PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

VETLANDSFARET 5 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vetlandsfaret 5 B, 0684 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1133

Andelsnummer 287

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 29.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26159 **Eiendomsverdi ref nr:** WT1190

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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

Norsk takst

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

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

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

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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig



Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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 ligger i en tradisjonell boligblokk oppført i 1960. Det foreligger ferdigattest datert 16.12.1968. Leiligheten har et internt bruksareal (BRA-i) på 69 m² og består av entré, bad, kjøkken m/spiseplass, stue og to soverom. I tillegg disponerer boligen en innglasset balkong samt tre boder i kjeller. Planløsningen fremstår som funksjonell og det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv og belegg på gulv, malte vegger og malte himlinger. Overflatene har normal alders- og bruksslitasje, men det er registrert stedvis høyere slitasje på vegger og himlinger samt enkelte mangler ved avslutning av laminatgulv. Vinduene er 2-lags energiglass med malte trerammer og utvendige aluminiumsbeslag fra 2016, og fremstår i normal stand ut fra en stikkprøvebasert kontroll. Innvendige dører er fra byggeåret og fungerer som tiltenkt, men har aldersrelatert overflateslitasje og vil kunne kreve normalt vedlikehold over tid.

Kjøkkenet har ordinær innredning med normal funksjon, men med registrert slitasje på overflater og innredning.
Badet ble rehabilitert som del av borettslagets felles våtromsprosjekt omkring 2008 og har flislagte gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt himling med downlights. Sanitærutstyret består av servantinnredning, dusjhjørne, gulvmontert WC og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader ved befaringen.

Boligen har elektrisk oppvarming med bl.a. varmekabler på bad samt vedfyring med original kamin.
Det mangler dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget, og kontroll av autorisert elektrofaglig person anbefales. Videre er det registrert lav rekkverkshøyde på balkongen og manglende ildfast plate ved kamin, som er forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet. Samlet sett fremstår boligen med normal standard for alder, men med enkelte vedlikeholds- og oppgraderingspunkter som kjøper bør ta med i den videre vurderingen.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

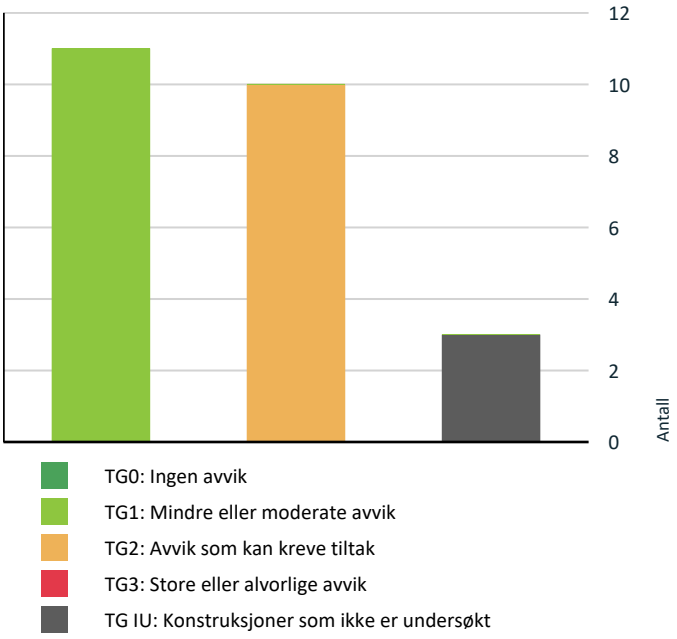
Boligbygg med flere boenheter

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

.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.

Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var umøblert og ubebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.

Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning, generelt** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Oppvarming av boligen** — Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - gulv** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avvik: Kamin av eldre type - uviss tilstand på fyringskapasitet og sikkerhet i bruk. Kamin bør eventuelt kontrolleres før videre bruk.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Bad/wc rehabilitert i regi av borettslaget med nye overflater, nye sluk, røropplegg og membranløsninger. I forbindelse med våtromsrehabiliteringen ble også alt av felles røropplegg og soilrør til kjøkken og bad/wc skiftet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2016.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.



TG IU Bygning, generelt

Beskrivelse

Tradisjonell lavblokk oppført over fire etasjer + kjeller i mur- og betongkonstruksjoner.
Bygningen er fundamentert på støpt grunnmur og kjelleretasje under terreng, innredet med boder og øvrige fellesarealer. Etasjeskillerne er utført i betong, og leilighetsskillende vegger er hovedsakelig oppført i mur- og betongkonstruksjoner, noe som gir robuste konstruksjoner med gode branntekniske egenskaper.

Ytterveggene er oppført i mur-/betongkonstruksjoner med platebelagte fasader.
Bygningen har skrånende takkonstruksjon med tekking av ukjent materiale, da taket ikke var tilgjengelig for nærmere inspeksjon på befaringsdagen.

Adkomst til leiligheten skjer via felles trappeoppgang og bygningen har ikke heis. Fellesarealene omfatter blant annet trappeoppgang, kjeller med boder og tekniske rom der dette er etablert. Parkering skjer på offentlig gate i henhold til gjeldende lokale parkeringsbestemmelser, og det medfølger ingen fast parkeringsplass til boligen med mindre annet er særskilt opplyst. Bygningen fremstår som en tradisjonell boligblokk med konstruksjonsløsninger som er typiske for oppføringstiden.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2016.
Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert.

Tilstandsrapport

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset vestvendt balkong med gulvflate på ca. 7 m² og med adkomst fra stue.
Skyvefelter med enkle glass i lakkerte aluminiumsrammer og epoxymalt betongdekke samt utebelysning.
Det er målt høydeforskjell fra gulv/dekke til terreng på ca. 7,6 m
Rekkverkshøyde er målt til 0,85 m (målt til indre rekkverk)

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;
Gulv: belegg og laminatgulv.

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

Vurdering av avvik:
• Laminatgulv er ufullstendig avsluttet mot vegger og åpninger.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes oppgraderinger av overflater.



Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte flater og himlinger med malte slette flater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Stedvise overflater i boligen med høy bruksslitasje og avvik i overflater.





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I stue er det målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I entre er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nyere røykrør- rehabilitert i regi av borettslaget og original kamin fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

• Avvik: Kamin av eldre type - uviss tilstand på fyringskapasitet og sikkerhet i bruk. Kamin bør eventuelt kontrolleres før videre bruk.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

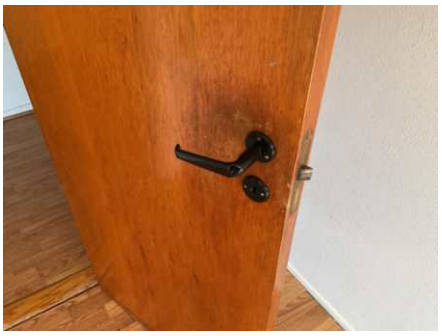
Beskrivelse

Innvendige lakkerte finerte dører i trekarm fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Innvendige dører fungerer som tiltenkt men med avvik på overflater som høy overflateslitasje, hakk, merker, sår o.l.
Det gjøres oppmerksom på at slitedeler som låsekasse, sluttstykke og hengsler vil over tid ha redusert funksjon pga. vedvarende bruk gjennom mange år. Det må derfor tas høyde for at det kan påløpe vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover selv om dette ikke nødvendigvis er tilfelle nå.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.





TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Skyvedørsgarderobe med defekt skinnesystem og nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Garderobeløsningen fremstår utdatert og med defekte funksjoner. Det må påregnes bytte av innredningen.





VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt våtrom med elektriske varmekabler, rehabilitert som del av borettslagets felles våtromsprosjekt. I forbindelse med rehabiliteringen ble også felles innvendige vann- og avløpsledninger skiftet ut, og våtrommene ble oppgradert med de tekniske løsningene og utførelsene som var gjeldende i henhold til krav og byggeskikk på rehabiliteringstidspunktet.

Det har ikke vært mulig å fastslå eksakt rehabiliteringsdato for det aktuelle våtrommet, da arbeidene ble gjennomført som del av et større, trinnvis prosjekt som omfattet samtlige våtrom i borettslaget. Tidspunktet for rehabiliteringen er derfor skjønnsmessig fastsatt med utgangspunkt i perioden mellom kommunens godkjenning av tiltaket og utstedelse av ferdigattest for prosjektet. Dette gir et realistisk anslag over våtrommets alder ved tilstandsvurderingen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det som hovedregel krav om å fastsette tilstandsgrad for dokumentasjonen knyttet til våtrom. Dette omfatter dokumentasjon for oppbygging, utførelse og tekniske løsninger, herunder vanntett sjikt (membran), diffusjonstetting samt sanitær-, ventilasjons- og elektriske installasjoner. Manglende eller mangelfull dokumentasjon kan påvirke tilstandsgraden selv om det ikke er registrert synlige funksjonsavvik ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

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

Den dokumentasjonen som er fremlagt og innhentet for det aktuelle våtrommet består av ferdigattest utstedt av kommunen for rehabiliteringsprosjektet datert 09.11.2009. Det er ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon vedrørende våtrommets oppbygging, utførelse eller tekniske løsninger.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010: Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.
Gulvet er flislagt og med varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 32 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjsone med avstand ca. 152 cm og 19-26 mm fall til sluk i dusjsone.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er løstliggende banemembran under påstøp på gulv (handelsvare siden ca. 1990), med plast hovedsluk og plast hjelpesluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.
Innkassing av soil/fordelerstammer med avrenningsspalte mot gulv for eventuell lekkasje.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servantinnredning med skuffer, speilskap, dusjhjørne med buede hengslede glassvegger, gulvmontert wc og opplegg for

vaskemaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.



Mindre skade/svelling på nedre frontpanel.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er med naturlig avtrekk til felles ventilasjonskanal med oppdriftsventilasjon og det er tilluft til våtrommet via spalte under dørbladet. Denne type løsning for ventilering av våtrom var typisk for tidsepoken og det gjøres oppmerksom på at avtrekk ikke oppfyller dagens krav til luftutskifting.

Vurdering av avvik:
• Våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

Konsekvens/tiltak
• Redusert ventilering av våtrom kan medføre høy luftfuktighet som igjen fører til skader.

Våtrommet er ventilert med naturlig oppdriftsventilasjon via felles ventilasjonskanal, som var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskifting i våtrom. Borettslagets retningslinjer tillater ikke etablering av mekanisk avtrekk til de felles kanalene. Det fremgår av borettslagets årsberetning at styret arbeider med å vurdere en oppgradering av ventilasjonsløsningen.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og tilstandsgrad "ikke undersøkt" settes grunnet dette. Bad er med vegger i mur-/betongkonstruksjon. Det er utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS 3, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen med glatte fronter og laminat benkeplate med dobbel stålum.
Det er frittstående kjøleskap og fryseskap, komfyr og vannstoppsystem. Opplegg for oppvaskmaskin og varmtvannsbereder i benkeskap. Innredningen er med normal bruksslitasje ift. alder på bygningsdel og komponenter. Mindre sår og hakk må påregnes selv om dette ikke er kommentert spesielt.

Vurdering av avvik:
• Innredning med enkelte fuktsvellinger nederst på fronter/dører.

Konsekvens/tiltak
• Innredningen fungerer med avvik på overflater men det kan påregnes enkelte mindre oppgraderinger og lokal utbedring.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak fornyet i forbindelse med borettslagets rehabilitering av våtrommene. Vanninstallasjonene består av et skjult rør-i-rør-system fra hovedføringene, med synlige forkrommede kobberrør fra innkassing/himling og frem til sanitærutstyr som servantarmatur, dusjbatteri, toalett og opplegg for vaskemaskin. Fordelerskapet er plassert i en innkasset løsning på badet og er utstyrt med avstengningsventiler. På kjøkkenet er det montert automatisk vannstoppesystem med lekkasjesensor plassert i benkeskapet under oppvaskbenken.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er i hovedsak fornyet i forbindelse med borettslagets rehabilitering av våtrommene. Hovedavløpsstammen (soil) er utført i plast, og avløpsledningene fra leilighetens sanitærinstallasjoner er utført med plastavløpsrør. Det ble ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for å anta funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Tilstandsvurdering på felles soilrør/avløpsledninger er ikke utført. Dette kan skyldes manglende tilgang for inspeksjon og at rørene ligger skjult i kanaler og/eller innkassinger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med avtrekksventil på bad og kjøkken og veggventil i stue for tilluft.
Vinduer med vindusventiler.
Ventilasjonsløsningen i boligen er vurdert opp mot byggeår og anses å ha vært tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Sammenholdt med dagens regelverk foreligger det imidlertid avvik, særlig knyttet til luftutskiftning og generell sirkulasjon av ventilasjonsluft i boligen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i benkeskap på kjøkken.
Dato for produksjonsår er ikke tilgjengelig.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt og oppfyller ikke dagens krav til elektrisk tilkobling. I henhold til FEL, med NEK 400 som norm, skal en fast montert varmtvannsbereder være fast tilkoblet den elektriske installasjonen og ha allpolet frakoblingsmulighet. Kravet er innført for å ivareta elektrisk sikkerhet og redusere risikoen for varmgang og feil i tilkoblingen. Det anbefales at tilkoblingen utbedres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



TG IU Oppvarming av boligen

Beskrivelse

Boligen oppvarmes hovedsakelig med elektrisitet. I tillegg er det vedfyrt ildsted (vedkamin) i stuen, samt elektriske varmekabler i baderomsgulvet.
Elektriske ovner/varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen. Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet (det gjøres oppmerksom på at denne var frakoblet på befaringsdagen)

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i fellesareal med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 40 amp. Ifbm. rehabilitering av badet ble enkelte deler av EL-anlegget oppgradert.
Innvendig med kombinasjon av åpent/skjult anlegg og med ujordede stikkontakter.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt samme eier siden 1996, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Befaringen ble gjennomført uten at eier eller annen representant var til stede. Vurderingen av det elektriske anlegget er derfor begrenset til en visuell kontroll av de delene av anlegget som var tilgjengelige ved befaringen. Det er ikke utført funksjonskontroll eller målinger av anlegget. Det ble heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider eller samsvarserklæringer for elektriske installasjoner.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med håndholdt pulverapparat og røykvarslere. Funksjonen til sikkerhetsutstyret er ikke kontrollert som en del av befaringen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Avvik: Kamin av eldre type - uviss tilstand på fyringskapasitet og sikkerhet i bruk. Kamin bør eventuelt kontrolleres før videre bruk.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt samme eier siden 1996, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

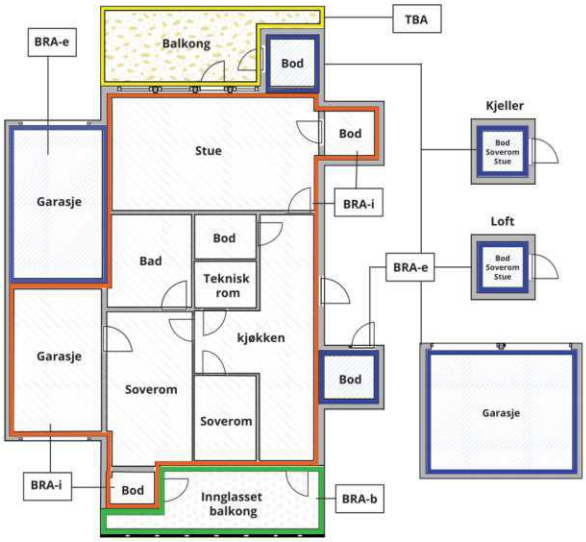
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	69		8	77	
Kjellerbod 1		3		3	
Kjellerbod 2		3		3	
Kjellerbod 3		1		1	
SUM	**69**	**7**	**8**		
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		Innglasset balkong
Kjellerbod 1		Bod	
Kjellerbod 2		Bod	
Kjellerbod 3		Bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Boligen disponerer boder i kjeller/underetasje på hhv; 3,43, 2,96 og 1,38 m²

Areal for yttervegg er inkludert i oppmåling av innglasset balkong. Arealet utgjør ca. 1,0 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1133		0	36611.7 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Vetlandsfaret 5 B

Hjemmelshaver
Solhøgda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3057/SOLHØGDA BORETTSLAG	950130156	3057	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Helge Frostad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
287	5 200	15 653	*31.12.2025*	122 278	*14.07.2026*

Kommentar
Opplyst pr. meglerbrev/forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Populær beliggenhet på Oppsal i et rolig boligområde. Området består primært av blokkbebyggelse og rekkehus.
Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud på Tveita, Manglerud, Bryn og Oppsal senter.
Gode rekreasjonsmuligheter hele året. Oppsal ligger sydøst i Oslo, nær populære Østmarka og Østensjøvannet.
Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten. Borettslaget har parkeringsplasser til utleie etter venteliste.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87137323			

Kommentar
Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.07.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.12.1968		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2026	
2	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260190
Addresse	Vetlandsfaret 5 B		
Postnr.	0684	Sted	OSLO
Selgers navn	Helge Frostad		

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?

02/99

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

27 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg. Nito innboforsikring.

Polise/avtalenr.:

6878131

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten sprekk i servant.

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

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

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

Renovert i regi av Borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Renovert i regi av Borettslaget

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Renovert i regi av Borettslaget

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Renovert i regi av Borettslaget

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

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

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

Renovert i regi av Borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Renovert i regi av Borettslaget

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Renovert i regi av Borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Renovert i regi av Borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Renovert i regi av Borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Renovert i regi av Borettslaget

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

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Det foreslås installasjon av sentral avtrekksvifte på taket for å bedre ventilasjonen på kjøkken og bad.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt fuktskader i underkant av skapdør under oppvaskkum på kjøkkenet. Har oppstått før renoveringsprosjektet til borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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.

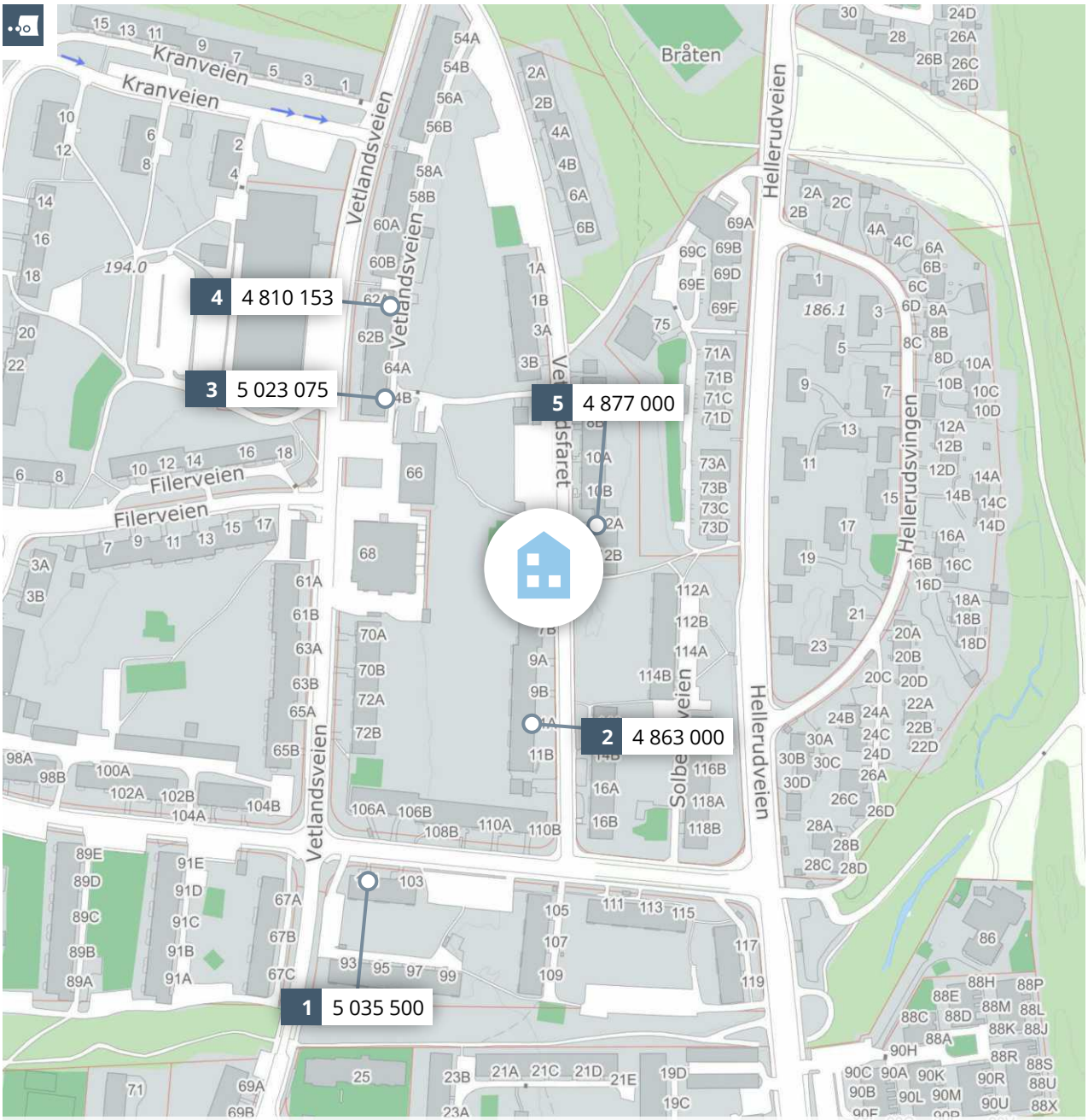
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.07.2026

Signert av *Helge Frostad*

Initialer selger:
H F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

VETLANDSFARET 5 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 06.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vetlandsfaret 5 B, 0684 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

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

Verdivurdert til
4 190 000

122 277	4 312 277	62 497
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	4 907
Formue	15 653
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solbergliveien 101 68 m² 1962 3. etg 2 sov	10.07.2026	4 850 000	**4 800 000**	235 500	5 035 500	**74 051**
2	Vetlandsfaret 11 A 69 m² 1960 2. etg 2 sov	01.07.2026	4 850 000	**4 740 000**	123 000	4 863 000	**70 478**
3	Vetlandsveien 64 B 70 m² 1961 4. etg 2 sov	29.05.2026	4 750 000	**4 900 000**	123 075	5 023 075	**71 758**
4	Vetlandsveien 62 A 71 m² 1961 1. etg 2 sov	08.06.2026	4 690 000	**4 690 000**	120 153	4 810 153	**67 749**
5	Vetlandsfaret 12 A 70 m² 1960 2. etg 3 sov	26.06.2026	4 750 000	**4 750 000**	127 000	4 877 000	**69 671**

Velkommen til Vetlandsfaret 5B, en 3-roms leilighet med gjennomgående planløsning. Her bor man trygt og skjermet like ved inngangen til Østmarka, i gangavstand til offentlig kommunikasjon, dagligvare, idrettsanlegg, barnehager og skoler for alle trinn. Boligen har en meget god intern beliggenhet. Mellom blokkene er det store grøntarealer, med sittegrupper og fin lekeplass til glede for de minste.

Boligen har en god planløsning med to gode soverom og separat stue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 8 kvm med flott utsikt over grøntområder. Det medfølger 3 kjellerboder.

Kort fortalt:
- Vinduer/ balkongdør fra 2016
- Bad fra 2008, rehabilitert av borettslaget
- Vedfyrt ildsted plassert i stuen
- Vestvendt balkong på ca. 8 kvm
- Lagringsplass i 3 disponible kjellerboder
- Umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk
- Store grøntarealer i borettslaget.
- Lekeplasser og sykkelparkering.
- P-plasser fordeles etter ventelister
- Nærhet til Østmarka

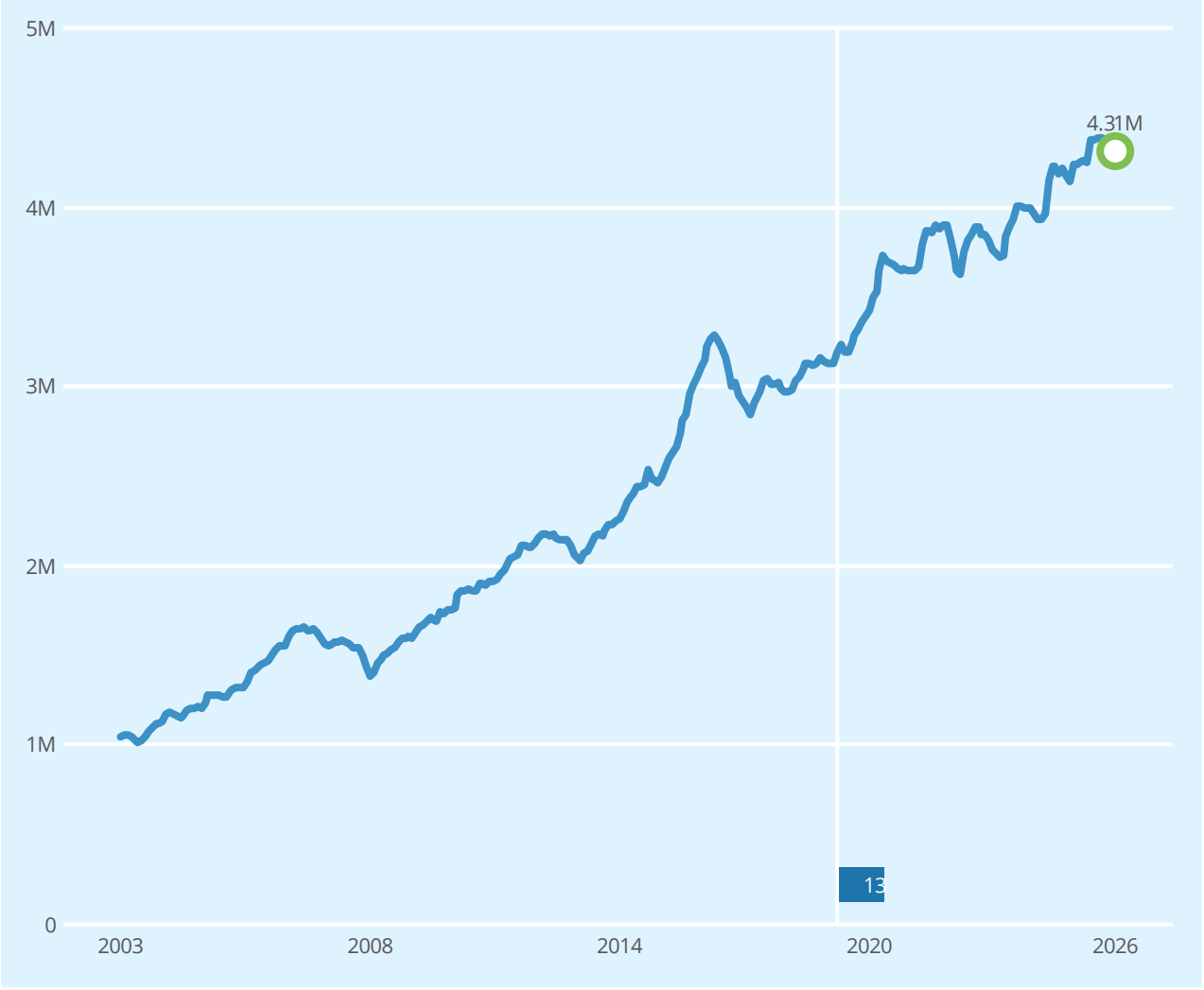
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+6 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Vetland øst grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

4.9M

4 644 000 Prisantydning i snitt

4.5M

4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
14
dager

Leiligheter solgt i Vetland øst grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

5 202 000 Salgspris i snitt

5 185 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

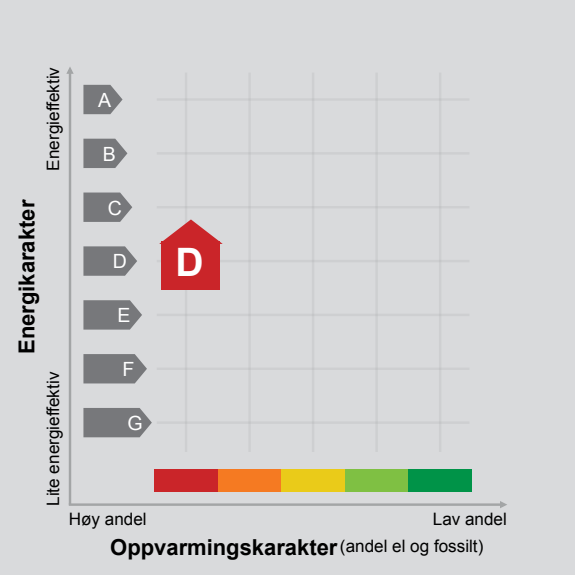
80 229 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

75 262 Vetland øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd

62 497 Vetlandsfaret 5 B Totalpris 4 312 277

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SOLHØGDA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	26
Postnummer	0684
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80322763
Merkenummer	Energiattest-2025-212443
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (26)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vetlandsfaret 7B	80322763	H0301	0	0	291
Solbergliveien 114A	80322712	H0301	0	0	241
Vetlandsveien 64A	80322828	H0301	0	0	325
Vetlandsfaret 5B	80322763	H0301	0	0	287
Vetlandsfaret 7A	80322763	H0301	0	0	293
Solbergliveien 112B	80322712	H0301	0	0	243
Vetlandsfaret 9A	80322763	H0301	0	0	297
Vetlandsfaret 5A	80322763	H0301	0	0	289
Vetlandsfaret 11A	80322763	H0301	0	0	301
Vetlandsveien 62A	80322828	H0301	0	0	329
Vetlandsveien 62B	80322828	H0301	0	0	327
Solbergliveien 112A	80322712	H0301	0	0	245
Vetlandsfaret 9B	80322763	H0301	0	0	295
Solbergliveien 112B	80322712	H0302	0	0	244
Solbergliveien 114A	80322712	H0302	0	0	242
Vetlandsfaret 5B	80322763	H0302	0	0	288
Vetlandsfaret 9A	80322763	H0302	0	0	298
Vetlandsveien 64B	80322828	H0302	0	0	324
Vetlandsveien 64A	80322828	H0302	0	0	326
Vetlandsfaret 11B	80322763	H0302	0	0	300
Vetlandsfaret 7B	80322763	H0302	0	0	292
Vetlandsveien 62B	80322828	H0302	0	0	328

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vetlandsfaret 7A	80322763	H0302	0	0	294
Vetlandsfaret 11A	80322763	H0302	0	0	302
Vetlandsfaret 9B	80322763	H0302	0	0	296
Solbergliveien 114B	80322712	H0302	0	0	240

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1961

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	168 m³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	200,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %

Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.6.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	71,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	140,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 608 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	151,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 861 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	151,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 608 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 608 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 608 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Silje Granum Holm
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: silje.granum.holm@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260190 . Vår ref.: 0195-1-3057 Dato: 14.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solhøgda Borettslag
Organisasjonsnr:	950130156
Andelseier:	Frostad, Helge
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3057
Adresse:	Vetlandsfaret 5 B, 0684 OSLO
Andelsnummer:	287
Gnr.	144
Bnr.	1133

Borettsinnskudd: Kr. 5 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87137323.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208706152
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	64 242 988,00
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

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

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

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

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208706152
Restsaldo:	122 277,66
Kapitalkostnader:	917,29
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 122 277,66,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: styret@solhogda.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 195
SOLHØGDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOLHØGDA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLHØGDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eddie Ingebrigtsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Malin Ihlen Bjerke foreslås som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Malin Ihlen Bjerke er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 730.000

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår kr 20.000,- til valgkomiteen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar kr 20.000,- til valgkomiteen

Sak 8

Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår kr 100.000,- til velferdskomiteen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar kr 100.000,- til velferdskomiteen

Sak 9

Forslag om endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Husordensregler vedtas

Forslag til vedtak

Husordensregler vedtatt

Vedlegg

3. Forslag til husordensregler m endringer.pdf

Sak 10

Installasjon av sentral avtrekksvifte på tak

Forslag fremmet av:
Tihomir Mahacek

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret arbeider videre med saken

Sak 11

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

Forslag fremmet av:
Maja Bakkehaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 12

Etablering av felles venteliste for parkering

Forslag fremmet av:
Ellen Tordhol

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Tas ikke til følge

Sak 13

Utredning: Etablering av ladeplasser på parkeringsfelt C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

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

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

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

Rettslig utgangspunkt:

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

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

Styrets vurdering:

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

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

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

Forslag til vedtak

Forslaget tas til følge

Sak 14

Etablering av felles beredskapslager i Solhøgda borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

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

Solhøgda borettslag består av:

- 536 leiligheter

- 58 oppganger

- 57 oppganger med 8 leiligheter

- 1 høyblokk med 77 leiligheter

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

Formål:

Etablere et enkelt beredskapslager i hver oppgang for bruk ved:

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

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

Forslag til løsning

Modell

Ett låsbart beredskapsskap pr oppgang (58 stk totalt).

Plasseres i i kjellerrom/fellesareal eller annet egnet rom

Høyblokk (77 leiligheter):

2–3 skap anbefales

Innhold (forslag per oppgang)

Detaljer:

- Vannkanner (20–40 liter samlet)

- Nødlys/LED-lamper

- Batteripakke/powerbank

- Tepper

- Førstehjelpsskrin

- Enkle varmepledd

- Refleksvester

- Informasjonsmappe med kontaktpersoner

- Enkle verktøy (brekkjern, tau, hansker)

- Batteridrevet radio

3. Kostnadsoverslag

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

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

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

Roller og kandidater

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

- Eddie Ingebrigtsen

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

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

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

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

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

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

- Kine Emilie Knutsen

Sak 16
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Maike Harms
- Stian Bjerke

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

- Joanna Mankarios Abueg

Sak 17
Valg av velferdskomitè

Roller og kandidater

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

- Malin Ihlen Bjerke

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

- Isabel Adelene Maaby
- Jeanin Sørlie
- Madeleine Veum Adra

Sak 18

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Malin Ihlen Bjerke
- Pia Backe-Hansen

Styrets årsrapport

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Siden årsmøtet i 2025 har styret hatt mange oppgaver. Styrets fullmakter og begrensninger defineres i vedtektenes § 8-1: «(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styrets aktiviteter i 2025:

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

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

Rehabilitering og vedlikehold siden siste årsmøte

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

Planer fremover

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

Velferdskomiteen 2025-2026:

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

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

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

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

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

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

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

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

Øvrig

Parkering

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

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

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

HMS

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

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

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

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

Heisene

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

Komprimatorbil

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

OBOS gir tilbake

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

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

Vibbo

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

Månedsbrev

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

Oppsal vaktmestersentral (OVS)

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

Nøkkelbrikker

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

Sykkelgarasjer

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

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

Kontakte styret

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

Til generalforsamlingen i Solhøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 1. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950130156, KLIENTNR. 195

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

Document ID 092221155557571140367

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950130156, KLIENTNR. 195

RESULTATREGNSKAP

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

Document ID 092221155557571140367

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950130156, KLIENTNR. 195

BALANSE

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

Document ID 092221155557571140367

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

Oslo, 26.02.2026
Styret i Solhøgda Borettslag

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Document ID 092221155557571140367

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

Document ID 092221155557571140367

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

Document ID 092221155557571140367

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Document ID 092221155557571140367

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

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

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

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

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

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Document ID 092221155557571140367

Husordensregler

Solhøgda borettslag

¶

Forord

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

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

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

1. Dører, adgang og sikkerhet ~~mv.~~

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

2. Brannsikkerhet og el-sikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~4. Nøkkelbrikker¶~~

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

~~5. Uteområdene ¶~~

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

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

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

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

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

4. Fellesarealer og lagring

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

5. Uteområder og parkering

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

6. Dyrehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~Ta hensyn til dine naboer.~~

8. Søppel og renhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Sykler og merking

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

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

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

11. Ventilasjon og inneklimaLufting

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

12. Vaskerier og tørkeplasser

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

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

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

14. Skadedyr~~kontroll~~

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

15. Utleie og kortidsutleie~~Framleie~~

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

16. Informasjon og kommunikasjon

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

17. Håndheving

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

~~16. Vifter på kjøkken og bad ¶~~

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SOLHØGDA BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Malin Ihlen Bjerke foreslås som protokollvitne.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Styrets innstilling
Styret foreslår kr 20.000,- til valgkomiteen

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

8. Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen

Styrets innstilling
Styret foreslår kr 100.000,- til velferdskomiteen

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

9. Forslag om endring av husordensreglene

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Husordensregler vedtas

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

10. Installasjon av sentral avtrekksvifte på tak

Fremmet av: Tihomir Mahacek

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Maja Bakkehaug

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

12. Etablering av felles venteliste for parkering

Fremmet av: Ellen Tordhol

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utredning: Etablering av ladeplasser på parkeringsfelt C

Bakgrunn:

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

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

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

Rettslig utgangspunkt:

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

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

Styrets vurdering:

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

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

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

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

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

14. Etablering av felles beredskapslager i Solhøgda borettslag

Bakgrunn

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

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

Solhøgda borettslag består av:

- 536 leiligheter

- 58 oppganger

- 57 oppganger med 8 leiligheter

- 1 høyblokk med 77 leiligheter

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

Formål:

Etablere et enkelt beredskapslager i hver oppgang for bruk ved:

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

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

Forslag til løsning

Modell

Ett låsbart beredskapsskap pr oppgang (58 stk totalt).

Plasseres i i kjellerrom/fellesareal eller annet egnet rom

Høyblokk (77 leiligheter):

2–3 skap anbefales

Innhold (forslag per oppgang)

Detaljer:

- Vannkanner (20–40 liter samlet)

- Nødlys/LED-lamper

- Batteripakke/powerbank

- Tepper

- Førstehjelpsskrin

- Enkle varmepledd

- Refleksvester

- Informasjonsmappe med kontaktpersoner

- Enkle verktøy (brekkjern, tau, hansker)

- Batteridrevet radio

3. Kostnadsoverslag

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

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

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

15. Valg av tillitsvalgte

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

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

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:

Eddie Ingebrigtsen

Følgende stilte til valg:
Eddie Ingebrigtsen

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kine Emilie Knutsen

Følgende stilte til valg:
Kine Emilie Knutsen

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian Bjerke
Maike Harms

Følgende stilte til valg:
Stian Bjerke
Maike Harms

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Joanna Mankarios Abueg

Følgende stilte til valg:
Joanna Mankarios Abueg

17. Valg av velferdskomitè

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Malin Ihlen Bjerke

Følgende stilte til valg:
Malin Ihlen Bjerke

Medlem (1 år)

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

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

18. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Pia Backe-Hansen
Malin Ihlen Bjerke

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

Vedtekter

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

§ 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

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

§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

§ 2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

§ 3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

§ 3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

§ 3-4 Rettsovergang til nærstående

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

§ 4. Borett og overlating av bruk

§ 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 5. Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

§ 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

§ 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 6-1 Felleskostnader

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

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

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

§ 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

§ 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

§ 7-1 Mislighold

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

§ 7-2 Pålegg om salg

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

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

§ 7-3 Fravikelse

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

§ 8. Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

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

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

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

§ 8-2 Styrets oppgaver

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

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

§ 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

§ 8-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 9. Generalforsamlingen

§ 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

§ 9-5 Møterett

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

§ 9-6 Møteledelse og protokoll

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

§ 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

§ 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 10-1 Inhabilitet

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

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

§ 10-2 Taushetsplikt

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

§ 10-3 Mindretallsvern

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

§ 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§ 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

§ 11-2 Forholdet til borettslovene

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

§ 12. Parkering

§ 12-1 Generelt

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

§ 12-2 Fordeling/ventelister

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

§ 12-3 Kontrakt

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

§ 12-4 Fremleie

Det er ikke lov å leie ut plassen man disponerer.

§ 12-5 Leie

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

§ 12-6 Kontrollavgift

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

§ 12-7 Avskiltede kjøretøy

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

§ 12-8 Store kjøretøy

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

§ 12-9 Campingvogn/hengere

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

§ 12-10 Varighet

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

OBOS
Eiendomsforvaltning

SOLHØGDA
BORETTSLAG

Husordensregler

Solhøgda borettslag

Vedtatt av Generalforsamling
14.04.2026



Forord

Velkommen til Solhøgda borettslag. Disse husordensreglene er utarbeidet som et felles rammeverk for å sikre et godt naboskap, ivareta eiendomsmassen og bidra til et trygt, rent og trivelig bomiljø for alle beboere i borettslaget.

Reglene omhandler en rekke sentrale områder, inkludert sikkerhet og adgangskontroll (§ 1), strenge krav til brann- og el-sikkerhet i fellesarealer (§ 2), retningslinjer for endringer på fasade og bruk av private utearealer (§ 3), og felles bestemmelser for ro, støyende arbeid og oppussing (§ 7). I tillegg reguleres bruk av fellesarealer og lagring (§ 4, § 9), parkering (§ 5), dyrehold (§ 6), samt vedlikehold av tekniske installasjoner som ventilasjon, våtrom og avløp (§ 11, § 13). De stiller også krav til avfallshåndtering (§ 8), sykkelmerking (§ 10), og prosessen rundt utleie og korttidsutleie (§ 15).

Husordensreglene ble fullstendig revidert 14.4.2026. De er bindende for alle andelseiere og leietakere, og manglende etterlevelse anses som et brudd på leieavtalen og følges opp i tråd med vedtektene, jf § 7. Alle beboere har plikt til å sette seg grundig inn i reglene for å sikre et velfungerende fellesskap.

Henvendelser til styret om Husordensreglene skal sendes skriftlig via Vibbo, pr. e-post: **styret@solhogda.no**, eller pr. post til: **Vetlandsfaret 5A, 0686 Oslo.**

Oppsal, 14. april 2026
Styret

Innhold

§ 1 Dører, adgang og sikkerhet 5
§ 2 Brannsikkerhet og el-sikkerhet 5
§ 3 Fasade, balkong og utearealer 5
§ 4 Fellesarealer og lagring 6
§ 5 Uteområder og parkering 6
§ 6 Dyrehold 6
§ 7 Ro, støy og oppussing 7
§ 8 Søppel og renhold 7
§ 9 Kjeller, loft og boder 7
§ 10 Sykler og merking 8
§ 11 Ventilasjon og inneklima 8
§ 12 Vaskerier 8
§ 13 Vann, våtrom og skader 9
§ 14 Skadedyr 9
§ 15 Utleie og kortidsutleie 9
§ 16 Informasjon og kommunikasjon 10
§ 17 Håndheving 10

§ 1 Dører, adgang og sikkerhet

For å ivareta sikkerheten og tryggheten for alle beboere, er det avgjørende at alle fellesdører og innganger til enhver tid holdes lukket og låst. Disse retningslinjene gjelder for håndtering av dører, adgangsbrikker og nøkler i Solhøgda borettslag.

1. Ytterdører, kjellerdører og loftdører skal holdes lukket og låst.
2. Mellomdører skal være lukket, men ikke låst.
3. Adgangsbrikker håndteres etter styrets retningslinjer
4. Eier er ansvarlig for bruk av nøkkebrikker
5. Tapte nøkkelbrikker skal varsles styret

§ 2 Brannsikkerhet og el-sikkerhet

For å minimere risikoen for brann og sikre et trygt bomiljø, er det etablert strenge retningslinjer for brann- og el-sikkerhet i alle fellesarealer. Disse reglene omfatter forbud mot røyking og åpen ild, krav om frie rømningsveier, og restriksjoner på lagring og lading av batterier i fellesområder. Alle beboere plikter å sette seg inn i og følge branninstruksen.

1. Røyking og bruk av åpen ild er forbudt i kjeller, loft og fellesarealer
2. Trapperom og ganger skal holdes frie
3. Lading og oppbevaring av batterier til el-sykler, el-sparkesykler og lignende er ikke tillatt i fellesområder og boder
4. Gass må oppbevares på balkong
5. Branninstruks skal følges

§ 3 Fasade, balkong og utearealer

For å bevare borettslagets utseende og sikre et godt naboskap, er det etablert regler for endringer på fasade og bruk av balkonger/private utearealer. Disse retningslinjene sikrer at tiltak på bygningens ytre er godkjent, og at beboere viser hensyn til hverandre ved bruk av sine private uteområder.

1. Endringer på fasade, balkong og yttervegger krever styrets godkjenning, herunder endringer på gulv, tak/himling og vegger.
2. Kun godkjente løsninger for markiser og innglassing er tillatt
3. Balkonger skal brukes på en måte som ikke medfører sjenanse for andre

4. Røyking skal ikke medføre vesentlig sjenanse for naboer
5. Borettshaver skal sørge for korrekt navnskilt på ringeklokke ute, postkasse og leilighetsdør

§ 4 Fellesarealer og lagring

Fellesarealene er til for alle beboere, og for å sikre orden og fremkommelighet er det viktig at disse områdene holdes ryddige og frie for uautorisert lagring.

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

§ 5 Uteområder og parkering

For å opprettholde et hyggelig og velstelt uteområde, og for å regulere ferdsel og parkering, gjelder disse reglene for bruk av borettslagets grøntområder og parkeringsplasser.

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

§ 6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter registrering og godkjenning fra styret, men det stilles strenge krav til eiers ansvar for å unngå sjenanse og skade, spesielt i fellesområdene.

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

§ 7 Ro, støy og oppussing

For å sikre et fredelig bomiljø er det fastsatt retningslinjer for ro, nattero, tidsbegrensninger for støyende arbeid og krav til varsling og godkjenning av oppussingsprosjekter.

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

§ 8 Søppel og renhold

Effektiv avfallshåndtering er viktig for miljøet og for å holde borettslaget rent, og det er derfor påbudt med kildesortering og riktig deponering av alle typer avfall.

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

§ 9 Kjeller, loft og boder

Reglene for bruk av kjeller, loft og boder skal sikre trygghet, brannsikkerhet og orden, samt hindre at fellesarealer brukes som uautorisert lager.

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

§ 10 Sykler og merking

For å holde orden i fellesområdene og sikre at kun sykler i aktiv bruk opptar plass, er det krav om obligatorisk merking og riktig parkering av alle sykler og lignende fremkomstmidler.

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

§ 11 Ventilasjon og inneklima

Et godt inneklima og vedlikehold av bygningsmassen krever at ventilasjon og oppvarming reguleres riktig, og det er derfor satt begrensninger for tildekking av ventiler og bruk av mekaniske vifter.

1. Ventiler må ikke tildekkes og bør stå åpne.
2. Alle rom må holdes såpass oppvarmet i vinterhalvåret at ikke vannet i ledningene fryser.
3. Vinduene i trapperom skal som hovedregel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.
4. Mekaniske ventilasjonsvifter i leiligheten er ikke tillatt
5. Styret kan gi pålegg om fjerning av mekaniske ventilasjonsvifter
6. Det er kun tillatt med kjøkkenvifter som har kullfilter

§ 12 Vaskerier

Bruk av fellesvaskerier skal følge egne regler og fastsatte tider for å sikre lik tilgang og orden for alle beboere.

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

§ 13 Vann, våtrom og skader

For å forebygge vannskader og sikre riktig vedlikehold av leilighetene, er det viktig å kjenne til borettshaverens ansvar for ledninger, våtrom, avløp og hva som skal gjøres ved en lekkasje eller skade.

1. Alle ledninger, kraner og innretninger koblet til disse er borettshavers ansvar fra egen stoppekran og videre inn i leiligheten.
2. Den enkelte plikter å være varsom med hva som tømmes i utløp fra leiligheten.
3. Sluk og avløp skal beboer sørge for er rengjort til enhver tid.
4. Borettshaver er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå i forbindelse med oppussing av våtrom i egen leilighet eller tilstøtende leiligheter.
5. Enhver forandring av baderom må utføres av godkjente håndverkere i henhold til gjeldende forskrifter
6. Beboer er ansvarlig for stoppekran
7. Oppstår det en vannlekkasje eller annen skade, skal man kontakte vaktmester på telefon: 22 76 28 80 (vakttelefon 24/7)

§ 14 Skadedyr

Ved mistanke om eller oppdagelse av skadedyr er det påbudt å melde fra umiddelbart, da beboer har et ansvar for å hindre spredning og kan bli økonomisk ansvarlig for sanering.

1. Borettshavere skal straks melde fra om det mistenkes eller oppdages skadedyr
2. Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i leilighetene. for å konstatere om det finnes veggedyr eller lignende
3. Beboer kan bli økonomisk ansvarlig for fjerning av skadedyr, også om skadedyrene har spredd seg til andre deler av borettslaget.

§ 15 Utleie og kortidsutleie

Utleie og fremleie av leiligheten er søknadspliktig og krever styrets godkjenning, og det er borettshavers plikt å informere leietaker om husordensreglene og sørge for at de etterleves.

1. Framleie kan, etter søknad, godkjennes av styret.
2. Leietaker skal ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

3. Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.
4. Framleieren plikter å påse at leietaker registreres i Vibbo og mottar informasjon fra styret.
5. Borettshaver plikter å informere framleieren om husordensreglene ved innflytting, og er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget eller andre borettshavere får av framleiere.
6. Korttidsutleie over 7 døgn skal meldes styret

§ 16 Informasjon og kommunikasjon

Effektiv informasjonsflyt mellom styret og beboerne er avgjørende, og alle plikter å holde seg oppdatert via Vibbo og sørge for at kontaktinformasjonen er korrekt.

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

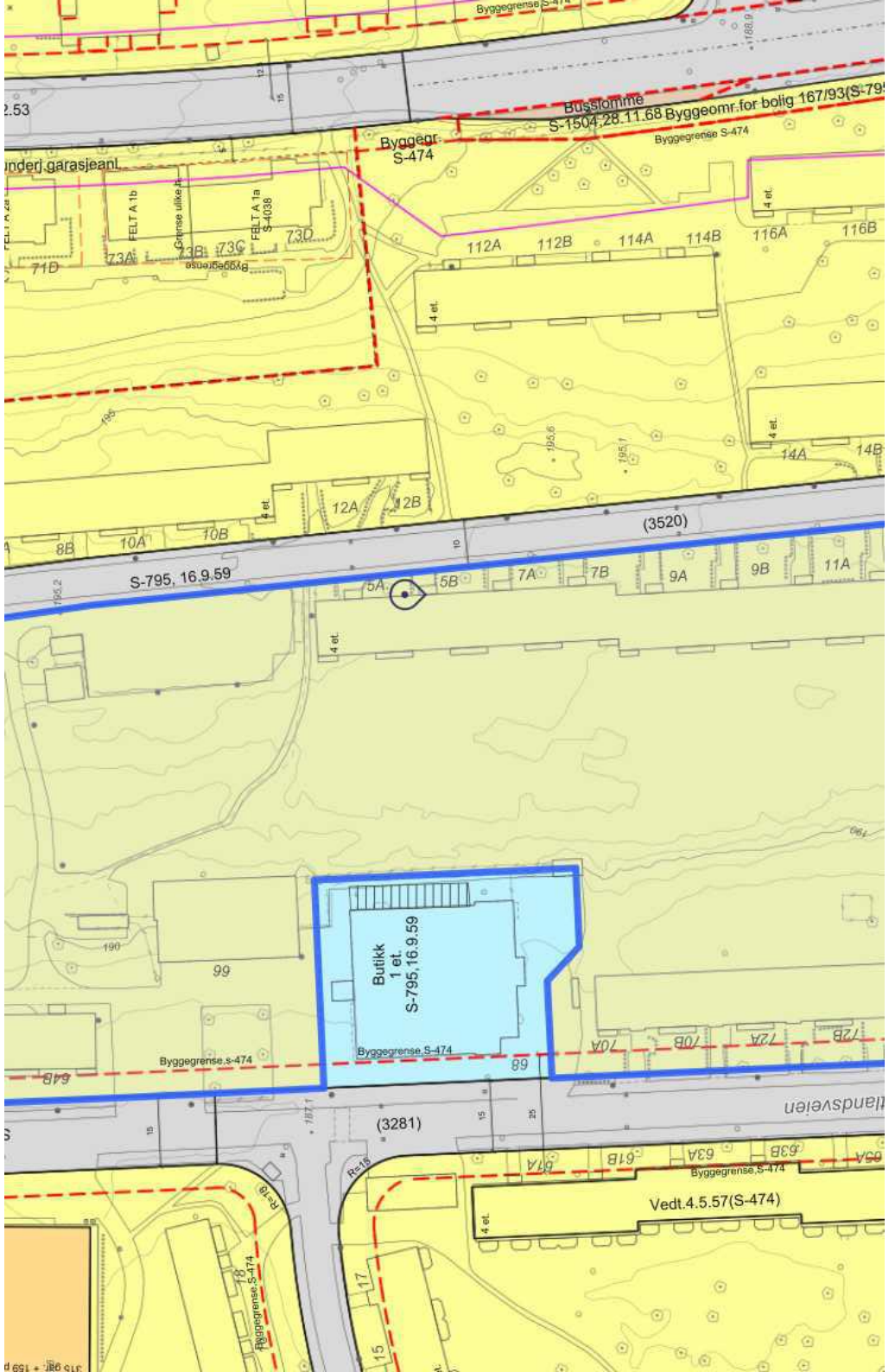
§ 17 Håndheving

Ved brudd på husordensreglene vil styret håndheve reglene i tråd med vedtektene, da etterlevelse er en del av leieavtalen for alle beboere.

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

SOLHØGDA
BORETTSLAG




Busslomme
S-1504.28.11.68 Byggeomr.for bolig 167/93(S-795
Byggegrense S-474
Byggegr.
S-474
underj garasjeanl.
FELT A 1b
Grense ulike h
FELT A 1a
S-4038
71D
73A
73B
73C
73D
112A
112B
114A
114B
116A
116B
4 et.
14A
14B
12A
12B
10A
10B
8B
(3520)
S-795, 16.9.59
5A
5B
7A
7B
9A
9B
11A
Butikk
1 et.
S-795,16.9.59
99
66
68
Byggegrense,s-474
(3281)
Vedt.4.5.57(S-474)
17
15
18

Oslo

S-795

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 144, bnr. 989,Oppsal, felt A. (144/1132)

S-795 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.09.1959

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195901491

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 4962, 16793

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-474

Reguleringsplan for Skøyen - Oppsal - Ulsrud (gnr.144 bnr.1 og 989, gnr. 146 bnr. 179, gnr. 145 bnr. 7 m.fl.)

Vedtaksdato: 20.03.1953

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195301470

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: V060253, V170756, V100355, V230154, V110853, 38855, 84554, V031262, V050957, 86654, 75764, 15763, V200664, V301154, 35257, V081156, 12161, 3060, 74553, 38458, V160161N2, 71561, V070294, V151157N2, V050656, V180753, 42956, 6053, V020562, V301058, V161058, 35354, V040557, 57455, 21875, 13755, 38558, V091062, V271153, 59953, V230376, V090157, 37252, 82655, 20953, V231182, V230157, 16793, V081154N2, V080956, 19460, V010654, V010654N2, 74355, 83356, V050254, V250853N2, V010604N3, V070704N2, 48153

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

Se reg. best. i sak Vedt.01.06.2004 Nr.3 v010604n3.doc med endrede reguleringsbestemmelser for HELLERUDSVINGEN 1 MFL. OG HELLERUDFARET 12 MFL. Gnr. 144 bnr. 1037 og 1045

Regulering av gnr. 144, bnr. 1 mfl., Søndre Skøyen og gnr. 146, bnr. 179 m.fl., Oppsal, Oslo.

---

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A - W og tallene 1 - 5 og 8 - 15. Utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I - IV. (Ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 4). Industriarealene er avmerket på planen. (ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal fram til midte av tilstøtende lokal vei eller spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. Boliggrender. (felt A -W og 1 - 5 og 8 - 15).
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1) På feltene A -W skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3 - 5 etasjer. På feltene 1 - 15 skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etg.
Byplanrådet kan dog vedta bebyggelsesplan for felt 5 og hvoretter feltet skal kunne bebygges med blokker og utnyttelsesgraden økes til ca. 0,50.
2) Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3) Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1.500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger plasseringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
4) Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet.
Byplanrådet kan nekte oppført gjerder mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlige små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
5) I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngås et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter byplanrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom o.l.

§ 3. Forretningsstrøk. (felt I).
For dette gjelder følgende særbestemmelser:
1) Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
2) I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer o.s.v. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3) Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømning av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignede anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Offentlig bebyggelse. (felt II, II og IV):
For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjeantall:

§ 5. Industriarealer.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1) Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningens høyde maks 3 etasjer.
2) Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.

Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.

3) Byplanrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen av parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parkering.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihager inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Fellesbestemmelser:
I forbindelse med byggeanmeldelse for de enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 9. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor bygningslovens og de alminnelige bygningsvedtekter:

Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

TB/SS

Nytt telefon nr.
20 72 10

KOPI

Oslo, den 16/12-68

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 58/1570

Gnr.144, bnr.989,blokk R.315-316-317-318,
Arbeidets art Vetlandsfaret 11 A+B,9 A+B,7 A+B,5 A+B.

Avsluttende synsforretning

Nybygg
Bygningens art

17/3-64

Boligblokk

Byggherre

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

Byggemelder

Boligdirektoratet, Boligkontoret, Grubbegaten.

Ansvarshavende

Siv.ing.Kjell Riiser-Helle, c/o Berntsen & Boe, Universitetsgt. 12, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

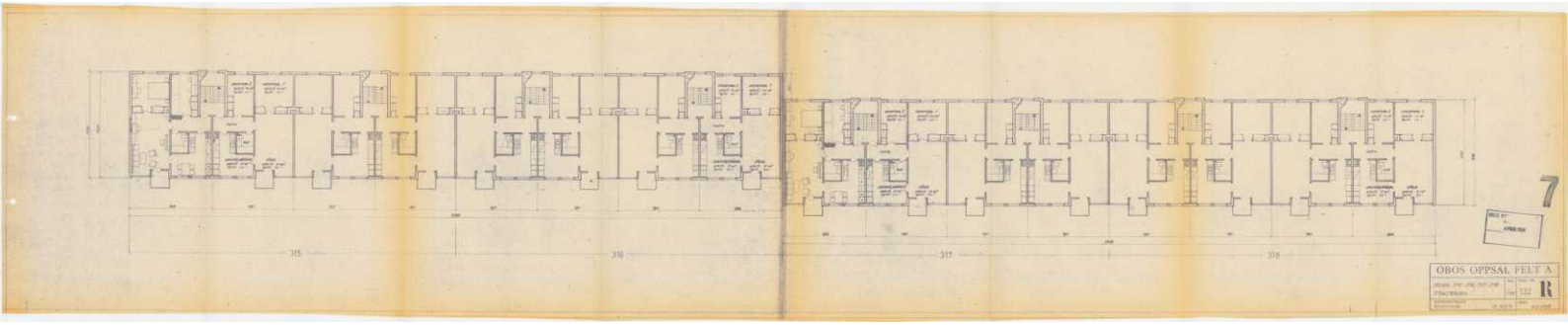
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

.....

Distriktsingeniør
T.Busch

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

Skjema C-18. 2000. R. A. 7785/67. —



7

OBOS OPPSAL FELT A

R

Vetlandsfaret 5B

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 203 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	17 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	16 min 1.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	20 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	22 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solbergliveien Linje NC2, FB10, 58, 76, 79	3 min 0.2 km
Oppsal Linje 2, 3	15 min 1.3 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.6 km
Oslo Gardermoen	37 min

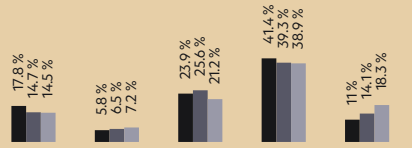
BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 86 barn	5 min 0.4 km
Østmarka idrettsbarnehage (1-5 år) 136 barn	6 min 0.5 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	3 min
Kiwi Oppsalstubben	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Trasop/Nordre Opps	3 193	1 604
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

SPORT

Skøyenåsen ballbane	5 min
Trasop idrettspark	6 min
Feel24 Oppsal	8 min
Mudo Ulsrud	15 min

«Kort avstand til skog og mark - stille - nærhet til byen - barnevennlig - lett å finne gateparkering - hyggelig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

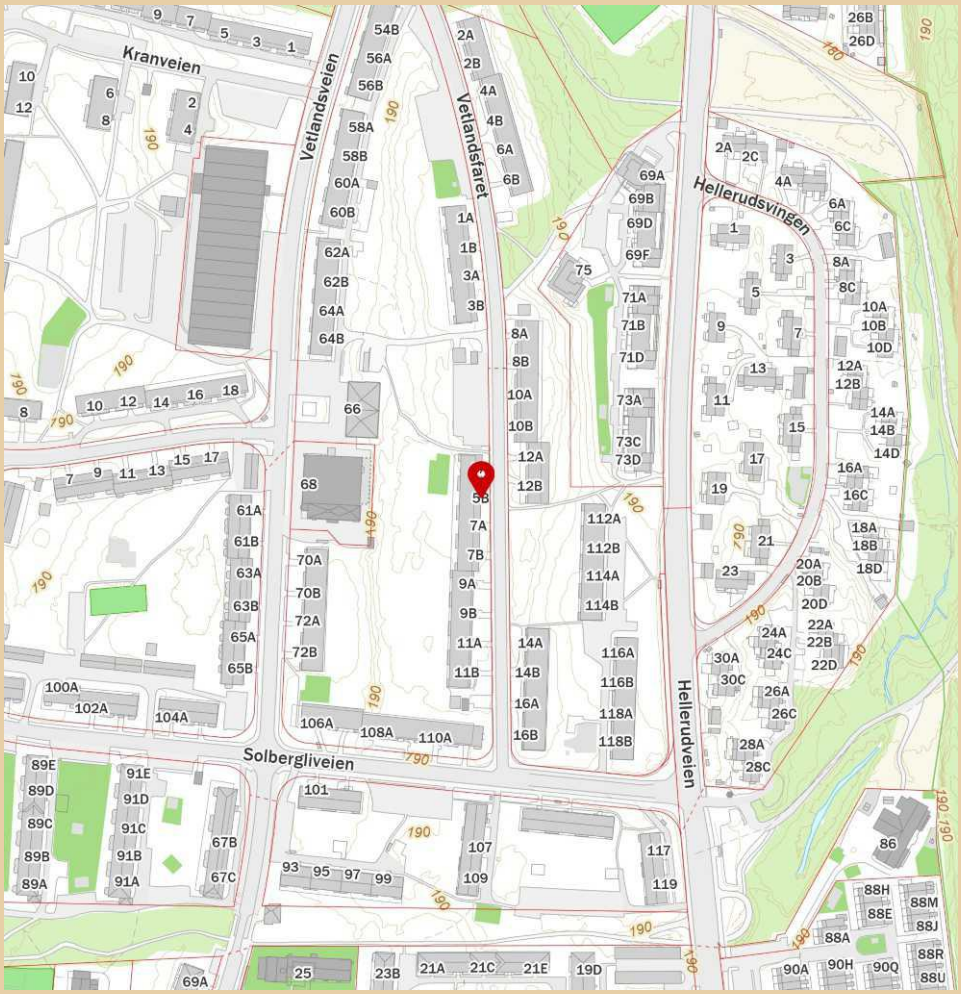
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vetlandsfaret 5 B, 0684 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1133, andelsnr. 287 i SOLHØGDA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260190

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 930 59 663

E-post: petter.losamoen@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.
