PRIVATMEGLEREN

LOFSRUDHØGDA 93 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Opplysninger fra forretningsfører

Ferdigattest

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Energiattest

Tilstandsrapport

Lofsrudhøgda 93A
1281 Oslo

Referanse: 2026-0037
Matrikkel: 301-180/527/0/64
Befaringsdato: 15.01.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

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

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

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

Om tilstandsgrader (TG)

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

TG 0	**Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
IU	**Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel gjennom vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Oppsummering

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

Leilighetsbygg

Byggeår 1995

TG 3 Store eller alvorlige avvik 1 forhold

Sluk og tettesjikt/membran · Vaskerom - Underetasje

TG 2 Vesentlige avvik 15 forhold

Drenering

Vinduer

Balkong/terrasse ol.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - Underetasje

Sanitærutstyr · Bad - Underetasje

Avtrekk · Bad - Underetasje

Overflater · Vaskerom - Underetasje

Sanitærutstyr · Vaskerom - Underetasje

Avtrekk · Vaskerom - Underetasje

Rom under terreng

Gulvoverflater i kjøkken

Vannledninger

Avløpsrør

Ventilasjon

Andre innvendige forhold

IU Ikke undersøkt 3 forhold

Terrengforhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - Underetasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Vaskerom - Underetasje

HMS Helse, miljø og sikkerhet 3 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Elektrisk anlegg

På grunn av anleggets alder bør det kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person. Eldre anlegg har økt mulighet for feil som kan føre til brann- og støtfare.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Ildsteder og skorstein

Det er avdekket at det mangler ildfast plate foran ildstedet. Ildsted og pipe er ikke undersøkt for øvrig, og anbefales undersøkt av lokalt brannvesen.

Vurderinger

Leilighetsbygg

Byggeår 1995

Drenering TG 2

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder. Terrenget utvendig var dekket med snø, som ikke gjorde inspeksjon mulig.

REGISTRERTE AVVIK

1. Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren og mot innredet rom under terrenget.

Terrengforhold IU

Terrenget utvendig var tildekket med snø under befaringen, og er derfor ikke vært mulig å undersøke. Dette betyr at fallforholdet på terrenget og bortledning av takvann ikke er undersøkt i denne rapporten.

Vinduer TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2023.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

REGISTRERTE AVVIK

1. Utvendig listverk ligger tett mot vannbord enkelte steder. Dette øker muligheten for at listverket suger til seg vann, noe som kan føre til sprekker og fuktrelaterte skader over tid.



Listverk, tett mot beslag.

Dører TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 2023.

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

Balkong/terrasse ol. TG 2

Nordvest vendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 23 m².

Konstruksjonen var tildekket av snø og kunne ikke vurderes fullt ut. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

Kun deler av rekkverket er synlig, og vurderingen er basert på disse synlig delene.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert sprekker og avflasset maling i treverket. Dette kan øke muligheten for følgeskader slik som råte, og bør utbedres.





Bad - Underetasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2007.
Dokumentasjon på oppussingen i 2007 er ikke fremlagt.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasj

Bad - Underetasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Takessplater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Fliser på gulv er pigget opp og lagt nye i etterkant av befaringen. Det er sendt over bilder av forholdet, men det er ikke dokumentert fallforhold. Fallforhold eller høyde på slukrist i forhold til membran er derfor ikke undersøkt.

Bad - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

REGISTRERTE AVVIK

1. Membranen på vegger har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Bad - Underetasje - Sanitærutstyr TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj på gulv.

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Blandebatteriet er løst og er ufagmessig fuget. Dette gjør at området er mer utsatt for skader.



Løst blandebatteri, som er fuget for tetting.

Bad - Underetasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende. Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.
2. Avtrekket fra ventilen er svakt ved enkel papirtest. Redusert luftstrøm kan øke luftfuktigheten, noe som gir høyere risiko for fuktrelaterte skader i rommet og på tilstøtende vegger.

Bad - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er utført, men det ble under hulltakningen registrert at badet ser ut til å være en prefabrikkert kabin med metallkonstruksjon. Fuktmåling med pigger i treverk var derfor ikke mulig, og undersøkelsen er basert på en synlig inspeksjon, uten å registrere tegn til skadelig fukt på dette området.

På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av observasjoner.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Vaskerom - Underetasje - Om rommet

Vaskerommet er fra byggeåret.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vaskerom - Underetasje - Overflater TG 2

Vinylbelegg på gulv. Tapetserte vegger. Takessplater i himlingen.

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
2. Det er ingen oppbrett av gulvmembran langs den ene veggen. Dette gjør at veggen er mer utsatt for skader, om den utsettes for vann.

Vaskerom - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 3

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

REGISTRERTE AVVIK

1. Sluket har oppnådd mer enn forventet levetid. Over tid kan rørene bli slitt og få utettheter som kan føre til skader.
2. TG 3: Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker. Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

200 000 – 500 000 kr

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vaskerom - Underetasje - Sanitærutstyr TG 2

Opplegg for oppvaskmaskin. Blandebatteri for skyllekum, men skyllekum er ikke montert.

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Avløpsrøret har skader og bør byttes ut. Se vedlagt bilde.
2. Armatur har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.



Skade i avløpsrør.

Vaskerom - Underetasje - Avtrekk TG 2

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

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket fra ventilen er svakt ved enkel papirtest. Redusert luftstrøm kan øke luftfuktigheten, noe som gir høyere risiko for fuktrelaterte skader i rommet og på tilstøtende vegger.

Vaskerom - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Hulltaking er utført, men stål i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

Rom under terreng TG 2

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier - når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat: 17,4 vektprosent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.

2. Det er ved hulltaking registrert diffusjonsperre/plast bak overflater. Plasten begrenser utluftingen fra grunnmuren og øker risikoen for fuktrelaterte skader i veggen.

3. Det er målt over 17 vektprosent i treverket. Ved fuktinnhold over 16 vektprosent økes sjansen for utvikling av soppdannelser skjult i konstruksjonen. Tiltak må påregnes for å senke fuktnivået i konstruksjonen. Det bør gjøres grundigere undersøkelser for å kartlegge konkrete tiltak.



Gulvoverflater i kjøkken TG 2

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobber.

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Rør har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.
2. Det er enkelte ufagmessige koblinger på avløpsrørene, som tyder på arbeid uten bruk av rørlegger.

Vannledninger TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert korrosjon på vannrørene. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.
2. Det er registrert drypping og tidligere korrosjonholdige dryppmerker fra området ved hovedstoppekran. Dette kan tyde på en mindre utetthet ved røret, eller at det kan oppstå kondens. Dette bør undersøkes nærmere av en rørlegger.
3. Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer. Utskifting må påregnes i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.



Drypping ved hovedstoppekran.

Avløpsrør TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer. Utskifting må påregnes i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Ventilasjon TG 2

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Anlegget ble inspisert i 2025.

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Ventilasjonsaggregatet har oppnådd mer enn forventet levetid, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
2. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende, årsaken er at det ble registrert svakt avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Varmtvannstank TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 140 liter, produsert i 2009.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Andre innvendige forhold TG 2

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

REGISTRERTE AVVIK

1. Kjøkkeninnredningen har høy bruksslitasje, og oppussing må påregnes. Gjør undersøkelser under visningen.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatisikringer og jordfeilbryter.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Fra byggeåret

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Ukjent

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ukjent
Samsvarserklæringer for utført arbeid	

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja

Begrunnelse

På grunn av anleggets alder bør det kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person. Eldre anlegg har økt mulighet for feil som kan føre til brannfare.

Utebod

Elektrisk anlegg

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

SAMSVARSERKLÆRING

Samsvarserklæringer for utført arbeid

Generell beskrivelse

Leilighetsbygg

Byggeår 1995

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med metallplater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Oppvarmingssystem

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
- Varmekabler i bad.

Innvendige overflater

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Panel.
- Himling: Takessplater.
- Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter i stuen.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget eller forskrift til avhendingslova. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger av slike forhold på visning.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre.

Innredninger er kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Undersøk slitasje og funksjon under visning.

Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

94 m²	89 m²	5 m²	–	23 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1995)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Underetasje	89 m²	-	-	**89 m²**	23 m²
Sum Leilighetsbygg	**89 m²**	**-**	**-**	**89 m²**	**23 m²**

Romfordeling

Underetasje	BRA-i: Vaskerom, Bad, To soverom, Stue/kjøkken, Innredet rom, Entré

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Utebod

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	5 m²	-	**5 m²**	-
Sum Utebod	**-**	**5 m²**	**-**	**5 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Leilighetsbygg

Byggeår 1995

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

> **2026 · Pusset opp gulvoverflater i bad.**
> Det er fremvist en faktura.

Byggetegninger

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

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Lofsrudhøgda 93A, 1281 Oslo**
Matrikkel: **301-180/527/0/64**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Selem Mahdy Abbas**

Kunde: **Selem Mahdy Abbas**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **15.01.2026**

Tilstede ved befaring: **Selem Mahdy Abbas (Kunde), Daniel Snare (Sakkyndig)**

Rapportdato: **18.08.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Snare Boligvurdering AS
Org.nr. 930 376 914
www.snarebolig.no

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: post@snarebolig.no
Tlf: 40343533

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

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

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

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

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

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

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

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

Presiseringer

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

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

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

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

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

Gyldighet

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

befaring og rapporten oppdateres.

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

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

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

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

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

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

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

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

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0024
Addresse	Lofsrudhøgda 93 A		
Postnr.	1281	Sted	OSLO
Selgers navn	Selem Mahdy Abbas		

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?

11.2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2012

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye vinduer ble montert av borettslaget i 2019.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon kan skaffes 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

Av hvem?:

Kan sjekkes via borettslaget som bestiller.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rensing av ventilasjon anlegget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Skaffes via borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.03.2026

Signert av *Selem Mahdy Abbas*

Initialer selger:
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Stender
Forretningsførsel

ORGANISASJONSNUMMER 921 568 355 MVA
ARS – AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
Kongsveien 91
1177OSLO

Dato: 06.03.2026

Deres ref.: 2-26-0024
Vår ref.: 031-1-64 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 06.03.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 64 i Solåsen 1 Boligsameie er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Solåsen 1 Boligsameie
Org.nr.:	980886905
Seksjonsnr.:	64
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF
Polise nr.:	SP1621857.1.5
Selger(e):	Abbas, Salem Mahdy
Adresse:	Lofsrudhøgda 93 A, 1281 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

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

Månedlige kostnader:

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

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 006,00

Restanser per d.d. kr. 786,00

Postadresse:
Postboks 4127 Sjølyst
0217 Oslo

Besøksadresse:
Drammensveien 165
0277Oslo

E-post: post@stender.no
Telefon: 240 22 240

Lån. Sameiet har flere lån med en restgjeld på til sammen kr 9.467.424,-. Se vedlagte nedbetalingsplaner. 2 lån er inndelt som IN lån og kan nedbetales en gang per år mot gebyr. Denne andelens IN lån er på hhv. 18.916,- merket «ytterdør» og kr 144.974,- merket «vinduer».

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

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

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

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

Våre gebyrer:

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

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

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

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

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

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

Styrets leder:

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

Diverse informasjon:

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

Andre opplysninger:

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

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

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

Med hilsen

Kate Gry Røed

Stender Forretningsførsel AS

Tlf: +47 240 22 240 | Mob: +47 90777130
E-post: post@stender.no
Hjemmeside: stender.no

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte
den 25.04.2018. Sist endret i årsmøte 15.03.2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 74 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

2.6. Dyrehold

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

2.7. Utleie

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

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

rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige.

Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for

enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Beboerregler for Solåsen 1

Sist endret i årsmøte 02.04.2024

GENERELT

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

LEILIGHETENE

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

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

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

TRAMPOLINE / FOTBALL

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

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

AVFALLSHÅNDTERING

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

VEDLIKEHOLD

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

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

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

GRILLING/ÅPEN ILD/FYRVERKERI

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

Fyrverkeri.

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

BUSKER OG TRÆR

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

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

BILKJØRING

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

KLAGER

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

UTLEIE

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

ERSTATNINGSPLIKT

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

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i Solåsen I Boligsameie ble avholdt
02.04.2024 Kl. 18.00 på Mortensrud skole, Oslo

Det ble levert og kontrollert 14 navnesedler, i tillegg ble det mottatt 13 fullmakter

Til sammen 27 stemmer.

SAK 1 **KONSTITUERING**

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

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

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

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

SAK 2 **ÅRSBERETNING**

Årsrapporten ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner, kr. 6.266.931,- i underskudd dekkes i balansen/låneopptak
Vedtak: Godkjent

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 140.000,- + aga.
Vedtak: Vedtatt

SAK 5 **BUDSJETT 2024**

Vedtak: godkjent

SAK 6 **SAKER TIL BEHANDLING**

A) Styrets forslag til oppdatering av beboerregler
Vedtak: vedtatt

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder
Som styreleder for 2 år ble foreslått og valgt Constantin Johansen

B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
Som styremedlem for 2 år ble foreslått og valgt Samah Ghanam
og som styremedlem for 1 år ble foreslått og valgt Inger Brenden

C) Valg av varamedlem for i år
Som varamedlem for 1 år ble foreslått og valgt Mikael Turesson

Styret består av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Constantin Johansen	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Inge Russenes	Valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Samah Ghanam	Valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Inger Brenden	Valgt 2024 for 1 år
Varamedlem:	Mikael Turesson	valgt 2024 for 1 år

Årsmøtet ble hevet kl. 18.26

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Therese Holen/s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
Det innkalles herved til ordinært årsmøte for Solåsen 1 Boligsameie
19. mars 2025 kl. 18.00 på Mortensrud Skole, Lofsrudhøgda 195, 1281 Oslo

---

SAKLISTE:

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

2. ÅRSBERETNING
Se vedlegg. Kun til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP 2024
Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 150.000,- + aga for perioden fra ordinært sameiermøte 2024 til ordinært sameiermøte 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer

5. BUDSJETT FOR 2025
Inkl. økning av felleskostnader med 3,5% fra 1/7

6. SAKER TIL BEHANDLING
A) Øke felleskostnader med 6,5% fra 1/1-2026.
Begrunnelse: Det vil under årsmøte bli lagt frem vedlikeholdsplan for de neste 10 årene som viser kraftige økninger o vedlikeholdsutgifter pga. sameiets alder. EN økning av felles-kostnader og oppsparing til fremtidig vedlikehold vil redusere behovet for å oppta lån.

B) Vedlegg til vedtekter – eksklusiv bruksrett av uteområder
Styret foreslår at reglene om eierseksjonenes eksklusive bruksrett, vedtatt på årsmøte 25.08.1994 flyttes fra beboerreglene til et vedlegg i vedtektene til sameiet. Punktet legges som et nest siste punkt i vedtektene med overskrift: Punkt 11. BRUKSREGLEMENT FOR EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL DEL AV UTEOMRÅDET. Nåværende punkt 11 endres til punkt 12. Se vedlegg.

C) Salg av fellestomt
Forslag: Det foreslås at sameiet vedtar salg av fellestomt med Solåsen 1, 2 og 3 i krysset Lofsrudhøgda/Lofsrudveien. Begrunnelse: Oslo kommune ønsker å erverve en stripe av tomten for å bygge fortau og sykkelvei. Hvis sameiet ikke vedtar dette så vil tomten eksproprieres til en sum som er 1/ 10 av det kommunen tilbyr nå. Se vedlagt tilbud fra kommunen.

D) Endring av beboerregler
Styret foreslår endringer/tilføyelser i sameiets beboerregler og foreslår at hele endringsforslaget som inkluderer 5 punkter vedtas i sin helhet. Endringsforslaget som inneholder 5 punkter følger sakslisten som vedlegg 6 D.

E) Innføring av Eier og leierskiftegebyr- tillegg til vedtektenes punkt 5.1.
Styrets forslag: Eier/leierskiftegebyr
For slitasje ved inn- og utflytting betales kr. 5.000.- til sameiet ved forretningsfører. Beløpet reguleres hvert 3 år iht. endringer i KPI avrundet til nærmeste kr 50,00 regnet fra 1.1.2025. Ved eierskifter betaler kjøper, ved skifte av leietager betaler utleier (eier).

Begrunnelse:
Endring av eiere og/eller leietagere medfører ekstra vedlikehold og kostnader for sameiet. Erfaringsmessig oppstår det ofte skader og slitasje på bygningsmassen og sameiets fellesarealer ved inn- og utflytting samt hensetning av søppel og annet flyttemateriell. Det medfører også ekstra arbeid for styret med oppdatering/registrering av nye leietagere i sameiet. Sameiets styre skal til enhver tid ha oppdaterte opplysninger om alle som befinner seg i sameiets bygninger av hensyn til krav til HMS.

Hele regelen/avsnittet føyes til under vedtektenes punkt 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Følgende er foreslått fra valgkomite:
Inger Brenden som styremedlem for 1 år
Mikkel Turesson som styremedlem for 2 år

RUD, 10. MARS 2025

FOR STYRET I
SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Kate Gry Røed

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

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

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

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

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud.

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

Styreleder:	Constantin Johansen	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Inge Russenes	Valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Samah Ghanam	Valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Inger Brenden	Valgt 2024 for 1 år
Varamedlem:	Mikael Turesson	valgt 2024 for 1 år
Valgkomite:	Therese Holen	

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 2 menn og 1 kvinne. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

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

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

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

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

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

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

3. Arbeidsmiljø

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

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Nåværende styre etablerte seg etter avholdt årsmøte i sameiet 2024.

I løpet av året har styret igangsatt og utført vedlikeholdsarbeid på flere områder, for eksempel:
- Avsluttet arbeidet med nye vinduer og dører
- malt rundt dørene og vinduene som er byttet.
- Montert opp kameraer for å kunne følge med forsøpling av vårt område.
- kloakksystemet på nedre felt
- Vedlikehold av balkong hos beboer
- avholdt diverse møter med Oslo kommune angående salg av område for veiutbygging.
- Styret har hatt diverse møter for opprettelse av et samarbeidsutvalg for alle sameiene på Lofsrud.
- beboermøter ifm. med flytting av innendørsgarasje ansvar over til eierne

Styret har i løpet av året avholdt 6 ordinære styremøter, 1 årsmøte og 2 ekstraordinært styremøte om uteblivelse av betaling av fellesutgifter.
Styret har deltatt på 4 velmøter med Solåsen 2 og 3.

Styret har deltatt i etablert utvalg med solåsen 2 og 3 for å komme med innspill til endring av våre fellesområder. (beplanting, leker o.s.v.)
Dette gjøres i samarbeid med Oslo sørsatsing som vi kan søke midler hos.
Der håper styret at vi kan søke midler for flytting av avfallstasjoner nedre felt ut av området nær beboelsen.

Det er sendt ut informasjonsskriv til beboerne om diverse saker. Blant annet:
- Søppelhåndtering
- Lufting for å unngå fukt og mugg.
- Oppbevaring av søppel, dekk og diverse rundt eiendommen.

Styrets hjemmeside er oppe og går og stadig flere beboere har tatt den i bruk i kontakt med styret.

Styret sliter ennå med de som leier ut og manglende videreformidling av informasjon til sine leietakere. Det medfører ekstra arbeid for styret og dette arbeidet må intensiveres, da leietakere ikke blir en del av fellesskapet, grunnet dårlig informasjon. Styret har bestemt at vi skal sende ut informasjon til leietakere for å inkludere dem i fellesskapet. Disse får nå samme mail som eierne.
Alt i alt har disse sakene medført utallige arbeidstimer for styrets medlemmer.

Vi har også dette året måtte bruke midler for å gjøre søppelcontainerne tilkommelige slik at renovasjonsetaten kan hente avfallet.

Vi har hatt korrespondanse, samtaler og møte med Huseiernes Landsforbund for å få råd og veiledning i forskjellige saker.

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

Sameiet har også opprettet Facebook side.

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden hatt 3 eierskifter. Snr. 71 med overtagelse 24.06.2024, Snr. 63 med overtagelse 07.06.2024 og snr. 20 med overtagelse 01.07.2024

OSLO, 03. MARS 2025

FOR STYRET I
SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Constantin Johansen/s/ Samah Ghannam/s/ Inger Brenden/s/ Inge Russenes/s/

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

RESULTAT	NOTE	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2024	REGNSKAP 2023
DRIFTSINNTEKTER				
Ordinære fellesutgifter		3 071 064	3 071 064	2 896 752
Garasjeplass		69 168	0	0
Avdrag IN lån		162 384	154 351	36 755
Renter IN-lån		620 892	535 477	172 607
Egenandel forsikring		4 000	0	0
Andre inntekter		494 759	0	0
Deling kost/viderefakt		63 665	0	0
Diverse inntekter		1 349	0	0
Andel IN lån til utsk vinduer		0	0	2 396 072
Tilleggsfaktura vindu		0	0	10 134
Viderefakt Sol II og Sol III		0	0	1 436
Viderefakt gressklipping		0	0	6 988
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 487 280**	**3 760 892**	**5 520 744**
DRIFTSUTGIFTER				
Styrehonorar/lønn/aga	**2**	159 740	160 000	159 740
Strøm		10 679	15 000	11 327
Drift/Vedlikehold	**3**	690 708	200 000	9 268 342
Vindusutskiftning		1 519 599	0	0
Kostnader fellesanlegg		112 647	0	0
Fellesanlegg tv/nett		467 932	445 000	447 552
Prosjekt ytterdører		1 570 662	0	0
Forretningsførerhonorar		177 905	174 000	167 299
Revisjon	**4**	7 219	7 500	6 875
Juridisk bistand	**5**	0	10 000	6 257
Vaktmestertjeneste fast		264 912	265 000	261 672
Andre driftskostnader	**6**	41 599	30 000	53 836
Forsikringer inkl egenandel kr. 4000		422 104	384 000	375 825
Kommunale avgifter		912 765	937 500	781 327
SUM DRIFTSUTGIFTER		**6 358 469**	**2 628 000**	**11 540 052**
RESULTAT FØR FINANSPOSTER		**-1 871 189**	**1 132 892**	**-6 019 308**
Renteinntekter		11 007	0	34 568
Kundeutbytte		40 725	30 000	29 841
Renter IN-lån 71841		-550 623	-549 515	-218 222
Renter IN-lån 73992		-72 951	-68 377	0
Renter lån 29565		-89 003	-90 540	-93 811
SUM FINANSPOSTER		**-660 845**	**-678 432**	**-247 624**
ÅRETS RESULTAT	**7**	**-2 532 034**	**454 460**	**-6 266 932**
Avdrag lån 29565		-268 366	-268 366	-257 170
Avddrag IN-lån 71841		-91 629	-91 629	-8 271
Avddrag IN-lån 73992		-70 755	-70 755	0

Transaksjon 09222115557540657484 Signert OFA, CJ, SG, IB

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE	NOTE	2024	2023
OMLØPSMIDLER:			
Restanse fellesutgifter		57 461	11 851
Forskuddsbetalte kostnader	7	228 655	208 433
IN-lån mellomregning		93 448	10 795
Bank		515 105	2 423 389
SUM EIENDELER		**894 669**	**2 654 467**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	-9 650 404	-7 118 370
LANGSIKTIG GJELD			
Lån i Handelsbanken	9	10 202 569	9 548 319
SUM LANGS. GJELD		**10 202 569**	**9 548 319**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		70 615	61 553
Påløpt rente		54 691	53 546
Leverandørgjeld		217 198	109 420
SUM GJELD		**342 505**	**224 519**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**894 669**	**2 654 467**

Sted: Dato:

Constantin Johansen
Styreleder

Samah Ghannam
Styremedlem

Inger Brenden
Styremedlem

Transaksjon 09222115557540657484 Signert OFA, CJ, SG, IB

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Note 1 **Regnskapsprinsipper**

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

Note 2 **Styrehonorar/lønn/aga**

Styrehonorar	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740
Sum styre/lønn og arb giv avg	**159 740**

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

Note 3 **Vedlikehold**

Utlegg Ghannam - Diverse dugnad	8 258
Dekning av vimpel med 50% med Solåsen 2	1 462
Christiania Forvaltning - Fjernet søppel/avfall	24 011
Christiania Forvaltning vintertjeenster	22 459
Christiania Forvaltning - Flyttet steiner/trær/avfall	42 818
Christiania Forvaltning - vask avfallsdunker	48 052
Christiania Forvaltning - Skilt, fuk,rampe,gjerde, mønet	28 272
Christiania Forvaltning div utearbeide	8 252
Christiania Forvaltning - Feiing	43 806
Christiania Forvaltning - Prosjekt vannskade	36 425
Christiania Forvaltning - Løfte opp bod	113 916
Christiania Oppmerking - Maling	13 616
Gravco - Tømme pumpekum, sandfang viderefakt Sol2 c	38 739
Elotec AS - SIM abonnement	306
Oslo Kommune - leie av lokale	900
Aneo Mobility AS - Ladeanlegg	27 022
Optimal Elektro AS - Feilsøk gatelys	4 098
Orfeas Alexanter Beka - Rep veranda	56 250
Jernia - Treolje, monteringslim	308
Pumpemannen AS - Kontrollavtale	7 106
Euroskilt - Bilsperre	51 992
Dalen Alarmservice AS - Kamera	45 053
Mac Entreprenør AS - Serviceoppdrag	2 250
Gjensidige - Erstatning	-51 992
Gjensidige - Erstatning	-5 253
Dør og vindu Moss AS - Etterservice	5 250
Dør og vindu Moss AS - Kompensasjon	-5 297
Absolutt Låsservice - Vridere feil montert og dør vanskeli	4 238
Soon Takst AS - Vedlikeholdsplan	48 250
Utlegg og øvrig utgifter bygningsmessig	48 357
Serviceavtale Rentokil	21 784
Sum drift og vedlikehold	**690 708**

Transaksjon 09222115557540657484 Signert OFA, CJ, SG, IB

Note 4 **Revisjon**

Revisjonshonorar var kr. 7.218,75. Dette er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 **Juridisk bistand**

Skarpholt AS - Diverse juridisk hjelp	0
Sum juridisk bistand	**0**

Note 6 **Andre driftskostnader**

Andre honorarer OAE	20 763
Huseiernes Landsforbund	3 100
Bankgebyrer	17 736
Sum andre driftskostnader	**41 599**

Note 7

Forskuddsbet forsikring	107 393
Forskuddsbet fellesnlegg/tv	121 262
Sum forskuddsbetalte kostnader	**228 655**

Note 8 **Egenkapital**

01.01.	-7 416 754
Innfrielse	298 384
Årsresultat	-2 532 034
31.01.	**-9 650 404**

Note 9 **Lån i Handelsbanken**

	Lån 29565	**Lån 71841**	**Lån 73992**	**SUM**
Saldo 01.01.	1 269 800	8 278 519	0	9 548 319
Opptak lån	0	0	1 085 000	1 085 000
Betalt avdrag	-268 366	-91629	-70 755	-430 750
Saldo 31.12	**1 001 434**	8 186 890	1 014 245	10 202 569
Usikret annuitetslån				
Rente pt	7,85%	6,70%	7,10%	
Innfrielse	01.02.2028	2053	2034	

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540657484

Dokument

031 - Regnskap 2024_1
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-03-04 10:54:46 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2025-03-07 10:05:53 CET (+0100)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA)
OAE Forretningsførsel AS
Organisasjonsnr. 921568355
post@oae.no
Signert 2025-03-04 10:54:47 CET (+0100)

Constantin Johansen (CJ)
Solåsen 1 Boligsameie
co-joh@online.no
+4790010358
Signert 2025-03-04 12:07:23 CET (+0100)

Samah Ghannam (SG)
Solåsen 1 Boligsameie
samahgannam@hotmail.com
+4792444485
Signert 2025-03-04 10:57:27 CET (+0100)

Inger Brenden (IB)
Solåsen 1 Boligsameie
inbren@gmail.com
+4792490109
Signert 2025-03-07 10:05:53 CET (+0100)

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



AuditUs DA
Revisjon og Regnskap

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

Til Sameiermøtet i Solåsen 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Jeg har revidert Solåsen 1 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 532 034. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

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

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

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

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

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

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

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

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

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

Monge Revisjon
Ski, 11.03.2025

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

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

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

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

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

BUDSJETT	2025
DRIFTSINNTEKTER	
Ordinære felleskostnader	3 124 808
Felleskostnader Parkering	79 200
Avdrag IN lån 71841	91 656
Renter IN-lån 71841	549 780
Avdrag IN lån 73992	77 400
Renter IN-lån 73992	77 988
Andre inntekter	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**4 000 832**
DRIFTSUTGIFTER	
Styrehonorar/lønn/aga	171 150
Strøm	15 000
Drift/Vedlikehold	200 000
Fellesanlegg tv/nett	477 744
Forretningsførerhonorar	186 750
Revisjon	9 000
Juridisk bistand	10 000
Vaktmestertjeneste fast	272 832
Andre driftskostnader	50 000
Forsikringer	429 572
Kommunale avgifter	1 095 318
SUM DRIFTSUTGIFTER	**2 917 366**
RESULTAT FØR FINANSPOSTER	**1 083 466**
Renteinntekter	0
Renter lån 29565	-69 191
Renter IN-lån 71841	-546 490
Renter IN-lån 73992	-70 430
Kundeutbytte Gjensidige	35 000
SUM FINANSPOSTER	**-651 111**
ÅRETS RESULTAT	**432 355**
Avdrag lån 29565	-290 017
Avdrag IN-lån 71841	-97 382
Avdrag IN-lån 73992	-82 498

Økningene i fellesutgiftene skjer dersom årsmøtet vedtar dette.

BRUKSREGLEMENT

Vedtatt første gang 25.08.1994.
Tilføyd vedtektenes punkt 11 på årsmøte 19.03.2025.

BRUKSREGLEMENT FOR EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL DEL AV UTEOMRÅDET

1) Generelt bruksreglement for eksklusiv bruksrett.

For husene E – G og H – J:

2. etg.:
- Eksklusiv bruksrett til veranda ved inngangsparti.
- Eksklusiv bruksrett til loftsareal over egen seksjon

1. etg.:
- Eksklusiv bruksrett fra inngangspart og frem til gangvei ("kjørevei")
- Eksklusiv bruksrett på sidene 1,5 m ut fra vegg.
- Eksklusiv bruksrett til skille mellom A og B seksjon under trappen
- Eksklusiv bruksrett på stueside fra terrasse og ut til naturlig skråning

For husene K – R:

2. etg.
- Eksklusiv bruksrett til veranda ved inngangsparti
- Eksklusiv bruksrett til loftsareal over egen seksjon

1. etg.:
- Eksklusiv bruksrett fra inngangsparti og frem til asfaltkant på gangvei.
- Eksklusiv bruksrett til sidene frem til gangsti ned til underetasje.
- Eksklusiv bruksrett til skille mellom A og B seksjon under trappen

U-etg.:
- Eksklusiv bruksrett på stuesiden fra terrasse og ut til naturlig skråning.
- Eksklusiv bruksrett på sidene 1,5 m ut fra vegg
- Eksklusiv bruksrett til skille mellom A og B seksjon

2) Generelle regler vedrørende vedlikeholdsplikt

Følgende gjelder for alle husene i sameiet:

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

3) Særavtaler i forbindelse med eksklusiv bruksrett:

- Seksjoner/hus som naturlig hører sammen/ligger mot hverandre, kan utarbeide videre detaljplan for bruk og vedlikehold.
- Seksjoner/hus som oppretter særavtaler i forbindelse med eksklusiv bruksrett til uteareal, skal nedtegne disse og tydelig angi husnummer samt seksjonsnummer.

- Det siste kan være nødvendig i tilfelle det fra de planregulerende myndigheter vil bli foretatt gatenavn-endring og/eller husnummerendring i forbindelse med utbygginger i området.

- Disse særavtaler som det skal foreligge kopi av hos styret og forretningsfører, blir et supplement til vedtektenes paragraf om eksklusiv bruksrett for uteområder.

- For seksjoner/hus hvor der ikke foreligger skriftlige særavtaler, gjelder de generelle reglene inntatt i denne vedtektsparagraf.

- De enkelte hus kan endre sine særavtaler på lik linje med inngåelse av slike. Ved endring skal der innleveres en kopi av den nye avtalen med påtegning om at den skal erstatte særavtale av.

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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Solåsen 1 Boligsameie

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.02.2025
	24/11147 - 8	Justin Winston Van Der Pol	

Lofsrudveien - Solåsen 1, 2 og 3 - gnr/bnr. 180/530 - Grunnerverv til opparbeidelse av fortau og sykkelvei - Forslag til vedtak på årsmøte

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) viser til dialog i saken.

Som avtalt oversender vi et nytt forslag til vedtak på årsmøte ved boligsameiet Solåsen 1. Vi har oppdatert tekstforslaget slik at det nå er mer riktig.

Vi oversender også en oppdatert versjon av gjeldende forslag til avtale om erverv av grunn, hvor datoer i avtalen er korrigert.

Ta kontakt med undertegnede saksbehandler Justin Winston van der Pol dersom dere har spørsmål.

Vennlig hilsen

Tine Lund-Ness
seksjonsleder

Justin Winston Van Der Pol
senioringeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg
Lofsrudveien - Solåsen 1 - gnr._bnr. 180_530 - Grunnerverv til opparbeidelse av fortau og sykkelvei - oppdatert forslag til vedtak på årsmøte ved Solåsen 1
Avtale om erverv av grunn - Solåsen 1 - 2025
Grunnervervskart W-223

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Grunnervervseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

24.02.2025

Vedlegg 1: Forslag til årsmøtevedtak Solåsen 1 boligsameie

Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) anmoder styret i Solåsen 1 boligsameie på nytt om at det legges frem forslag til vedtak på årsmøte, som gir styret fullmakt til å inngå avtale med Oslo kommune om erverv av grunn på eiendommen gnr./bnr. 180/530. EBY ber om at styret gir sin tilslutning til forslaget, og at styret legger den frem som sak for årsmøte/ekstraordinært årsmøte med krav om 2/3 flertall av de avgitte stemmer, som sikrer at styret kan inngå avtale på vegne av eierseksjonssameiet i denne saken.

Vårt forslag til vedtak følger avslutningsvis. Først følger nærmere informasjon om bakgrunnen for forslaget vårt:

Oslo kommune ved Oslobygg KF opparbeider fortau og sykkelvei langs Lofsrudveien, på strekningen mellom Senter Syd og Klemetsrudanlegget. Formålet med oppgraderingen av Lofsrudveien er blant annet å forbedre trafikksikkerheten og fremkommeligheten for syklende og gående.

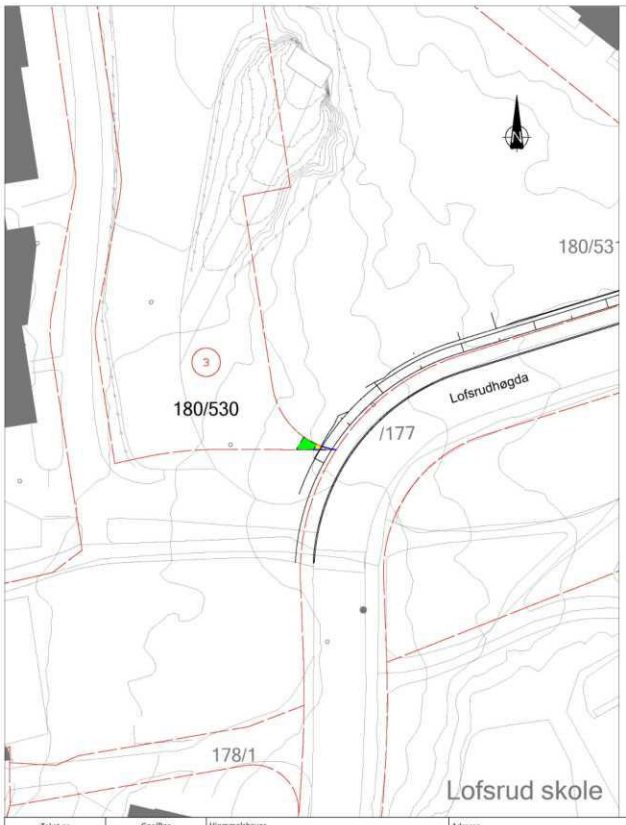
En del av eiendommen gnr./bnr. 180/530 berøres av tiltaket. Eiendommen eies i fellesskap av eierseksjonssameiene Solåsen 1 Boligsameie, Sameiet Solåsen 2 og Solåsen 3 boligsameie. Arealene som berøres er tidligere påvist under felles befaring, og går også frem av tidligere oversendt ervervstegning. For å opparbeide tiltaket, er det nødvendig for Oslo kommune å sikre seg rettigheter til de aktuelle arealene. Oslo kommune ønsker derfor å inngå en avtale med de tre eierseksjonssameiene. For å inngå avtale, legger vi frem forslag til vedtak på årsmøte nedenfor.

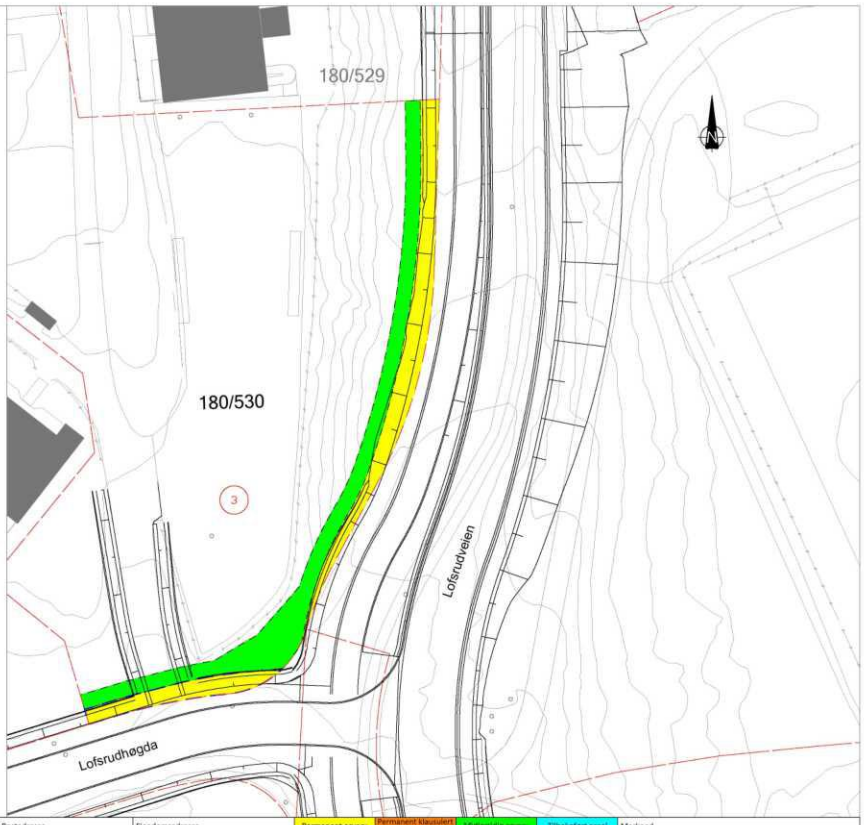
Med den aktuelle avtalen tilbyr Oslo kommune en «sign on fee» á kr. 30.000, - til hvert av de tre eierseksjonsameiene. Vi presiserer imidlertid at vi stiller krav om at alle tre eierseksjonssameiene må akseptere avtale om erverv av grunn tilknyttet eiendommen gnr./bnr. 180/530, for at vi skal anse avtalene som gyldige.

Vi presiserer også at etter vårt syn er de aktuelle fellesarealer som den enkelte seksjonseier ikke har annen rådighet over enn å kunne benytte seg av arealene på lik linje med de andre seksjonseierne. Etter eierseksjonslovens regler (§ 49 andre ledd bokstav c) kreves imidlertid 2/3 flertalls vedtak på årsmøtet.

Forslag til vedtak på årsmøte/ekstraordinært årsmøtet i Solåsen 1 boligsameie:

Årsmøtet/det ekstraordinære årsmøtet gir styret / evt. styreleder og et styremedlem i eierseksjonssameiet Solåsen 1 Boligsameie fullmakt til å inngå avtale om erverv av grunn, som innebærer permanent erverv ca. 209 m2 og midlertidig erverv ca. 240 m2 av eiendommen gnr./bnr. 180/530 til opparbeidelse av tiltaket «Lofsrudveien – Opparbeidelse av fortau og sykkelvei» med Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten, mot en «sign on fee» á kr. 30.000, - til eierseksjonssameiet Solåsen 1 boligsameie. Avtalens gyldighet er betinget av at alle tre eierseksjonssameiene aksepterer og signerer tilsvarende avtale.





Takst nr	Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Postadresse	Eiendomsadresse	Permanent erverv	Permanent klausulert areal	Midlertidig erverv	Tilbakeført areal	Merknad
3	180/530	SAMEIET SOLÅSEN 2 SOLÅSEN III BOLIGSAMEIE SOLÅSEN I BOLIGSAMEIE	v/OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149 c/o Zpecter Økonomi AS, Fjordveien 1 v/OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149	1309 RUD 1363 HØVIK 1309 RUD		209		240		

Takstnr	3
Gnr/Bnr	180/530
Hjemmelhaver	SAMEIET SOLÅSEN 2 SOLÅSEN III BOLIGSAMEIE SOLÅSEN I BOLIGSAMEIE
Adresse	v/OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149 c/o Zpecter Økonomi AS, Fjordveien 1 v/OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149

Tegnforklaring
- Permanent erverv
- Midlertidig erverv
- Grense anleggsområde
- Eksisterende eiendomsgrense
- Ny eiendomsgrense
- ③ Takstnummer

Nr	Dato	Revisjon	Tegnet	Kontrollert
C01	2022-12-20	Ekstern utgave	JGo	MoLi

Geodetisk referanse
Horisontalt: EUREF89/NTM Sone 10
Vertikalt: NN2000

Oslo | UNDERVISNINGSBYGG | 1:500

MORTENSRUD - FELLES INFRASTRUKTUR
Byggeplan
Grunnerverv
Gnr/bnr: 180/530

Norconsult | Oppdragsnummer: 5197197 | Tegningsnummer: W-223 | Revisjon: C01

AVTALE OM ERVERV AV GRUNN

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn:	Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Org.nr.: 958 935 420
Besøksadr.:	Christian Krohgs gate 16 0186 Oslo	
Postadr.:	Postboks 491 Sentrum 0105 Oslo	

heretter betegnet som Erverver

Og

Navn: Solåsen i Boligsameie — Org.nr..: 980 886 905
Postadr.: v/OAE Forretningsførsel AS,
Postboks 149, 1309 Rud

heretter betegnet under ett som Grunneier.

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Oslo kommune planlegger å opparbeide gang- og sykkelvei langs Lofsrudveien. Det er Oslo kommune ved Oslobygg KF som er tiltakshaver og som skal gjennomføre prosjektet. Prosjektet er høyt prioritert. Formålet med oppgraderingen av Lofsrudveien er blant annet å forbedre trafikksikkerheten og fremkommeligheten for syklende og gående. Oppgraderingen av Lofsrudveien gjelder for strekningen mellom Senter Syd og Klemetsrudanlegget.

Reguleringsstatus per dags dato er at reguleringsplanen ikke er vedtatt av Bystyret i Oslo kommune. Reguleringssaken har saksnummer 201817933 i saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten.

Oslobygg KF ønsker å igangsette tiltaket før reguleringsplanen er vedtatt.

Den aktuelle eiendommen eies i fellesskap av de tre eierseksjonssameiene Solåsen 1, 2 og 3. Denne avtalen gjelder for Solåsen 1.

2. AREALET

Erverver gis herved rett til å erverve del av eiendommene gnr./bnr. 180/530, i Oslo kommune, som vist med gul farge i vedlagte grunnervervskart W223 (jf. punkt 16).

Eiendommene er gitt takst nr. 03. Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealet utgjør ca. 209 m^2.

Arealet er regulert til Bolig m.tilh. anlegg i henhold til reguleringsplan S-2916 av 07.05.1987.

Videre gis Erverver tillatelse til vederlagsfritt å ta ca. 240 m^2 i midlertidig bruk i anleggsperioden (jf. punkt 8), markert med grønn farge i vedlagt kart, W223 (jf. punkt 16).

3. VEDERLAG

Som vederlag for arealet betaler Erverver kr 30 000, skriver kroner*trettitusen*.

Vederlaget blir utbetalt med frigjørende virkning samlet for Grunneier. Eventuell fordeling av vederlaget er Erverver uvedkommende.

4. OMKOSTNINGER

Erverver betaler kostnader ved eventuell oppmåling, fradeling, arealoverføring eller grensejustering.

5. OPPGJØR

Vederlaget (se punkt 3) forfaller til betaling 30 dager etter at avtalen er signert av alle parter. Vederlaget overføres til Grunneiers bankkonto.

Ved forsinket betaling svares rente etter lov av 17.12.1976 nr. 100.

6. OPPMÅLINGSFORRETNING

Erverver besørger nødvendig oppmåling og fradeling i forbindelse med denne avtalen, og bærer samtlige kostnader knyttet til dette.

Erverver gis fullmakt til å gjennomføre denne prosessen, herunder signere på nødvendige dokumenter, på vegne av Grunneier.

Grunneier forplikter seg til å bistå i denne prosessen i den utstrekning det er nødvendig slik at fradeling kan gjennomføres.

7. OVERTAKELSE

Overtakelse for arealet settes til samme dag som avtalen er signert av begge parter.

8. VARIGHET AV MIDLERTIDIG BRUK

Erverver har rett til å bruke arealet som avstås til midlertidig bruk så lenge det er nødvendig for å gjennomføre anleggsarbeidene. Dersom anleggsperioden varer lenger enn 24 måneder, skal dette varsles særskilt og senest innen 23 måneder.

Varsling om oppstart av anleggsarbeidene gjøres etter de ordinære reglene om byggesaksbehandling og er ikke en del av denne avtalen.

9. TINGLYSING OG/ELLER MATRIKKELFØRING AV AVTALEN

Hele eller deler av avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen som avgir arealet.

Avtalen kan matrikkelføres (flagges) på eiendommen som avgir arealet i henhold til matrikkelforskriften § 48. Grunneier er informert om at Erverver vil flagge avtalen.

10. HJEMMELSOVERFØRING

Hjemmelsoverføring av arealet skjer ved at Erverver benytter egenerklæring, jf. matrikkelloven § 24 4. ledd

11. GRUNNFORHOLD OG FORURENSNING

11.1 Grunnundersøkelser

Det er ikke gjort noen grunnundersøkelser på arealet. Grunneier tar derfor ikke ansvar for om det skulle vise seg å være vanskelige grunnforhold eller lignende som fordyrer et eventuelt byggeprosjekt.

11.2 Forurensning

Grunneier har ikke kjennskap til forurensning på arealet.

12. RISIKO FOR FREMTIDIGE FORHOLD

Risikoen for eventuelle offentlige byrder (herunder veipålegg, rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven) og rådighetsinnskrenkninger (i henhold til lov, forskrift eller enkeltvedtak, herunder reguleringsplan) som måtte bli lagt på arealet, påhviler Erverver.

13. GENERELLE AVTALEVILKÅR

Følgende generelle avtalevilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt.

a) Avståelse

Grunnen avstås i henhold til det som er avtalt i denne avtalen.
Grunnen avstås med alle påstående innretninger, vegetasjon, m.v.

b) Vederlaget dekker
Vederlaget skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som avståelsen påfører resteiendommen.

Særlige skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidene, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kontrakten.

c) Istandsetting av midlertidig areal
Arealet som avstås til midlertidig bruk i anleggsperioden skal istandsettes innen 12 måneder etter at anleggsarbeidene er gjennomført. Dette arealet skal føres tilbake til tidligere tilstand, med unntak av de endringer som avståelsen naturlig medfører.

Tapt beplantning og tapte tomeobjekter på midlertidig ervervet areal reetableres av Erverver, så fremt disse er lovlig etablert.

Istandsettingen kan blant annet omfatte opprydding, påføring av masser, planering, grusing/asfaltering, påføring av vekstjord, tilsåing av gress og lignende.

d) Flytting av innretninger
Innretninger som Grunneier ønsker å beholde, skal flyttes av Grunneier før anleggsstart. Frist for flytting er før oppstart av arbeidet.

e) Ledninger
Nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger vil bli utført og bekostet av Erverver. Dette gjelder likevel ikke dersom tillatelse til legging av ledningene er gitt på spesielle vilkår, som for eksempel at tillatelse til legging av ledninger er gitt med forbehold at de flyttes ved en vegutvidelse. Omleggingen fører ikke til noen endringer når det gjelder ansvaret for ledningene.

14. SÆRSKILTE AVTALEVILKÅR

a) Forutsetningen for denne avtalen er at alle eierseksjonssameiene, Solåsen 1,2 og 3, godtar og signerer avtalen.

15. VEDTAK AV KOMPETENT ORGAN

Gyldigheten av avtalen er betinget av godkjennelse fra kompetent organ i Oslo kommune.

16. VEDLEGG

a) Grunnervervskart W223 av 20.12.2022

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Oslo, den _____ 2025

Som Erverver: Oslo kommune
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

_____
Avdelingsdirektør

_____
Seksjonsleder

Som Grunneier:

Solåsen i Boligsameie
Oslo, den ____ 2025

_____
Signatur / Styreleder

_____
Gjentas med blokkbokstaver

Solåsen i Boligsameie
Oslo, den ____ 2025

_____
Signatur / Styremedlem

_____
Gjentas med blokkbokstaver

Styrets forslag til endring av beboerregler:

1. **Legge inn ny tekst under punktet om vedlikehold i beboerreglene.**
   Etter linje 9 flettes inn følgende tekst:

   Vedlikeholdet omfatter også de områdene som seksjonen har fått av sameiet med eksklusiv bruksrett.

   Dette gjelder også del av fellestomt som mange har tilregnet rett til bruk.
   Vedlikehold av disse områdene som pålegges av styret (rydding, gressklipping o.a.) som ikke gjennomføres vil bli gjennomført av sameiet på seksjonens regning.

   Begrunnelse:
   Seksjonseiere unnlater å utføre sin plikt om vedlikehold av sameiets områder som de har fått eksklusivt bruksrett til.

2. **Legge inn ny tekst under punkt om utleie i beboerreglene**
   Første linje skal være:

   Eier/leierskiftegebyr
   For slitasje ved inn- og utflytting betales kr. 5.000.- til sameiet ved forretningsfører.
   Beløpet reguleres hvert 3 år iht. endringer i KPI avrundet til nærmeste kr 50,00 regnet fra 1.1.2025. Ved eierskifter betaler kjøper, ved skifte av leietager betaler utleier (eier).

   Begrunnelse:
   Endring av eiere og/eller leietagere medfører ekstra vedlikehold og kostnader for sameiet. Erfaringsmessig oppstår det ofte skader og slitasje på bygningsmassen og sameiets fellesarealer ved inn- og utflytting samt hensetning av søppel og annet flyttemateriell. Det medfører også ekstra arbeid for styret med oppdatering/registrering av nye leietagere i sameiet. Sameiets styre skal til enhver tid ha oppdaterte opplysninger om alle som befinner seg i sameiets bygninger av hensyn til krav til HMS.

3. **Legge inn ny tekst under punkt om utleie i beboerreglene**
   Etter linje 8 skal følgende tekst komme:

   Ved unnlatelse av ovenstående vil det utstedes varsel og utleieforholdet vil ikke bli godkjent av sameiet.

   Begrunnelse: Sameiets styre skal til enhver tid ha oversikt over hvem som befinner seg i bygningene av hensyn til HMS. Det krever at eiere melder inn endringer fortløpende ved eierskifter. Styret sliter i dag med å ha oversikt over leiebeboere
   da dette kravet ikke overholdes og meldes inn til sameiets styre ved endringer.

4. **Legge inn ny tekst under punkt om støy i beboerreglene:**
   Etter linje 3 skal følgende tekst komme:

   Ved større arbeid f.eks. renovering av bad, eller seksjonen generelt skal styret og nærmeste naboer varsles i god tid før igangsettelse av arbeidet.

Begrunnelse: Styret har fått innspill på forskjell mellom renovering og små ting en må gjennomføre etter arbeid derfor komme presisering.

5. Endring av punktet om støy vedr. tidspunkter i beboereglene.

Tidspunktene endres fra 07.00 – 19.00 på hverdagene til
07.00 – 20.00., og fra 09.00 – 16.00 til 09.00 – 17.00 på lørdagene.

Begrunnelse: Dette gjøres får å ta hensyn til ønskene fra mange beboere som har bedt om en time mer for å gjennomført småoppgaver i sin seksjon etter arbeidstid på hverdager og lørdag.

NAVNESEDDEL

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn: ……..

Seksjonsnummer: ……

Adresse: ……..

---------- ✂ ----------

FULLMAKT

Navn: .....

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

Dato, den …….

…… ……

Underskrift (seksjonseier) Gjentas med blokkbokstaver

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 09.07.2025

Sidenr. 1 00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Kontoeier er: Solåsen I Boligsameie, v/OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12,

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9490.70.73992

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 973.628,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,100 %
Ny rente fra 24.07.2025	6,850 %
Ny eff. rente 24.07.2025	7,270 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	8 år og 7 mnd
Innfrielsesdato	24.01.2034
Første forfall	24.07.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 12.654 frem til 24.07.2025
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	29.01.2024

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

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

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
24.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 6,850 %		
24.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			12.529	(RENTER OG AVDRAG)	
24.07.2025	12.744	5.682	90		6.972	966.656
24.08.2025	12.619	5.624	90		6.905	959.751
24.09.2025	12.619	5.584	90		6.945	952.806
24.10.2025	12.619	5.364	90		7.165	945.641
24.11.2025	12.619	5.502	90		7.027	938.614
24.12.2025	12.619	5.284	90		7.245	931.369
SUM 2025	75.839	33.040	540		42.259	931.369
24.01.2026	12.619	5.419	90		7.110	924.259
24.02.2026	12.619	5.377	90		7.152	917.107
24.03.2026	12.619	4.819	90		7.710	909.397
24.04.2026	12.619	5.291	90		7.238	902.159
24.05.2026	12.619	5.079	90		7.450	894.709
24.06.2026	12.619	5.205	90		7.324	887.385
24.07.2026	12.619	4.996	90		7.533	879.852
24.08.2026	12.619	5.119	90		7.410	872.442
24.09.2026	12.619	5.076	90		7.453	864.989
24.10.2026	12.619	4.870	90		7.659	857.330
24.11.2026	12.619	4.988	90		7.541	849.789
24.12.2026	12.619	4.784	90		7.745	842.044
SUM 2026	151.428	61.023	1.080		89.325	842.044
SUM 2027	151.428	54.708	1.080		95.640	746.404
SUM 2028	151.428	47.960	1.080		102.388	644.016
SUM 2029	151.428	40.706	1.080		109.642	534.374
SUM 2030	151.428	32.959	1.080		117.389	416.985
SUM 2031	151.428	24.660	1.080		125.688	291.297
SUM 2032	151.428	15.785	1.080		134.563	156.734
SUM 2033	151.428	6.261	1.080		144.087	12.647
SUM 2034	12.811	74	90		12.647	0
TOTAL	1.300.074	317.176	9.270		973.628	0

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

Nedbetalingsplan LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 9490.70.71841

Dato: 18.11.2025

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

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

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

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

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 09.07.2025

Sidenr. 1 00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Kontoeier er: Solåsen I Boligsameie, v/OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12,

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9041.72.29565

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 834.842,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,850 %
Ny rente fra 24.07.2025	7,600 %
Ny eff. rente 24.07.2025	8,100 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	2 år og 7 mnd
Innfrielsesdato	01.02.2028
Første forfall	01.08.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 29.859 frem til 24.07.2025
Terminomkostninger	kr 75
Utbetalingsdato	05.02.2018

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

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

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
24.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS : 7,600 %					
24.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR 29.751 (RENTER OG AVDRAG)					
01.08.2025	29.826	5.520	75		24.231	810.611
01.09.2025	29.826	5.233	75		24.518	786.093
01.10.2025	29.826	4.910	75		24.841	761.252
01.11.2025	29.826	4.914	75		24.837	736.415
01.12.2025	29.826	4.600	75		25.151	711.264
SUM 2025	149.130	25.177	375		123.578	711.264
01.01.2026	29.826	4.591	75		25.160	686.104
01.02.2026	29.826	4.428	75		25.323	660.781
01.03.2026	29.826	3.853	75		25.898	634.883
01.04.2026	29.826	4.098	75		25.653	609.230
01.05.2026	29.826	3.806	75		25.945	583.285
01.06.2026	29.826	3.765	75		25.986	557.299
01.07.2026	29.826	3.481	75		26.270	531.029
01.08.2026	29.826	3.427	75		26.324	504.705
01.09.2026	29.826	3.258	75		26.493	478.212
01.10.2026	29.826	2.987	75		26.764	451.448
01.11.2026	29.826	2.914	75		26.837	424.611
01.12.2026	29.826	2.653	75		27.098	397.513
SUM 2026	357.912	43.261	900		313.751	397.513
SUM 2027	357.912	18.567	900		338.445	59.068
SUM 2028	59.791	573	150		59.068	0
TOTAL	924.745	87.578	2.325		834.842	0

Oslo & Akershus
Eiendomsforvaltning AS

GARASJEPLASS I SAMEIET SOLÅSEN 1 MÅ SKJØTES SÆRSKILT

Solåsen 1 har 8 garasjeplasser i hver av nedenstående seksjoner.

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Oslo og Akershus Eiendomsforvaltning AS

Kate Gry Bache Larsen

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

Oslo & Akershus
Eiendomsforvaltning AS

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



Nabolagsprofil

Lofsrudhøgda 93A - Nabolaget Mortensrud/Loftsrud - vurdert av 172 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Stenbråten Linje 73, 73X	3 min 0.2 km
Mortensrud Linje 2, 3	5 min 0.4 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	4 min 2.4 km
Ljabru Linje 13, 19	5 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.7 km

Skoler

Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	3 min 0.3 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	5 min 0.5 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 164 elever, 11 klasser	6 min 2.6 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	5 min 0.5 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	5 min 3.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 5.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

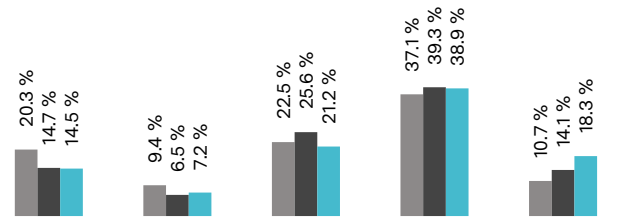
Naboskapet

Høflige 64/100

Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrud/Loftsrud	4 053	1 524
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinbråten naturbarnehage (0-5 år) 99 barn	4 min 0.3 km
Rudshøgda Kanvas-naturbarnehage (1-... 50 barn	5 min 0.4 km
Bjørnebo barnehage (0-5 år) 71 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Mortensrud Post i butikk	4 min 0.3 km
Kiwi Mortensrud	5 min

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

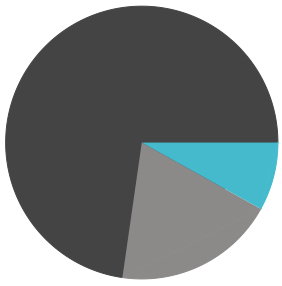
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 79/100

Sport

Klemetsrudhallen Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Mortensrud idrettsanlegg Ballspill, fotball	6 min 0.4 km
Sport og Mosjon	4 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	5 min

Boligmasse



- 19% rekkehus
- 72% blokk
- 8% annet

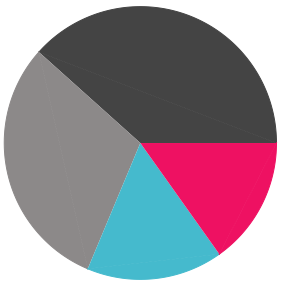
«God nærhet til marka med mange turmuligheter. Skoler, barnehager og senter i nærheten, og godt kollektivtilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

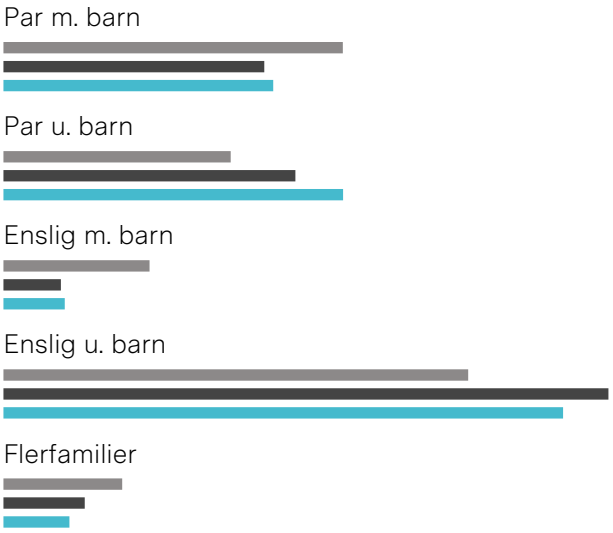
Senter Syd Mortensrud	4 min
Vitusapotek Mortensrud	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

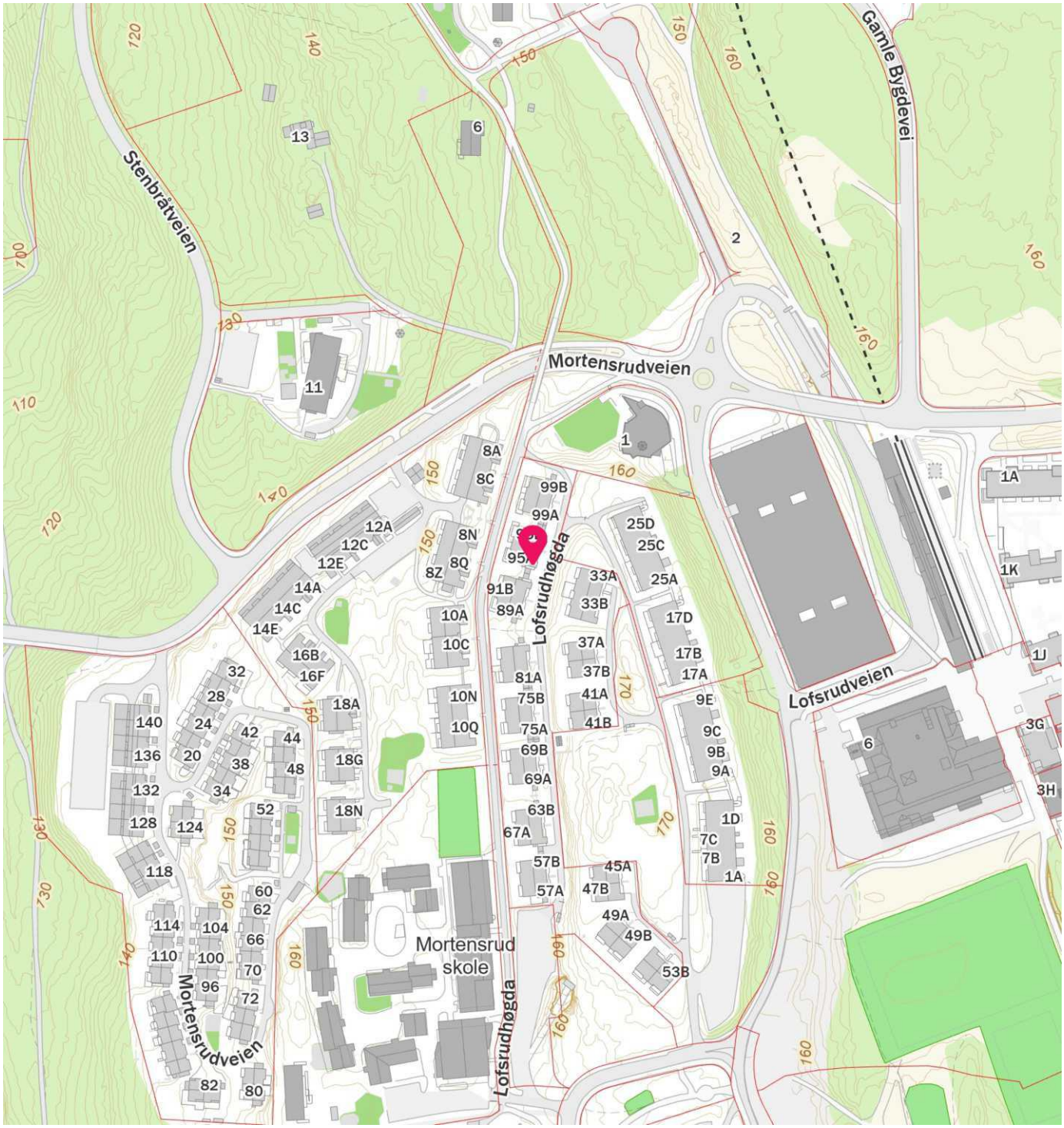


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Returneres til:

Forus Trelast A/S
Postboks 95
4030 Hinna

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
08 JUN 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 29411

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

1. Eiendommen(e)

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

2. Hjemmelshaver(e)

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

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

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

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

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

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

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

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

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

Returneres til:

Forus Trelast A/S
Postboks 95
4030 Hinna

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

1. Eiendommen(e)

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

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 6562 = nevner: 6562

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

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

Noter:

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

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

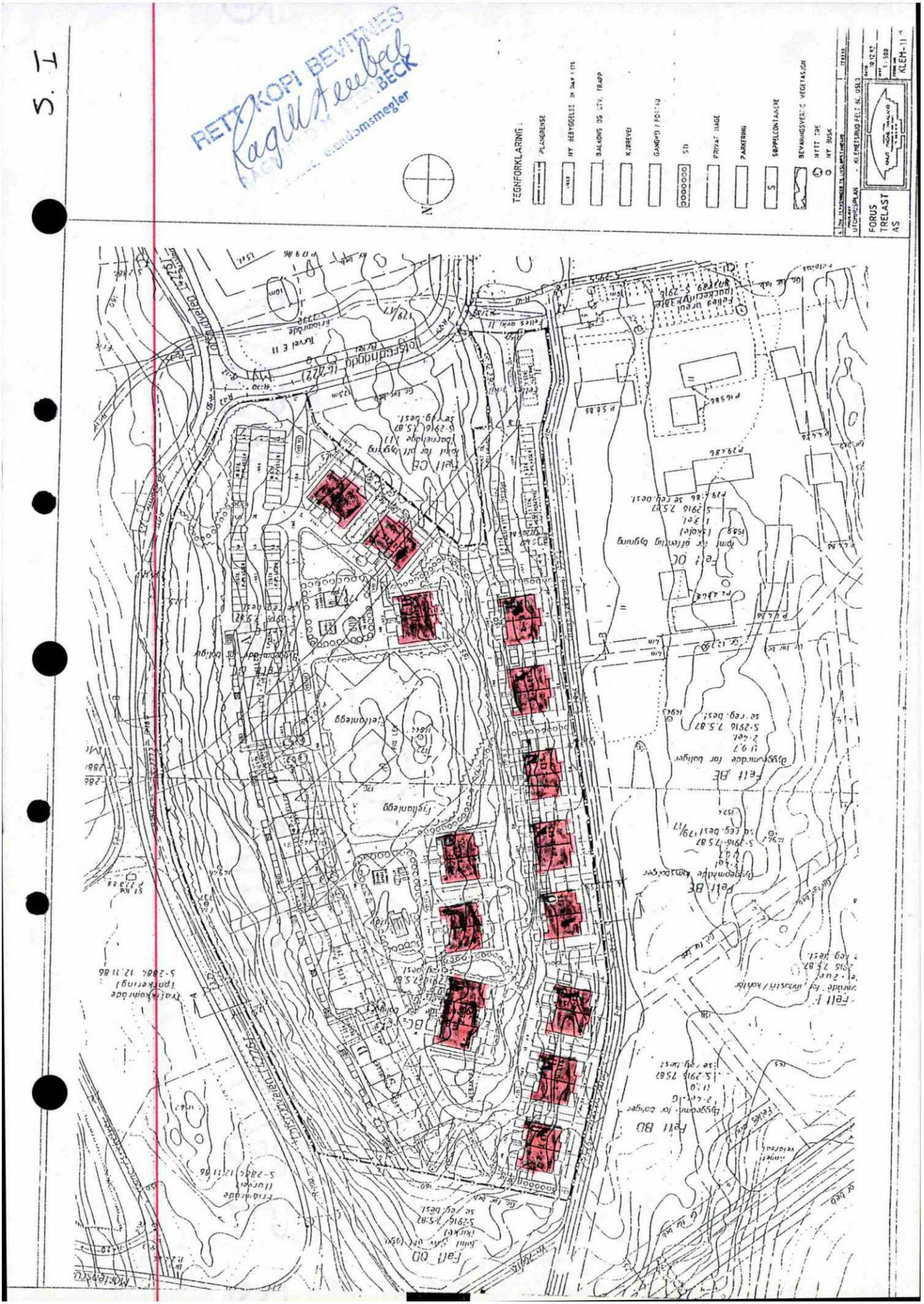
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens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

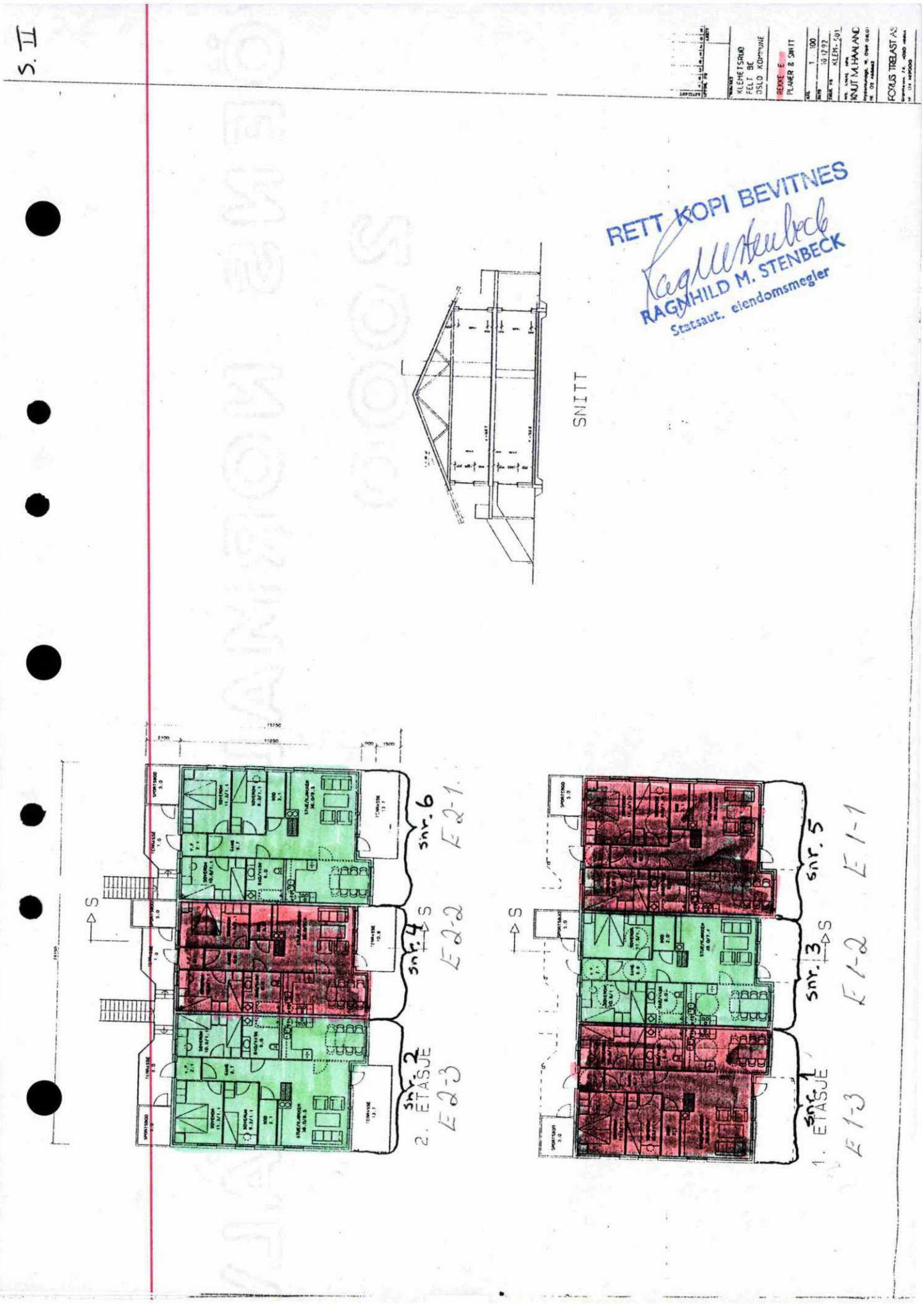
7. Underskrifter

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

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

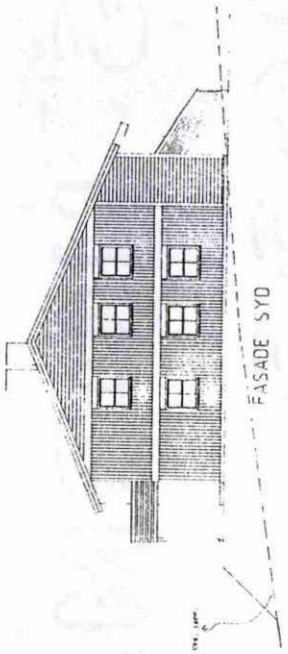
Rett kopi bekreftes
Jan-Erik Nielsen
ADVOKAT
M.N.A.

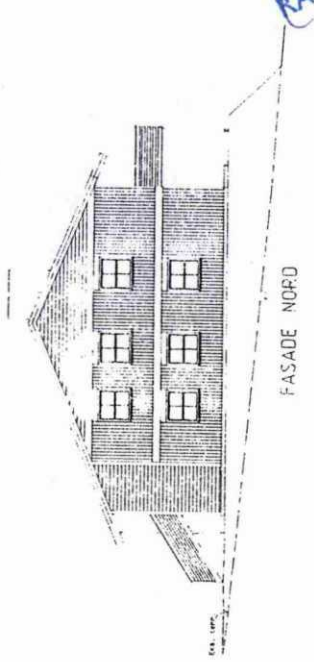

RETTKOPI BEVITNES
Fagelsteebeck
eiendomsmegler
TEGNFORKLARING:
PLANGRENSE
NY BEBYGGELSE
BALKONG OG UTV. TRAPP
KJØREVEI
GANGVEI / FORTAU
STI
PRIVAT HAGE
PARKERING
SØPPELCONTAINERE
BEVARINGSVERDIG VEGETASJON
NYTT TRE
NY BUSK
FORUS TRELAST AS
KLEM-11

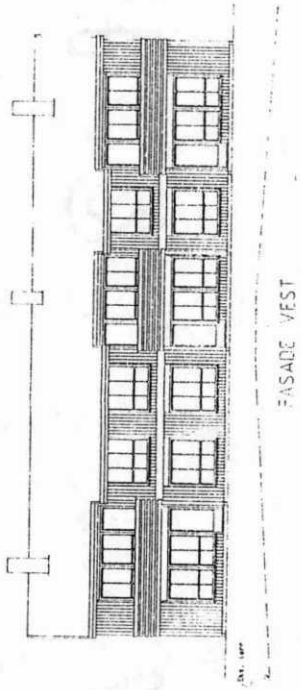

S. II
SNITT
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler
snr. 6
snr. 4
snr. 2
2. ETASJE
E 2-3
E 2-2
E 2-1
snr. 5
snr. 3
snr. 1
1. ETASJE
E 1-3
E 1-2
E 1-1

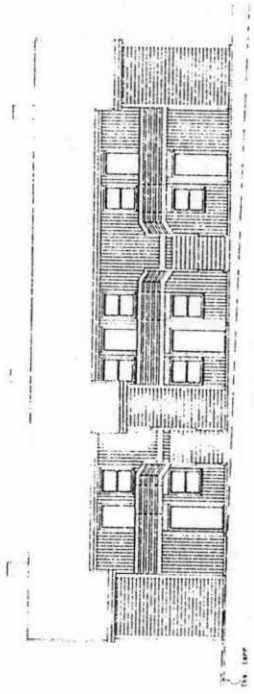
S. III

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBEK
Statsaut. eiendomsmegler



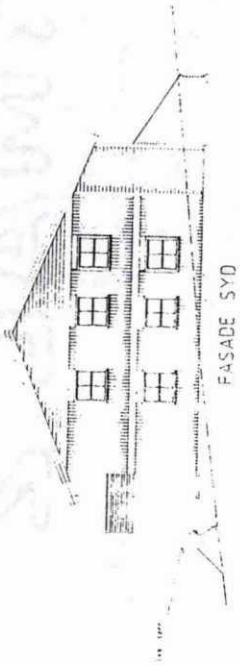


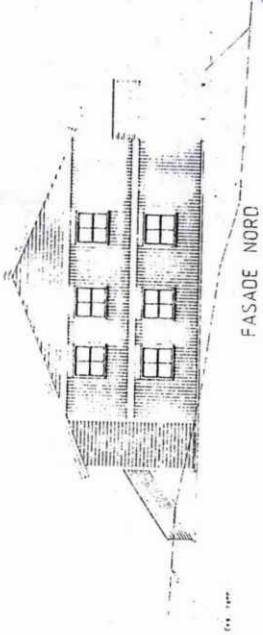




S. IV
KLEMETSKJÆ
FELT BC
OSLO KOMMUNE
PLANER & SNITT
FORUS TRELAST
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler
SNITT
snr. 10
F 2-1.
snr. 8
F 2-2
2. ETASJE
snr. 9
F 1-1.
snr. 7
F 1-2
1. ETASJE

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler

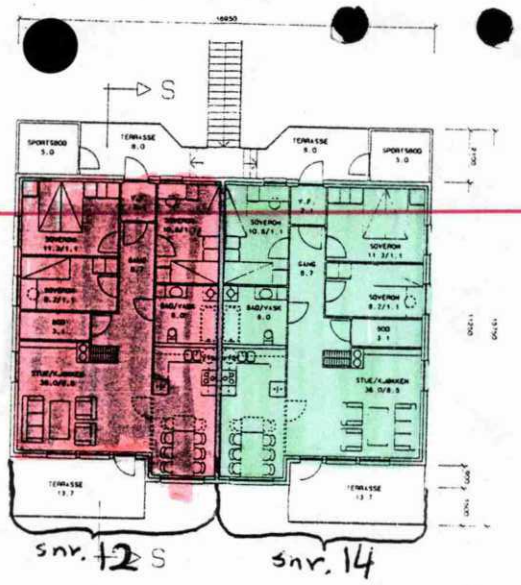






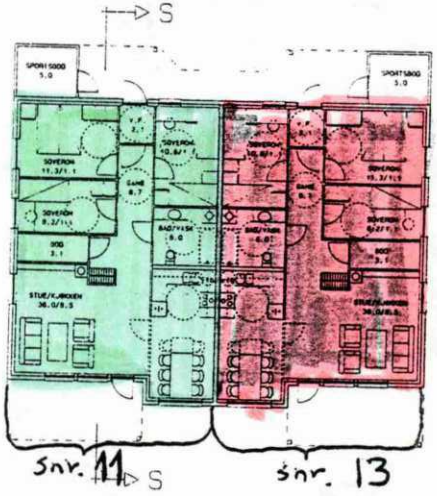


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/29411/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:36



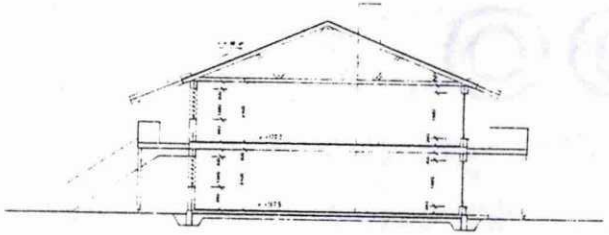
2. ETASJE

G 2-2 G 2-1.



1. ETASJE

G 1-2 G 1-1.



SNITT

5. VI

RETT KOPI BEVITNES
Ragnhild M. Stenbeck
Statsaut. eiendomsmegler

KLEMETSRUD
FELT 8C
OSLO KOMMUNE

REKKE G
PLANER & SNITT

1 : 100
10 12 92
KLEM- 701

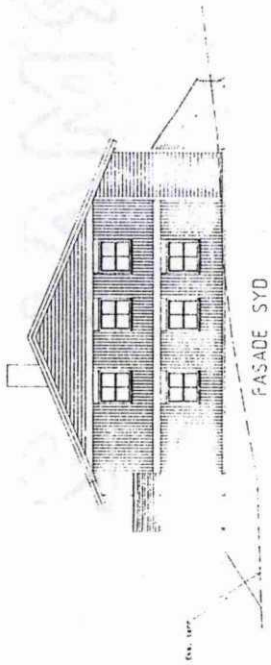
KNUT M. HAALAND

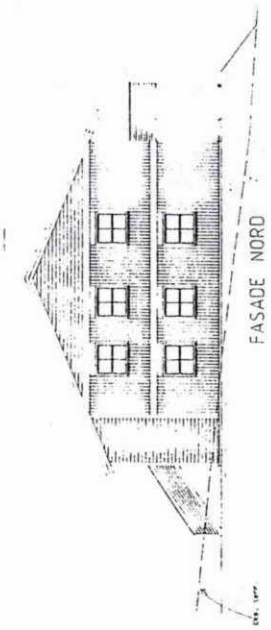
FORUS TRELAST AS

Side 10 av 33

S. VII

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler



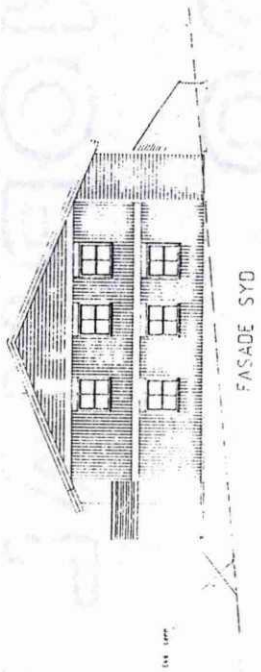


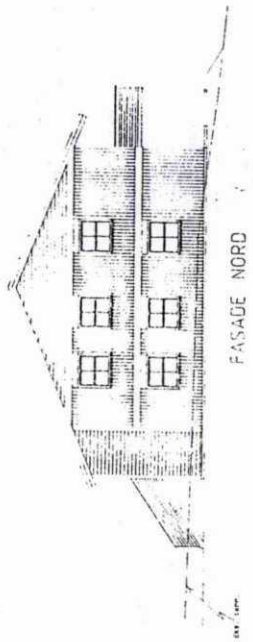


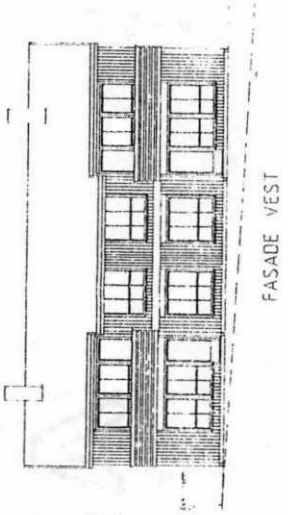


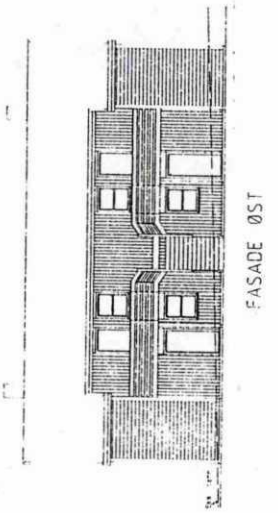
S. 7
KLEMETSRUD
FELT 3C
OSLO KOMMUNE
PLANER & SNITT
KNUT M. HAALAND
FORUS TREFAST
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler
SNITT
snr. 18
snr. 16
2. ETASJE
H2-2
H2-1.
snr. 17
snr. 15
1. ETASJE
H1-2
H1-1.

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler



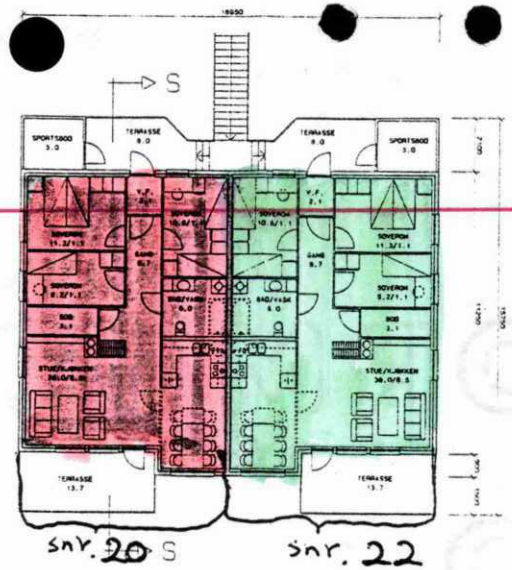






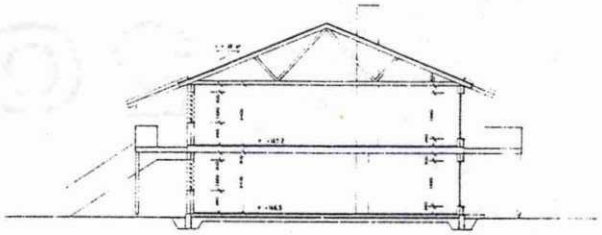
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/29411/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:36

S. X

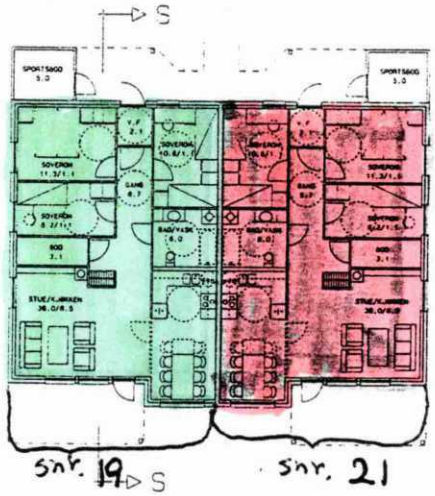


2. ETASJE

I 2-2 I 2-1.



SNITT



1. ETASJE

I 1-2 I 1-1.

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler

PROSJEKT
KLEMETSRUD
FELT 8E
OSLO KOMMUNE

REKKE:
PLANER & SNITT

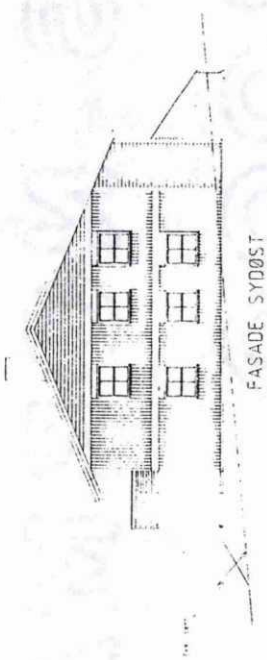
DATO 10.12.92

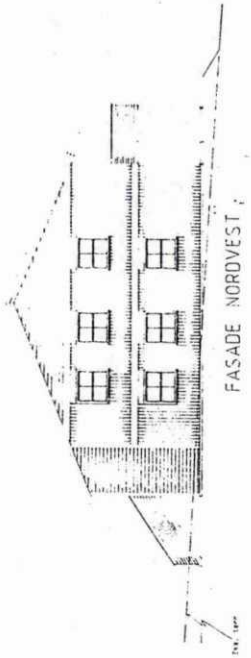
KNUT M. HAALAND

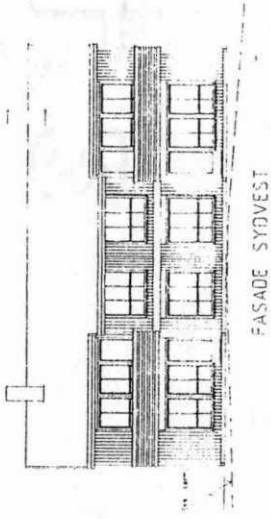
FORUS TRELAST

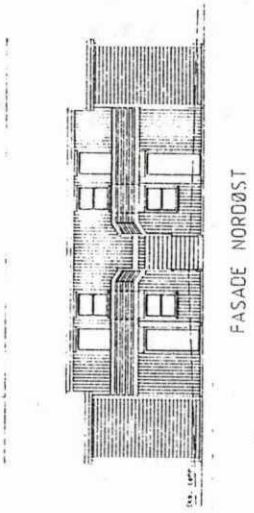
Side 14 av 33

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

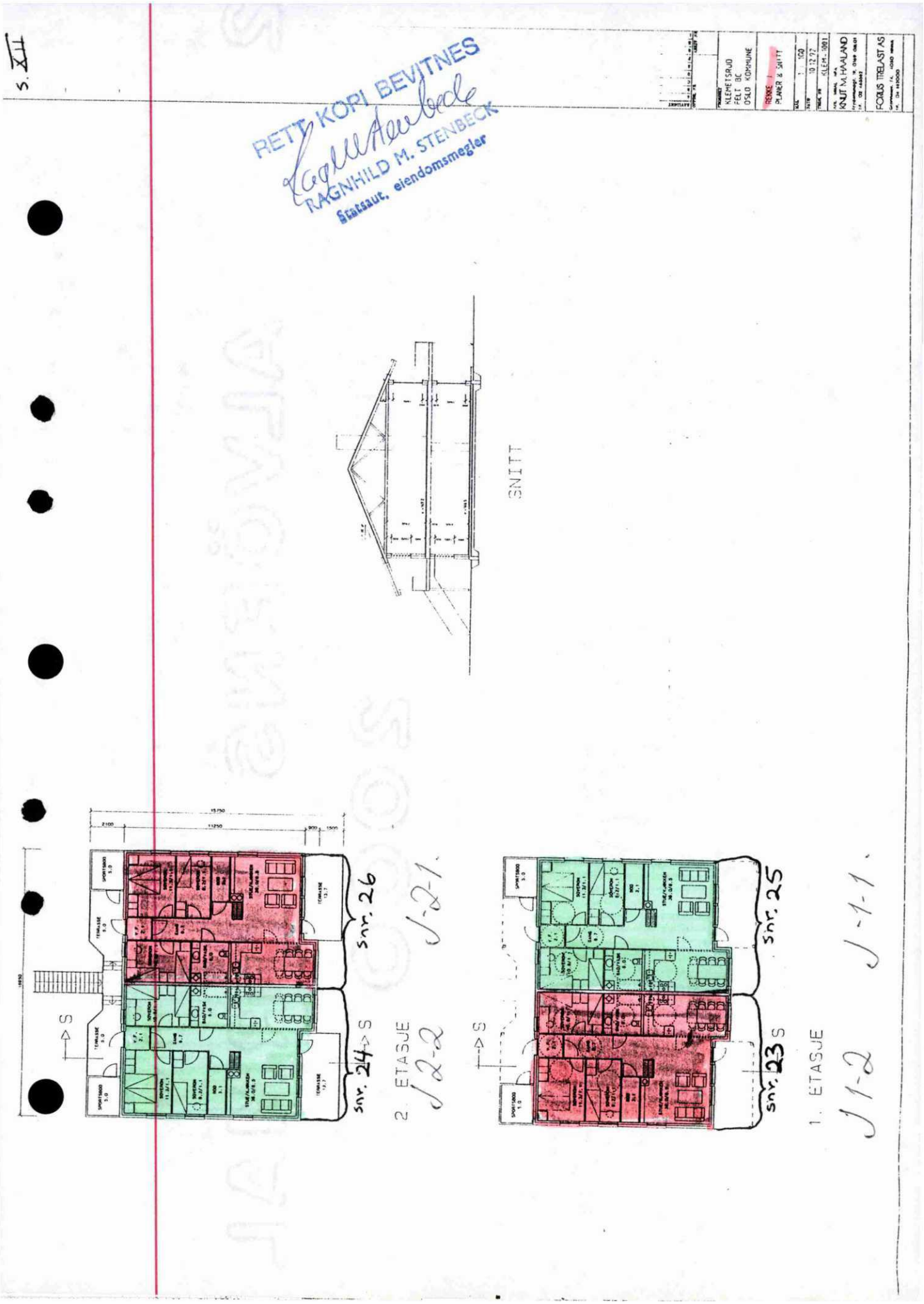








RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler



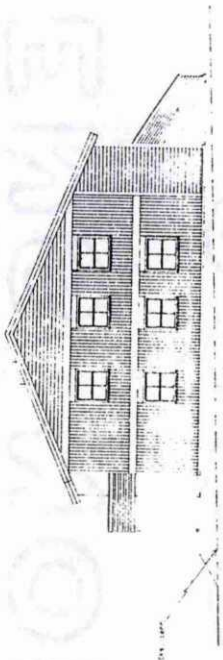
s. XI

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler

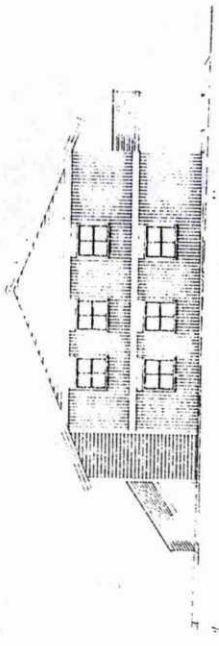
KLEMETSRUD
FELT 3C
OSLO KOMMUNE

FASADER

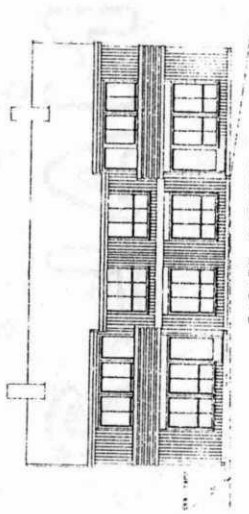
FORUS TRELAST



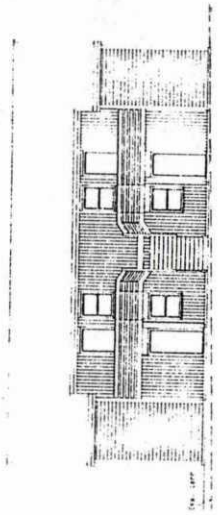
FASADE SYDØST



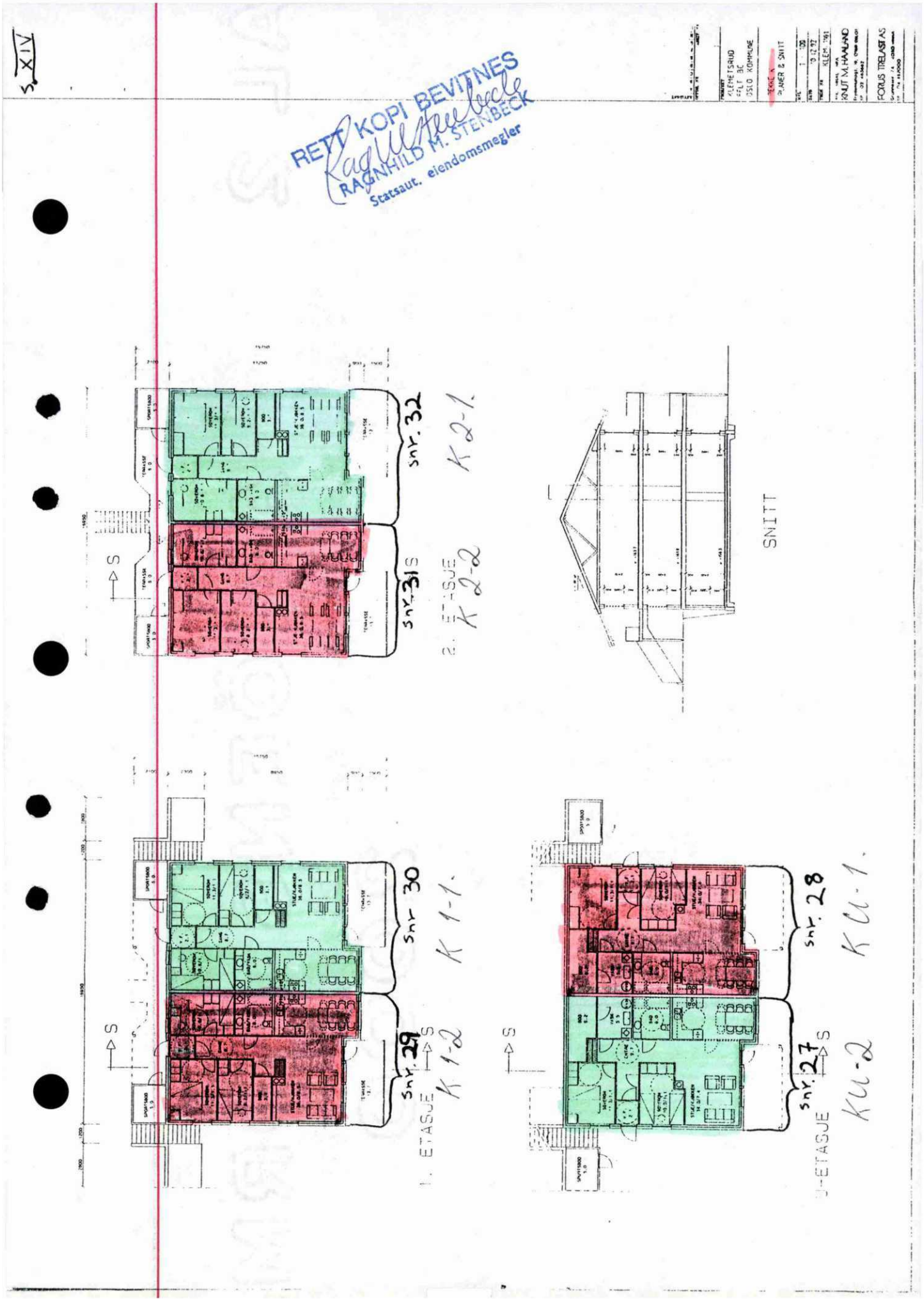
FASADE NORDVEST



FASADE SYDVEST

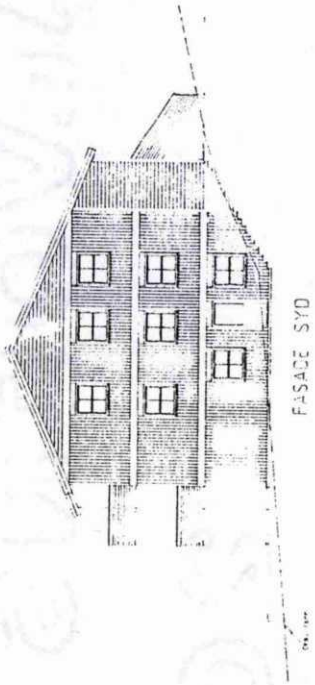


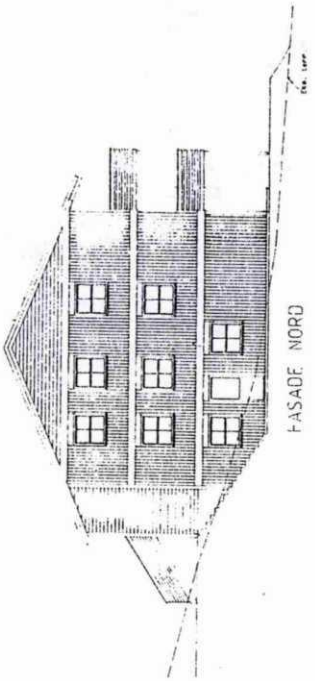
FASADE NORDØST

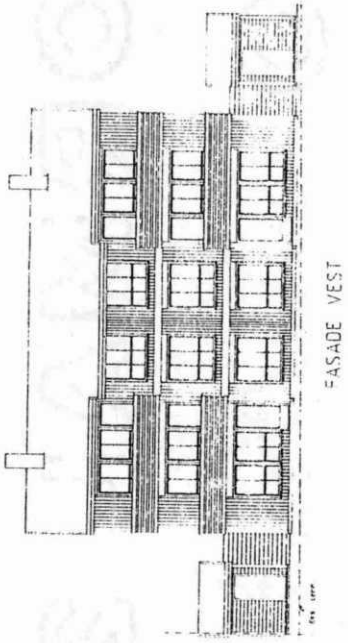

S. XIV
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler
SNR. 32
SNR. 31
2. ETASJE
K 2-1.
K 2-2
SNITT
SNR. 30
SNR. 29
1. ETASJE
K 1-1.
K 1-2
SNR. 28
SNR. 27
U-ETASJE
KU-1.
KU-2

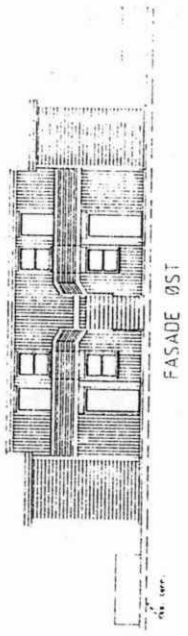
S.XI

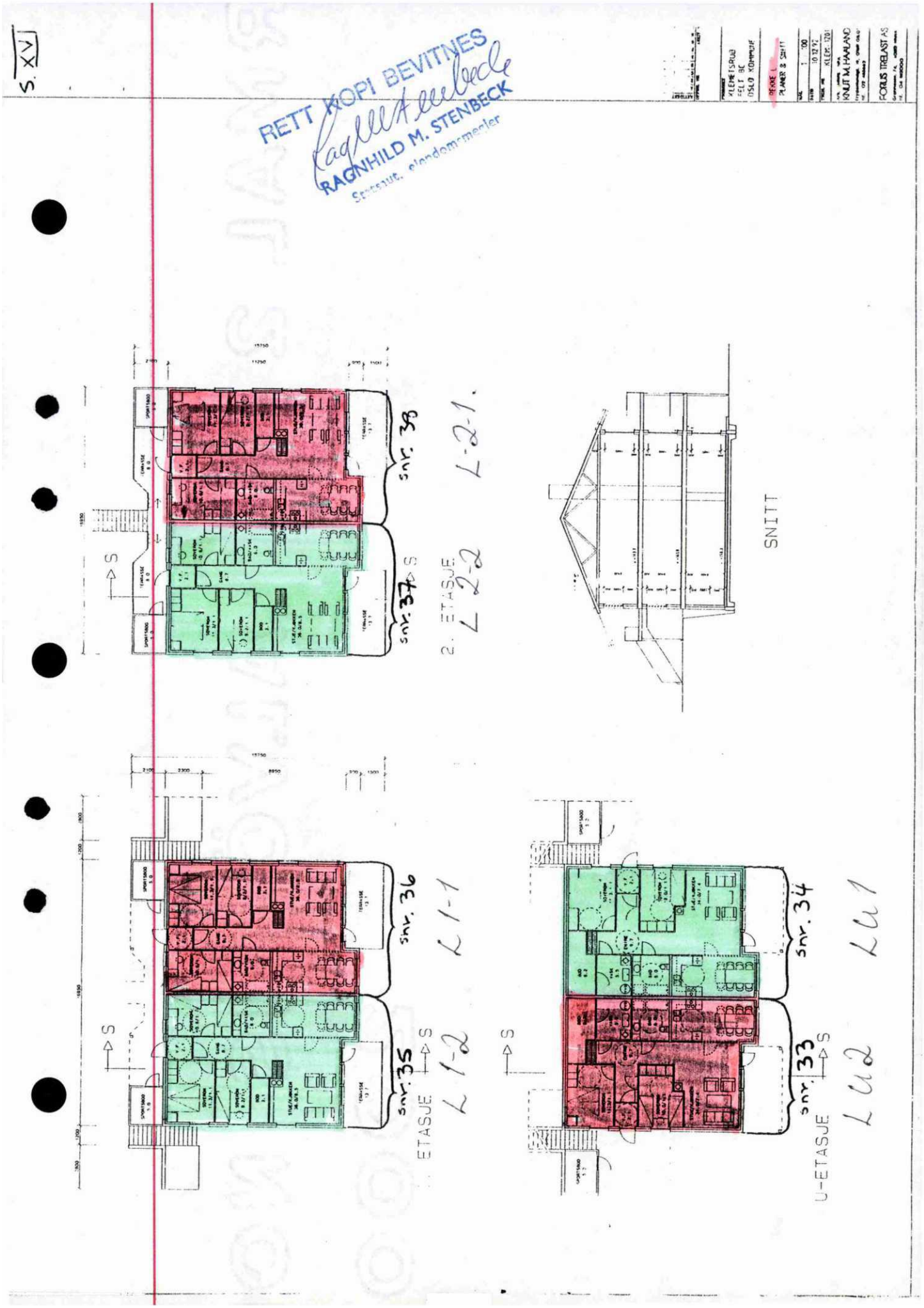
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler





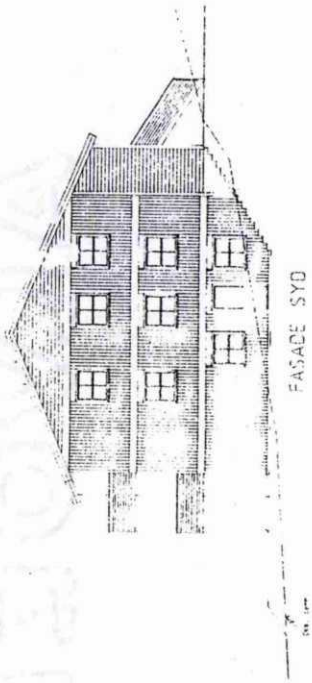


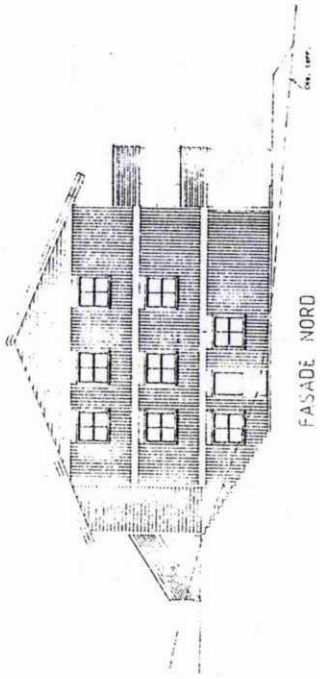


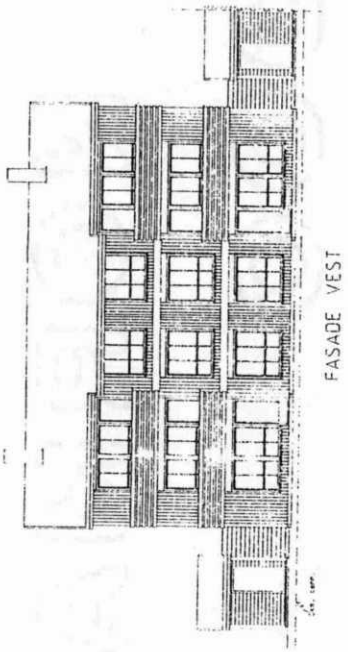

S. XVI
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Sentralt eiendomsmegler
FORUS TREBLAST AS
KNUT M. HAALAND
SNITT
2. ETASJE
L 2-2
L-2-1.
snr. 38
snr. 37
L 1-2
L 1-1
snr. 36
snr. 35
U-ETASJE
L u 2
L u 1
snr. 34
snr. 33

S. XVII

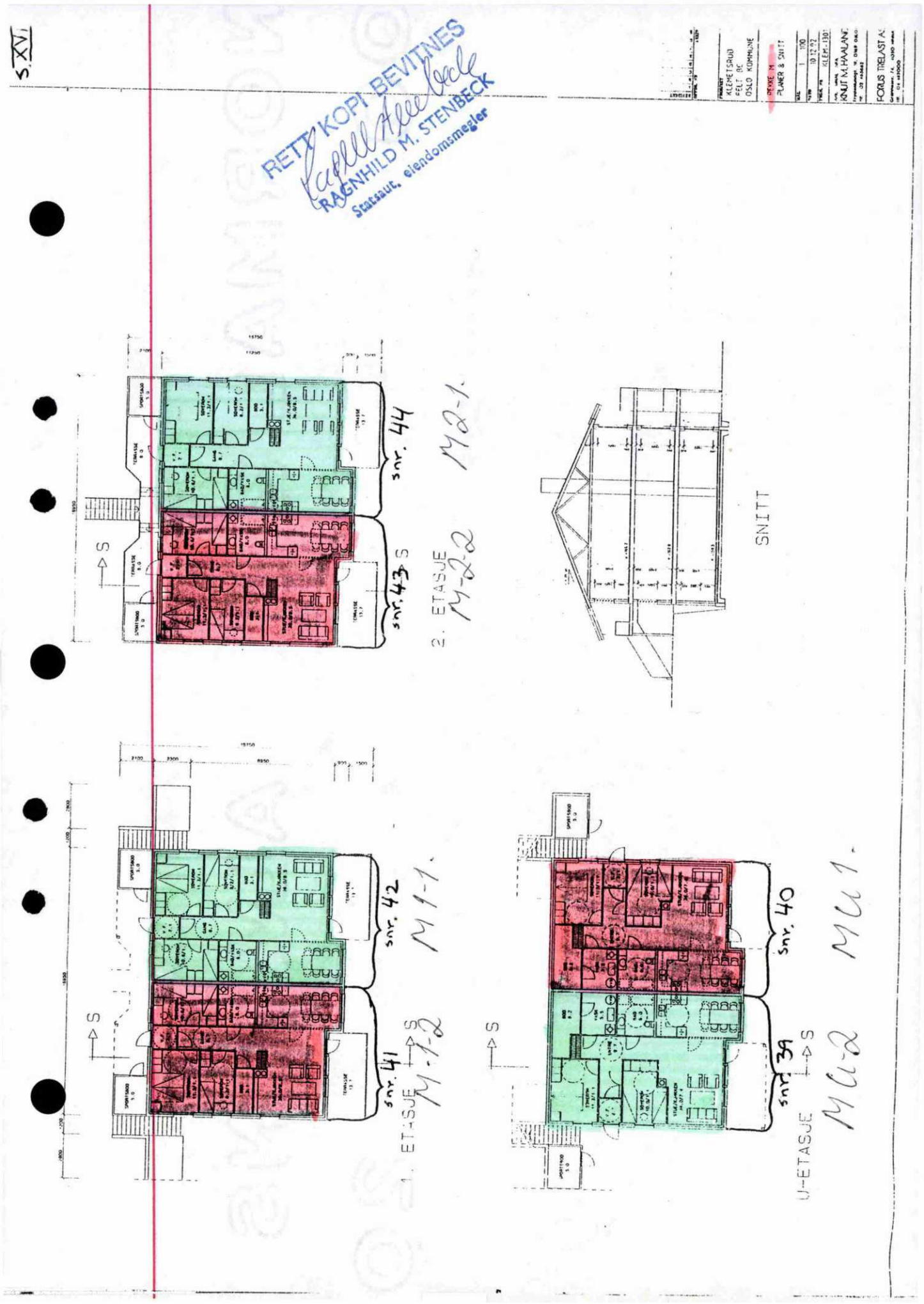
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler





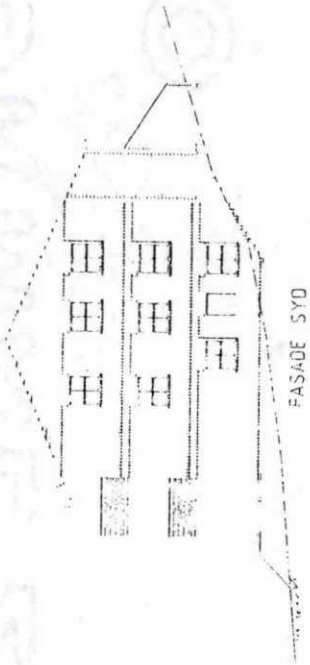


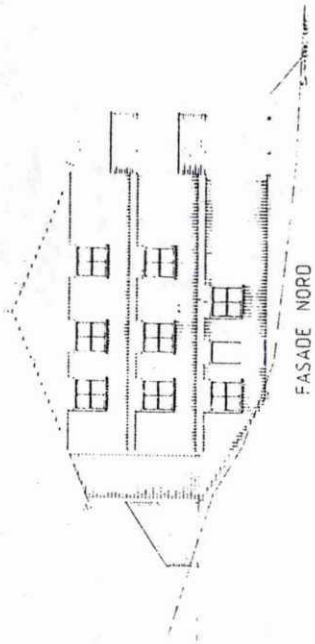


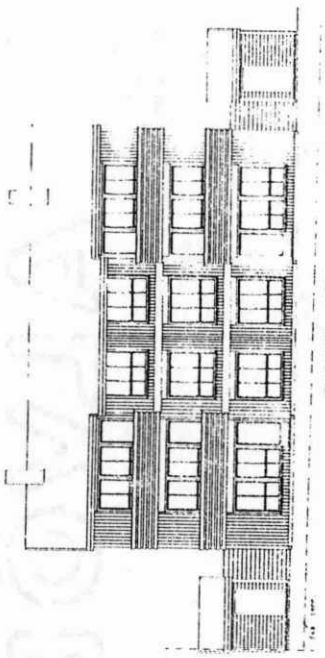

s. XVI
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler
KLEMETSRUD
FELT 8C
OSLO KOMMUNE
PLANER & SNITT
KNUT M. HAALAND
FORUS TRELAST A/S
SNITT
2. ETASJE
1. ETASJE
U-ETASJE
snr. 44
snr. 43
snr. 42
snr. 41
snr. 40
snr. 39
S

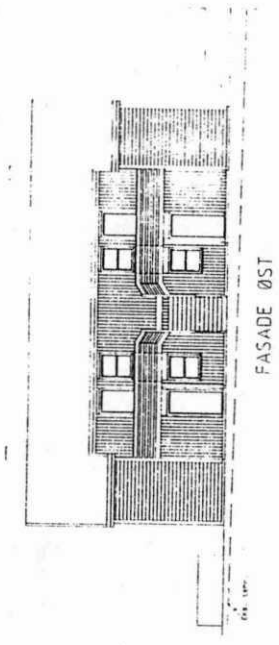
S. XIX

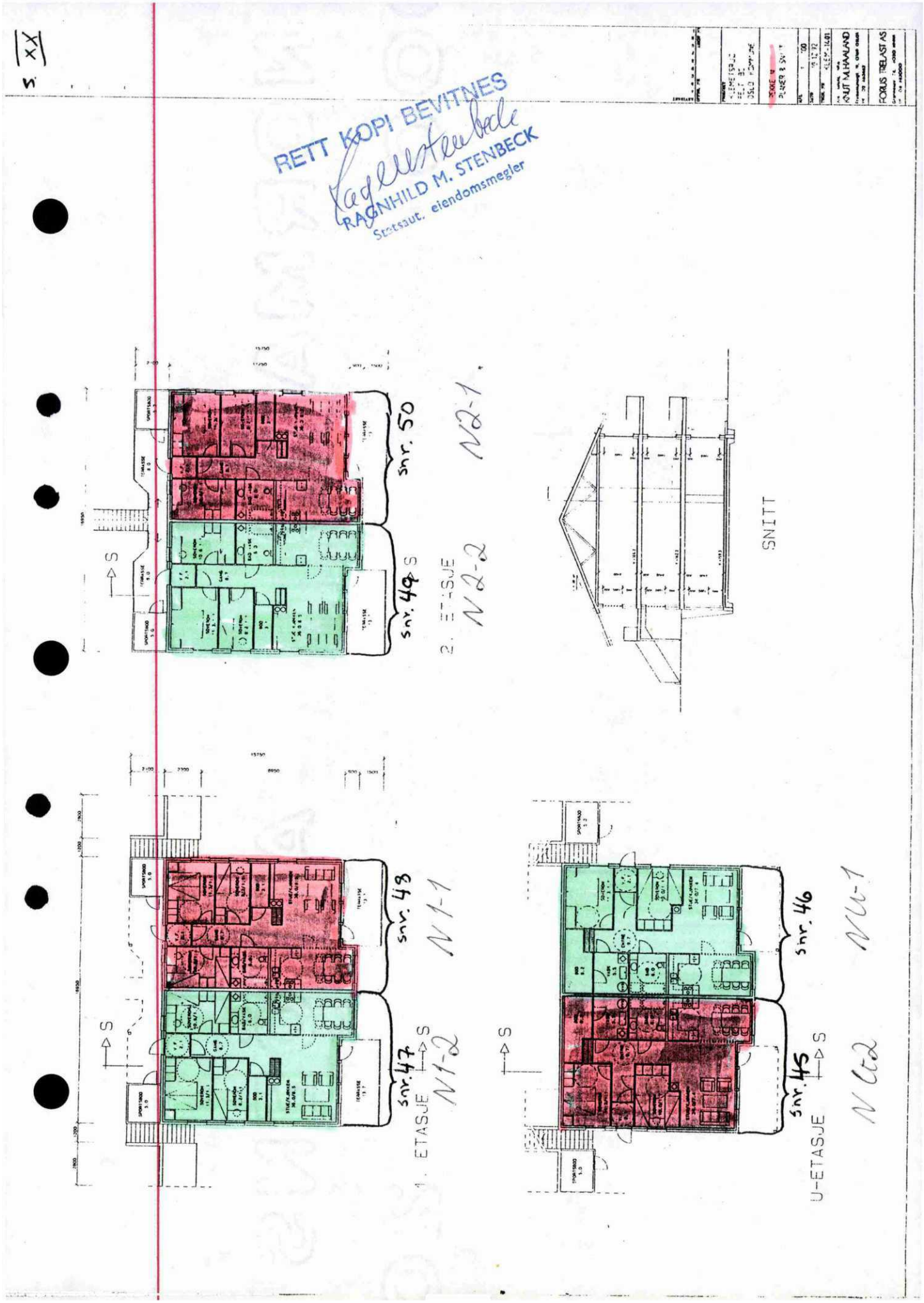
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler





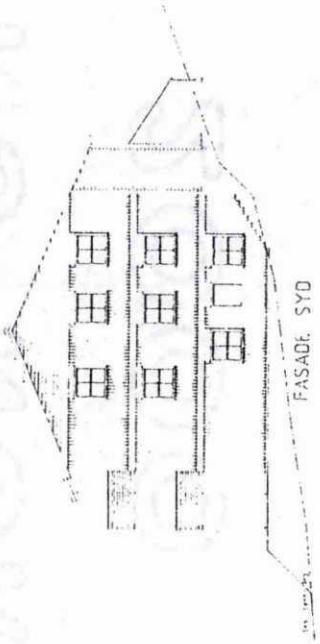


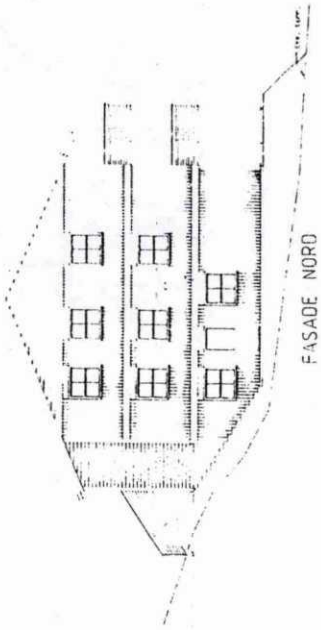


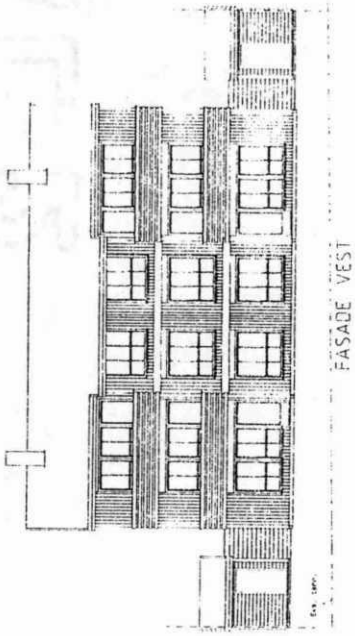

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler
snr. 50
snr. 48
2. ETASJE
N 2-2
N 2-1
SNITT
snr. 48
snr. 47
1. ETASJE
N 1-2
N 1-1
snr. 46
snr. 45
U-ETASJE
N U-2
N U-1

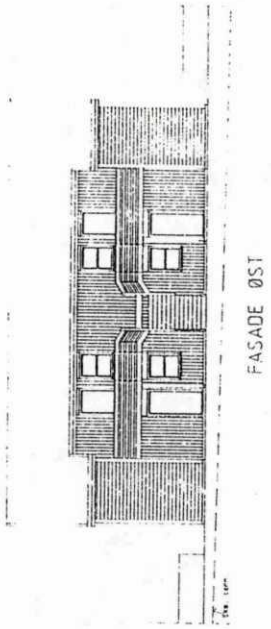
S. XXI

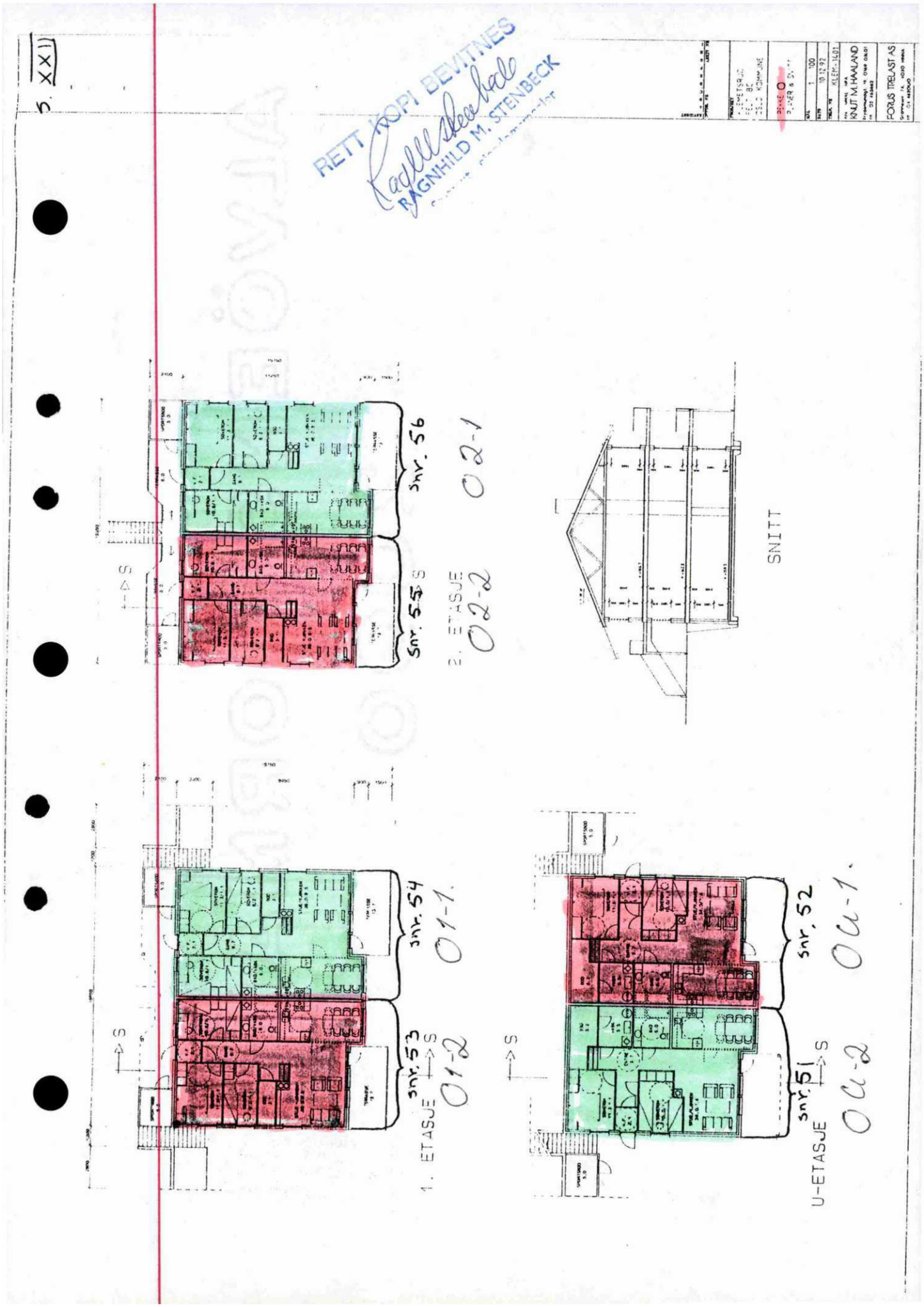
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler





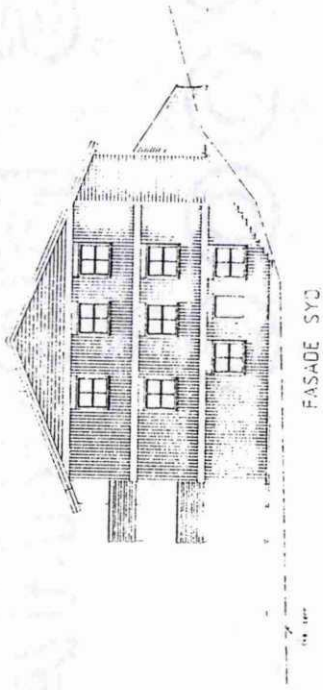


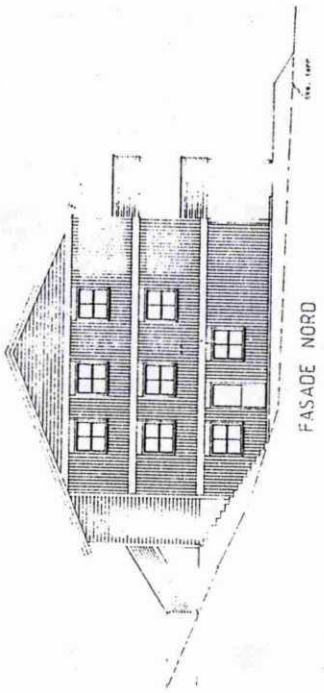


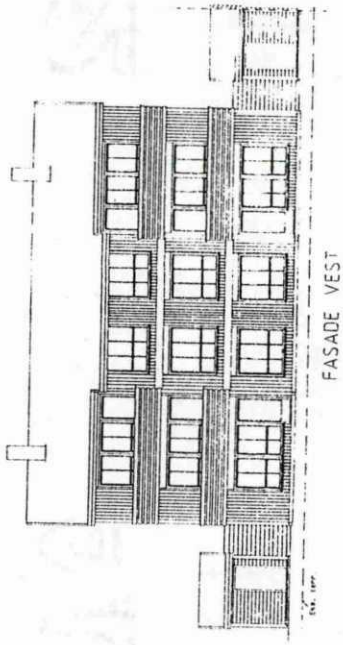

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
SNITT
2. ETASJE
02-2
02-1
snr. 56
snr. 55
1. ETASJE
01-2
01-1
snr. 54
snr. 53
U-ETASJE
0u-2
0u-1
snr. 52
snr. 51

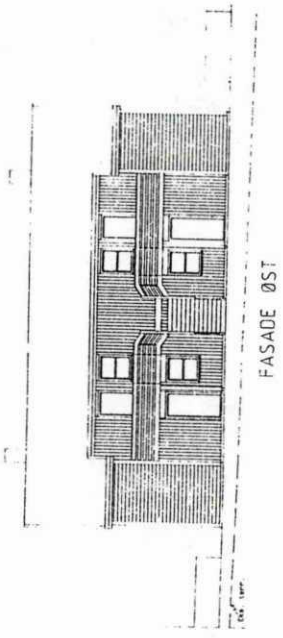
5.XX1

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler

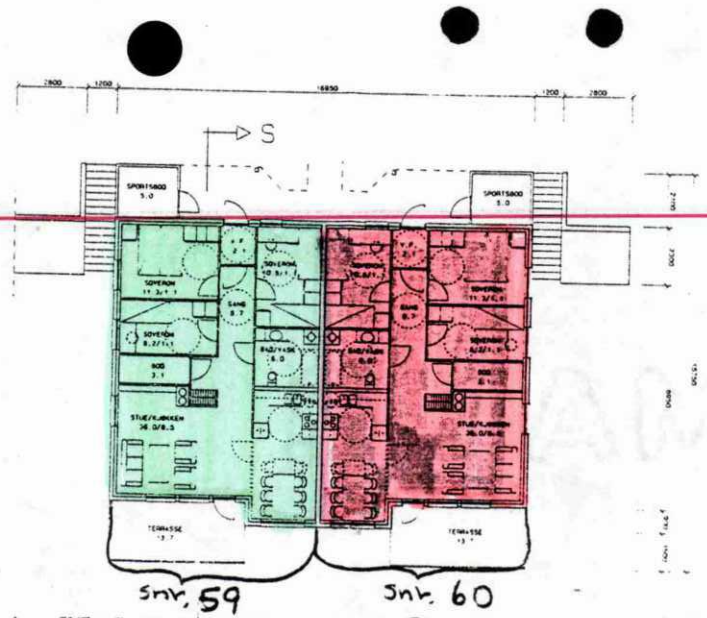




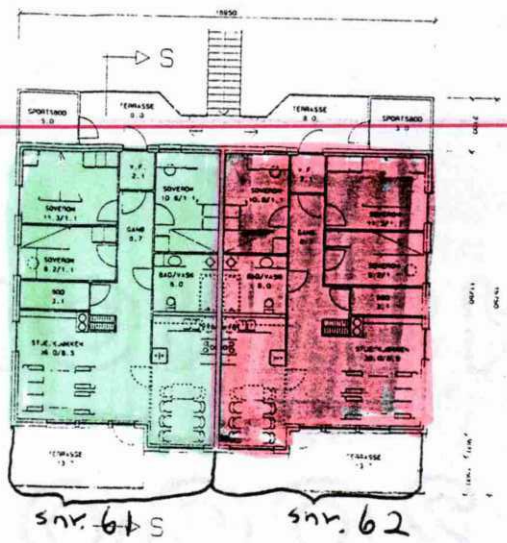




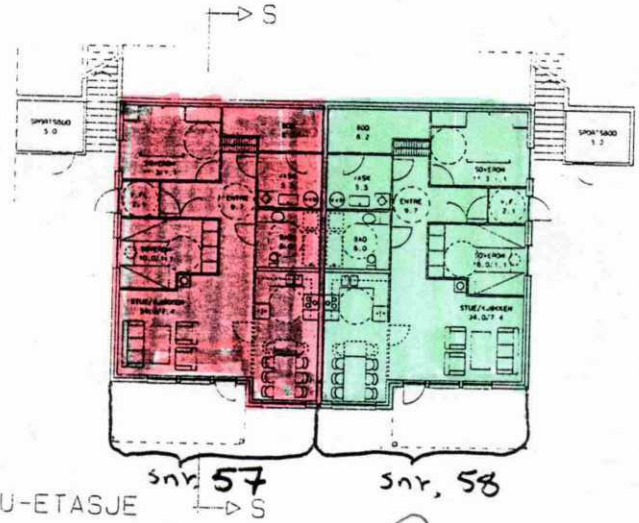
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/29411/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:36



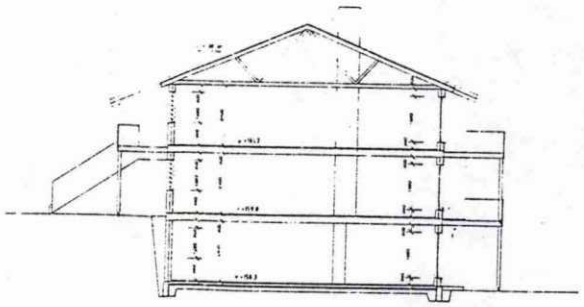
1. ETASJE
P 1-2
P1-1.



2. ETASJE
P2-2
P2-1.



U-ETASJE
PU-2
PU-1.



SNITT

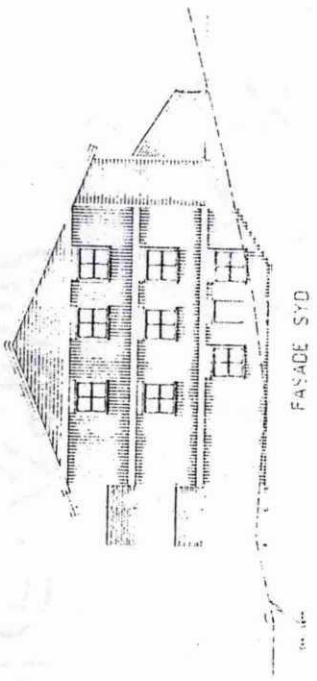
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler

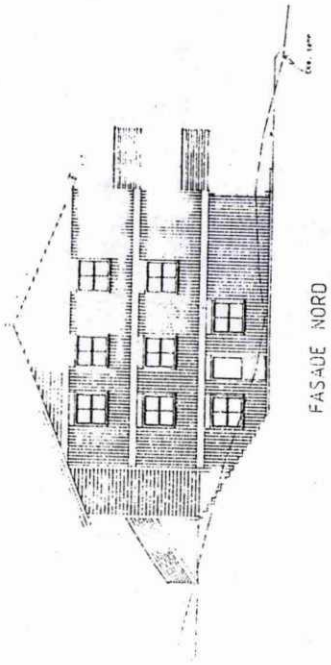
KNUT M HAALAND

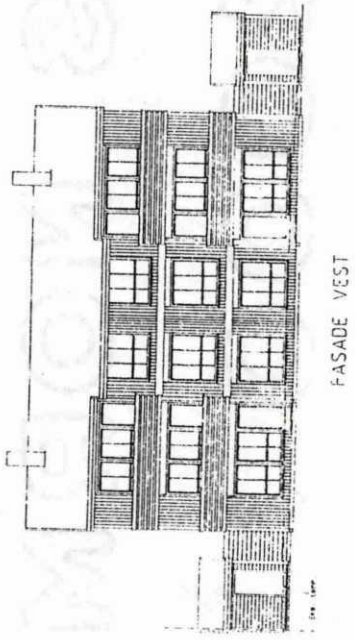
FORUS TRELAST AS

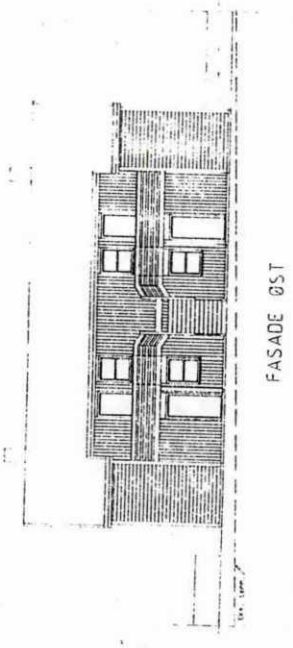
S. XXI

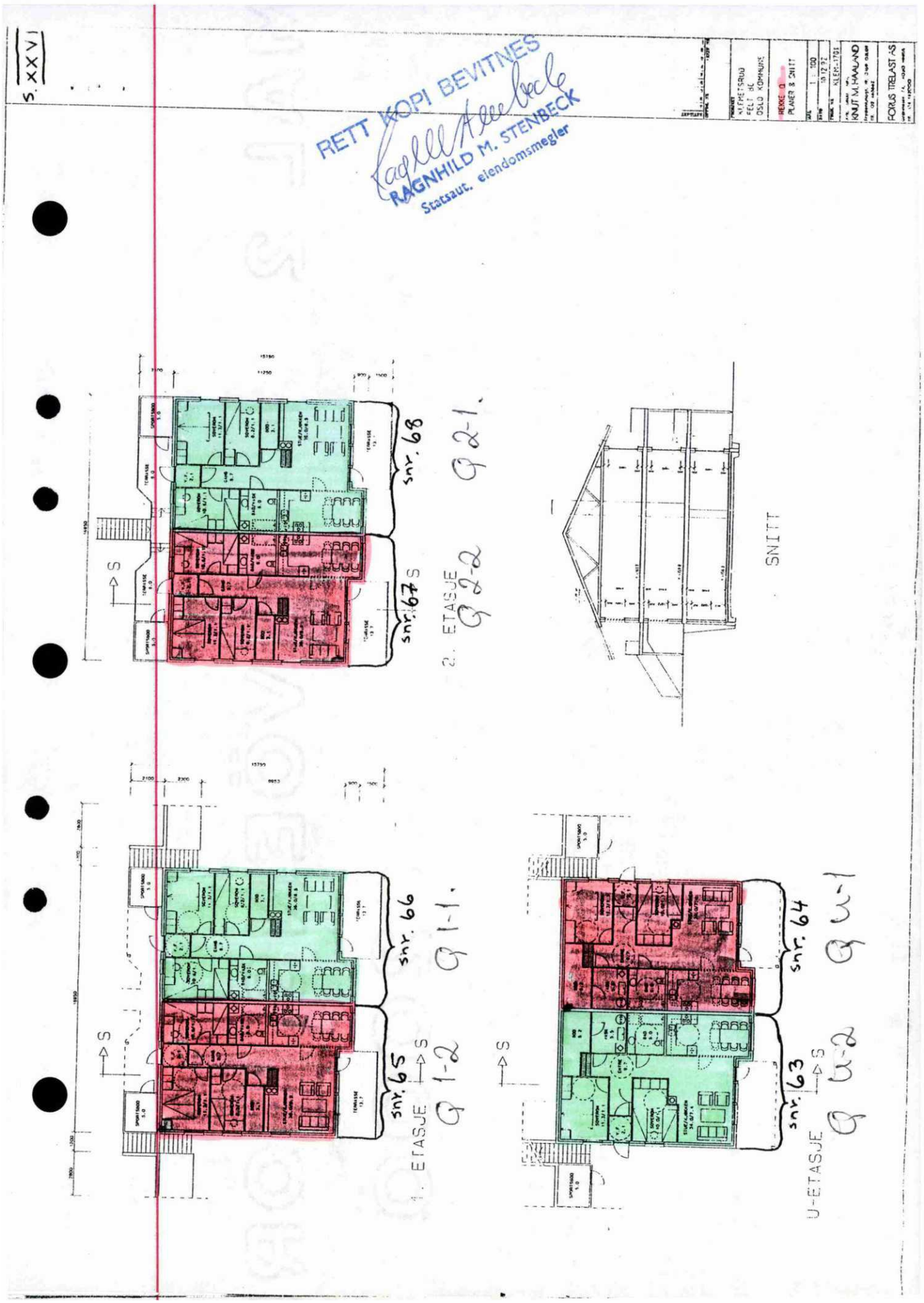
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler







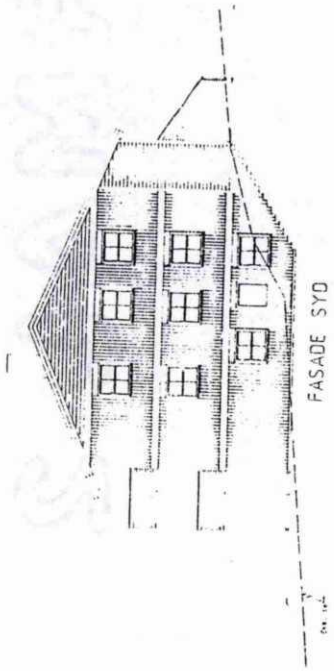


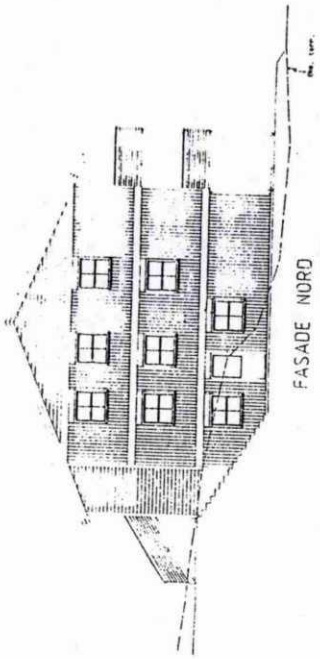

S. XXVI
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler
KLEPPESTRØ
OSLO KOMMUNE
KNUT M. HAALAND
FORUS TREIAST AS
SNR. 68
SNR. 67
2. ETASJE
Q 2-2
Q 2-1.
SNITT
SNR. 66
SNR. 65
1. ETASJE
Q 1-2
Q 1-1.
SNR. 64
SNR. 63
U-ETASJE
Q U-2
Q U-1

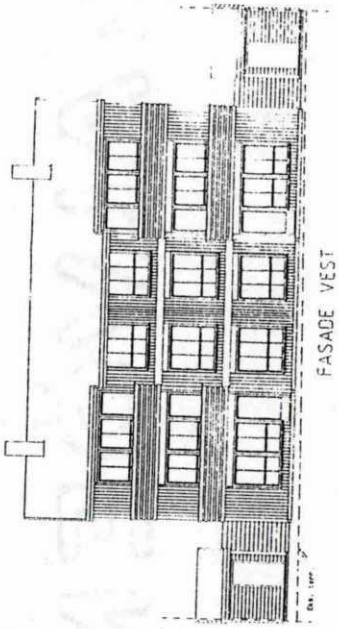
S. XXV

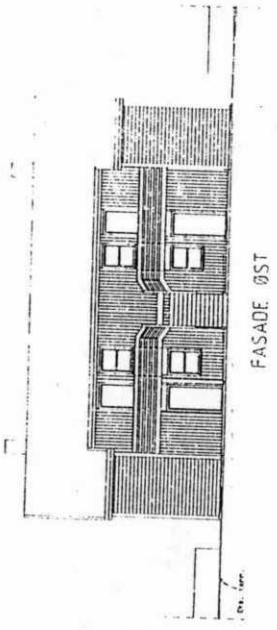
RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler

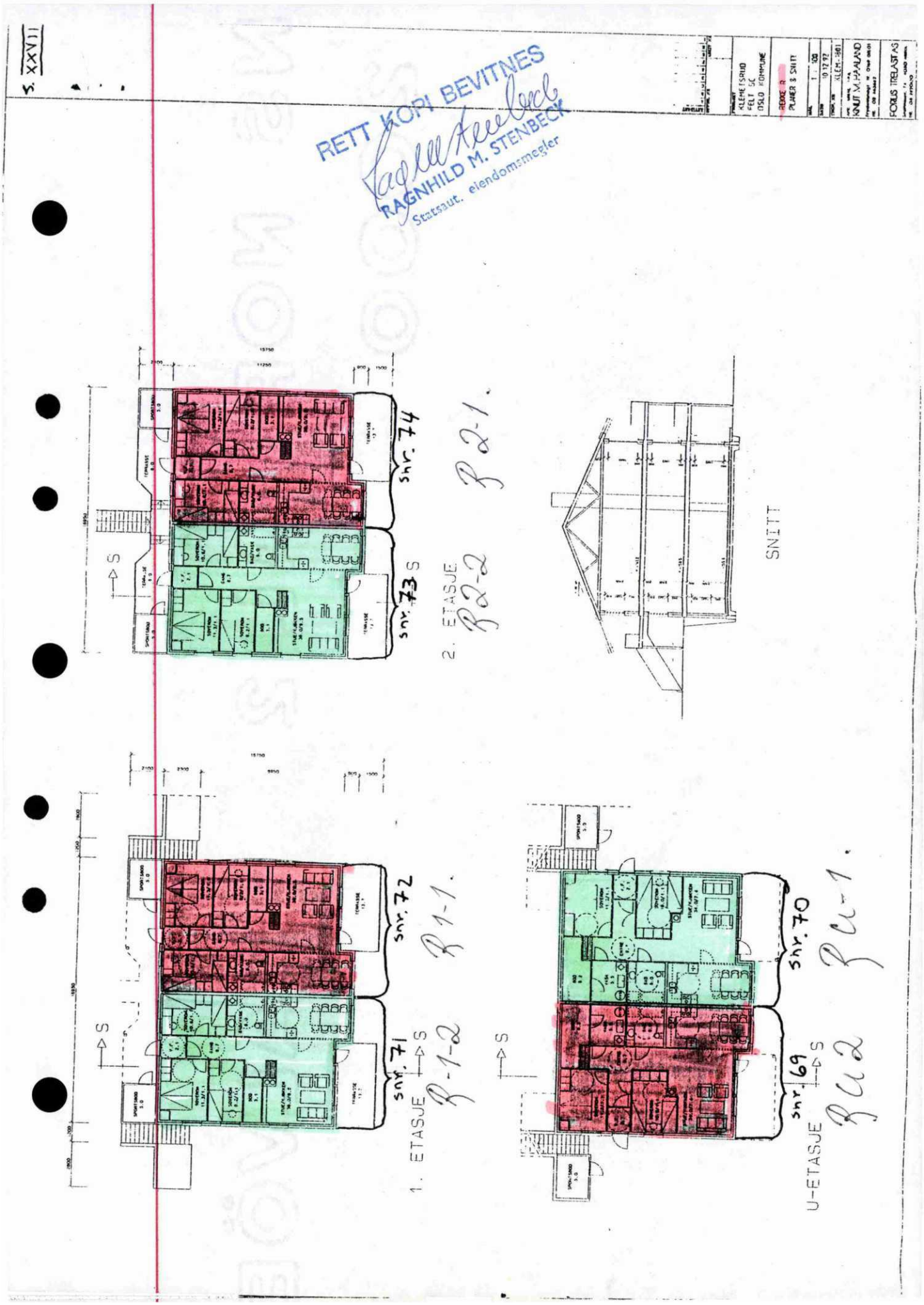
KLEMETSRUD FELT 8E OSLO KOMMUNE
FASADER
1 : 100
10.12.92
KLEM-1702
KNUT M. HAALAND
FORUS TRELAST AS





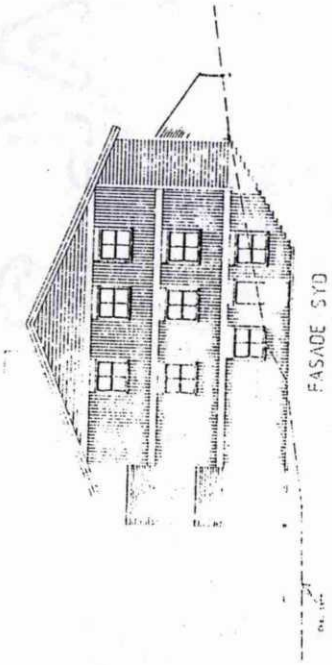


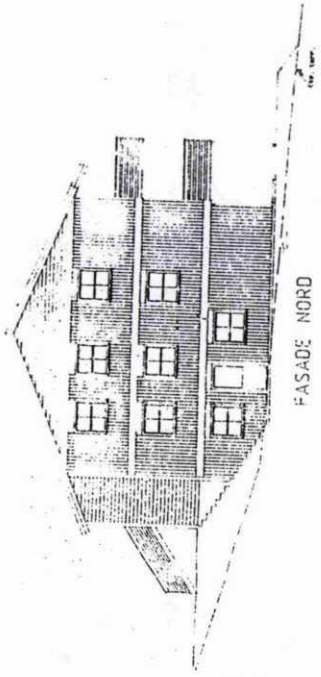


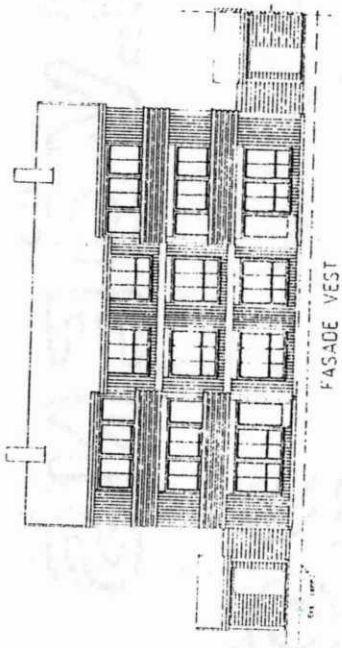

RETT KOPI BEVITNES
RAGNHILD M. STENBECK
Statsaut. eiendomsmegler
S. XXVII
SNITT
2. ETASJE
R2-2
R2-1.
1. ETASJE
R-1-2
R1-1.
U-ETASJE
Ku2
Ku-1.
snr. 74
snr. 73
snr. 72
snr. 71
snr. 70
snr. 69

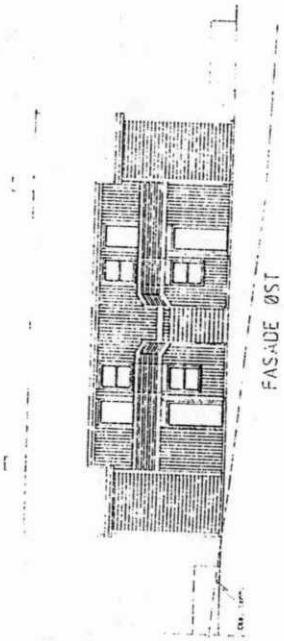
S. XX IX

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









Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00063312	18.09.2025	2-25-0110

Om dokumentet

Ident
1994/29411/105

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

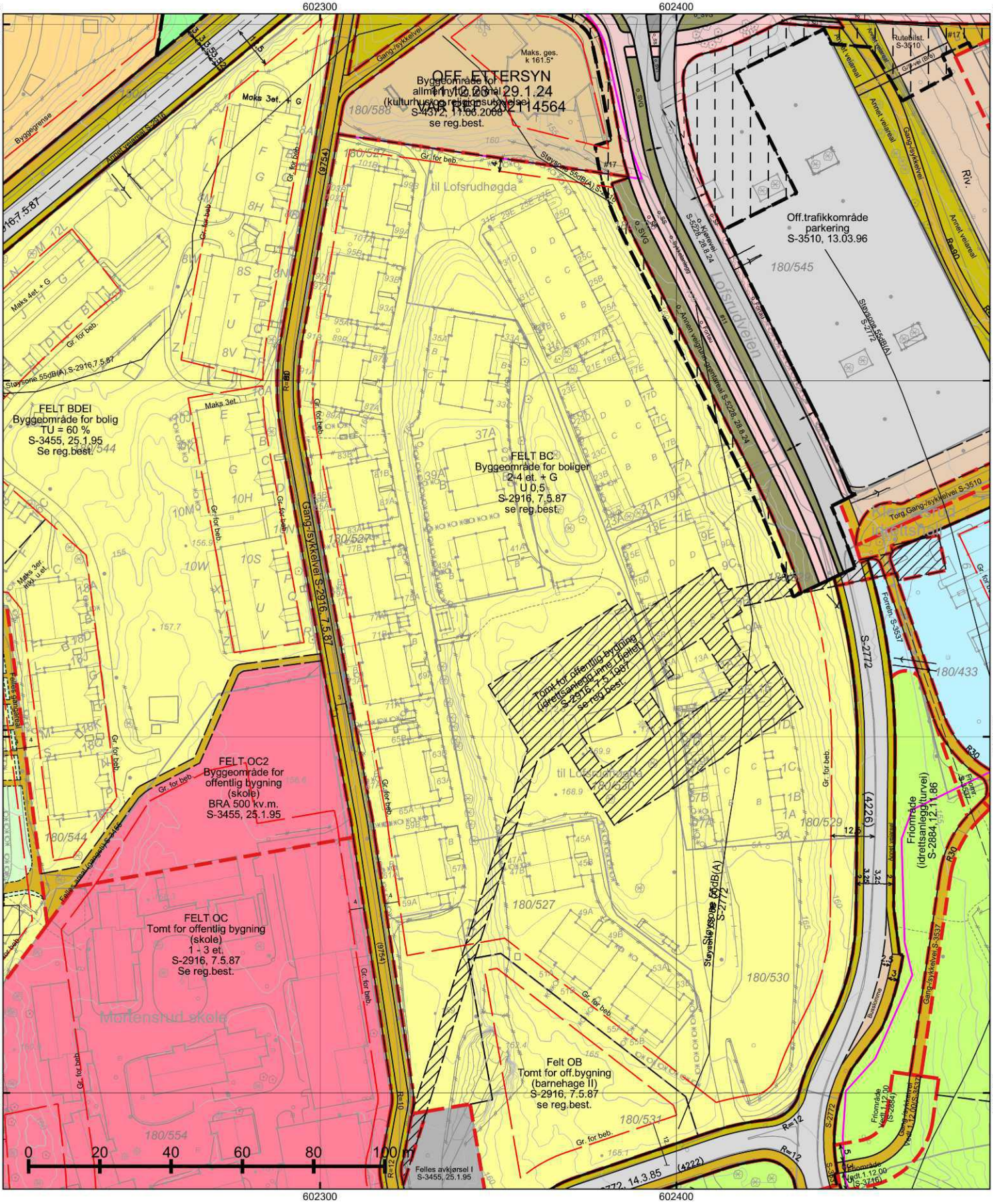
Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153840/ 86527709
Deres ref.:
Adresse: Lofsrudhøgda 93
Kommentar:
Gnr/Bnr: 180/527

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

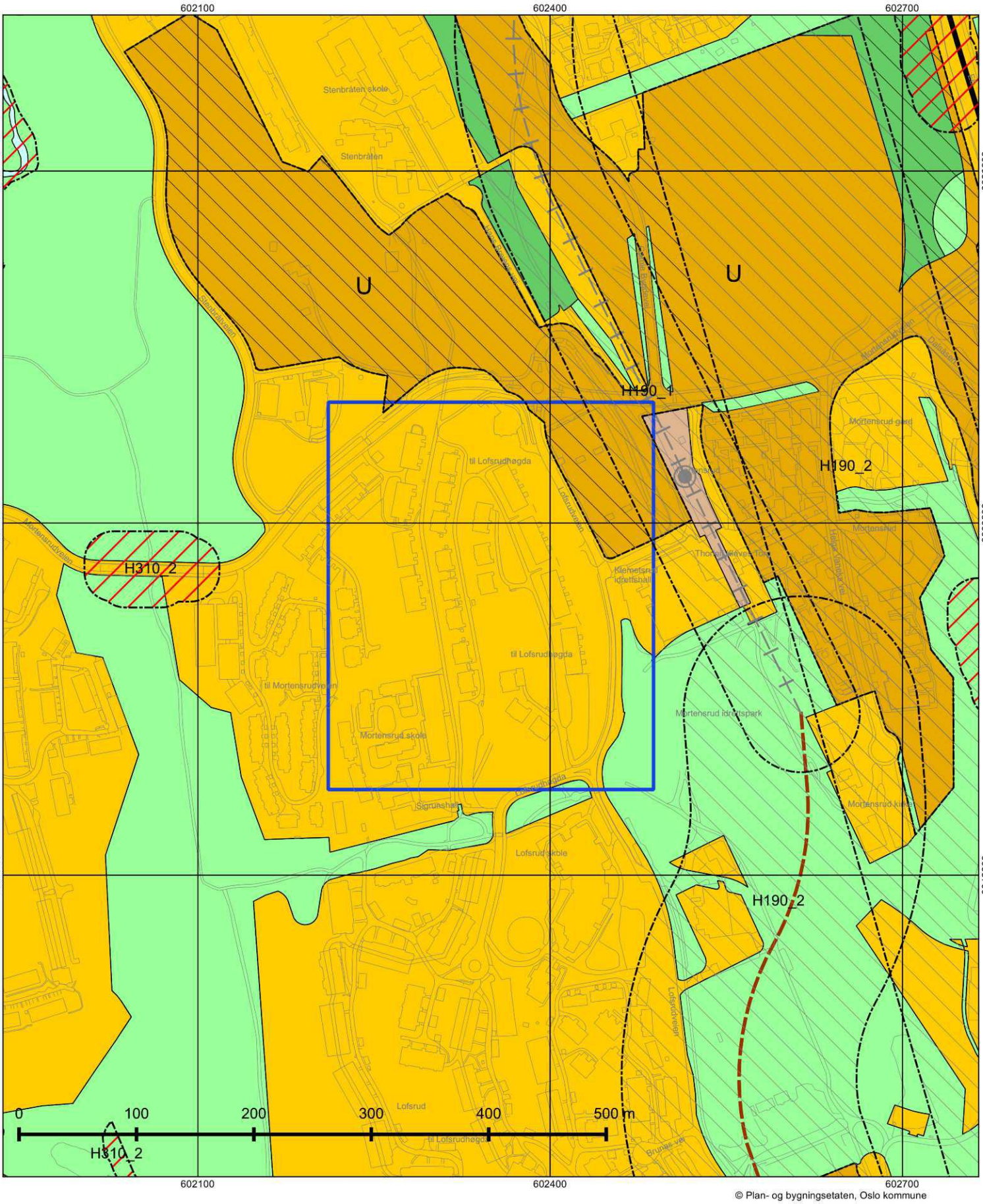
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Støygrense/-sone
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153840/86527709
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
LOFSRUDHØGDA 93A

Dato: 02.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527709
9025949

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.180 BNR. 527

Vi viser til bestilling av 20260302 for LOFSRUDHØGDA 93A.

GNR. 180 BNR. 527

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.03.1994.

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

11240 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

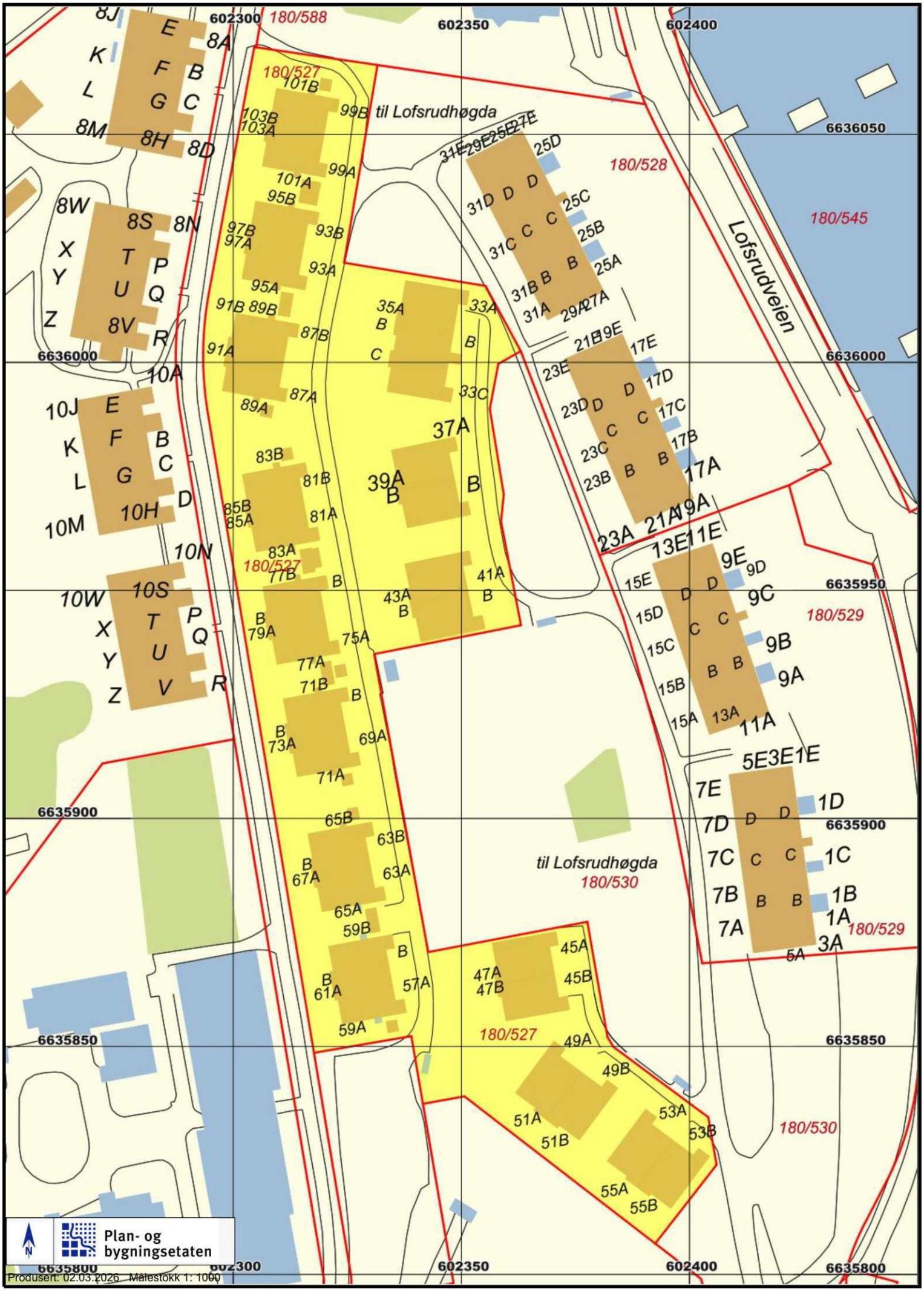
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


602300
602350
602400
6636050
6636000
6635950
6635900
6635850
6635800
180/588
180/527
180/528
180/529
180/530
180/545
til Lofsrudhøgda
Lofsrudveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 02.03.2026 Målestokk 1: 1000

PLAN- OG BYGNINGSETATEN **Notatblad**

527

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	180/0523 Klemetsrud, Rekke BC, Rekke Q	Journalnr.	93/000297 SB
Arbeidets og bygningens art	NYBYGG, BOLIG	Innlevert	05,01,93
Byggherre	Forus Trelast AS, Postboks 95, 4030 HINNA		
Anmelder	Haaland, Knut M. Arkitekt MNAL, Frydenlundgaten 19, 0169 OSLO		

1	V	16		31		46		61		76		91						
2	V	17		32		47		62		77		92						
3		18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Jnr. _____
Sendes oppmålingsvesenet 4/3-93

Jnr. _____
Sendes oppmålingsvesenet 17/9-93

App.: 04/03-93 Igang: 9/11 93 Bruk: 03-1995

Mkl. stat. beregn kan full byggetill. 915.

SEND BYGGETILLATELSE 9/11-93 BH. 9/11-93 RO 5/11-93

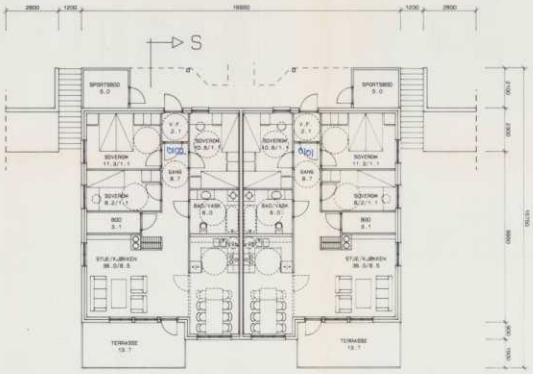
OK.

SEND BYGGETILLATELSE 29/6-94 BH. Fullføre av arbeid
7/7-94 BH

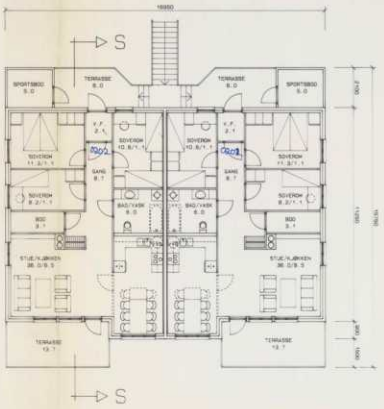
byggelinje

Ki. 4/3-93 Igangs. 9/11-93 Tatt i bn 6-3-95

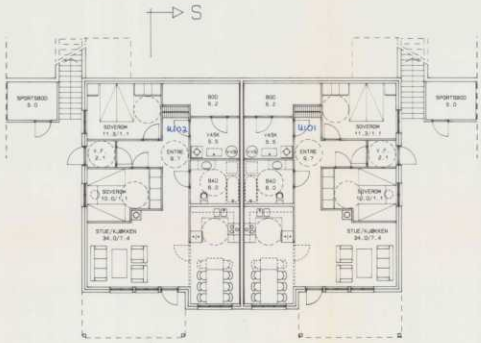
Skj. B-15 Andvord.



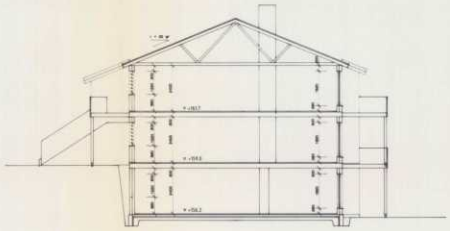
1. ETASJE



2. ETASJE



U-ETASJE



SNITT

PROSJEKT
KLEMETSRUD
FELT BC
OSLO KOMMUNE

REKKE G
PLANER & SNITT

MÅL 1 : 100
DATO 10.12.92
TEGN. NR KLEM-1701

ARK. MNKL NPA
KNUT M. HAALAND
Frydenlundgt. 19, 0768 OSLO
tlf. 09 466643

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



FASADE VEST



FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE NORD

2

PROSJEKT	KLEMETSRUD FELT B5 OSLO KOMMUNE
	REKKE G FASADER
MÅL	1 : 100
DATO	10.12.92
TEGN. NR	KLEM-1702

Ark. MNAL SAFA
KNUT M. HAALAND
Frydenlundgt. 16, 0369 OSLO
Tlf. 02 695662

FORUS TRELAST AS
Grønnegt. 74, 4080 HINNA
Tlf. 04 880000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

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

Dato: 07 DEC 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9300028-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode:

Byggeplass:	KLEMETSRUD, REKKE BC, REKKE Q	Eiendom:	180/527
Tiltakshaver:	Forus Trelast AS	Adresse:	Postboks 95 , 4030 HINNA
Søker:	Haaland, Knut M. Arkitekt MNAL	Adresse:	Frydenlundgaten 19 Tlf: 46 56, 0169
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

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

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

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

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

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

Dato: 07 DEC 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9300028-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode:

Byggeplass:	KLEMETSRUD, REKKE BC, REKKE Q	Eiendom:	180/527
Tiltakshaver:	Forus Trelast AS	Adresse:	Postboks 95 , 4030 HINNA
Søker:	Haaland, Knut M. Arkitekt MNAL	Adresse:	Frydenlundgaten 19 Tlf: 46 56, 0169
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

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

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

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

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

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

Oslo

S-2916

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

§ 3. Byggeområde for boliger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

enova

Energiattest



Adresse **Lofsrudhøgda 93A, 1281 OSLO**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266249**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81155879**
Gårdsnummer **180**	Bruksnummer **527**
Seksjonsnummer **64**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **196,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 100 kWh**

Lofsrudhøgda 93A, 1281 OSLO

Detaljering

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

Lofsrudhøgda 93A, 1281 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lofsrudhøgda 93 A, 1281 Oslo
Gnr. 180, Bnr. 527, Snr. 64, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
333260003

Meglerforetak: PrivatMegleren Stensrud | Norheim & Partnere

Saksbehandler: Tommy Stensrud

Mobil: 911 43 672

E-post: tommy.stensrud@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.
