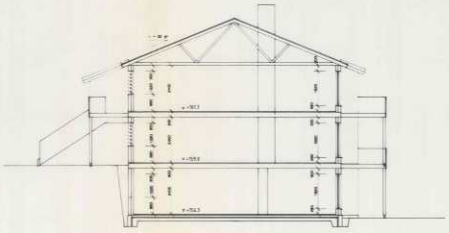
1. ETASJE



2. ETASJE



U-ETASJE



SNITT

1

PROSJEKT	KLEMETSRUD FELT BC OSLO KOMMUNE
	REKKE P PLANER & SNITT
MÅL	1 : 100
DATO	10.12.92
TEGN. NR	KLEM-1601

Arb. MNAL MFA
KNUT M. HAALAND
Frydenlundgt. 16 0369 OSLO
tlf 02 460660

FORUS TRELAST AS
Grønnaas 74, 4080 HINNA
tlf 04 483000

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208614
Leveransetype:	Plantegninger (Flermannsboliger)
Dokumentene er kontrollert:	05.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LOFSRUDHØGDA 87A
Postadresse:	1281 OSLO
Matrikkel:	0301-180/527

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208614

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lofsrudhøgda 87 A, 1281 Oslo
Gnr. 180, Bnr. 527, Snr. 58, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260038

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Louise Cathrine Ilebekk Laheld

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 980 39 582

E-post: louise.laheld@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.
