PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

HAUGERUDVEIEN 78

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

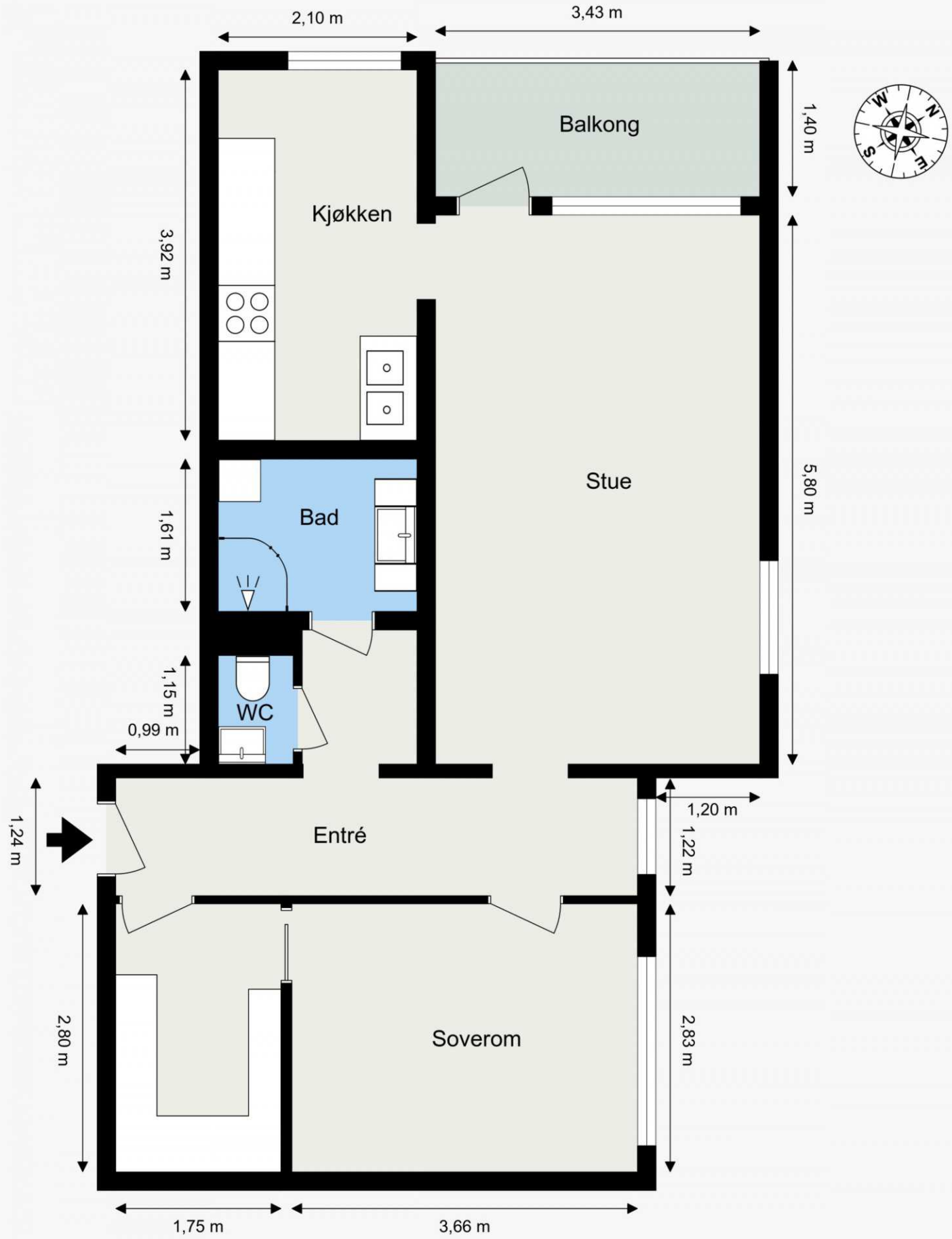
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



11. Etasje

Haugerudveien 78

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

Haugerudveien 78, 0674 OSLO
OSLO kommune
gnr. 141, bnr. 103
Andelsnummer 559

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 25.02.2025 **Rapportdato:** 26.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25063 **Referansenummer:** NF1385

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2 -roms leilighet i bygningens 11.etasje med balkong, beliggende i veletablert boområde på Haugerud, bydel Alna i Oslo.
Leiligheten holder en normal standard.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Fyring og varmtvann via sentralanlegg, inkludert i felleskostnadene.

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt wc og baderom, totalt modernisert i regi av borettslaget i forbindelse med felles våtromsprosjekt i 2012.
Prosjektet pågikk i perioden 2011-2014.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

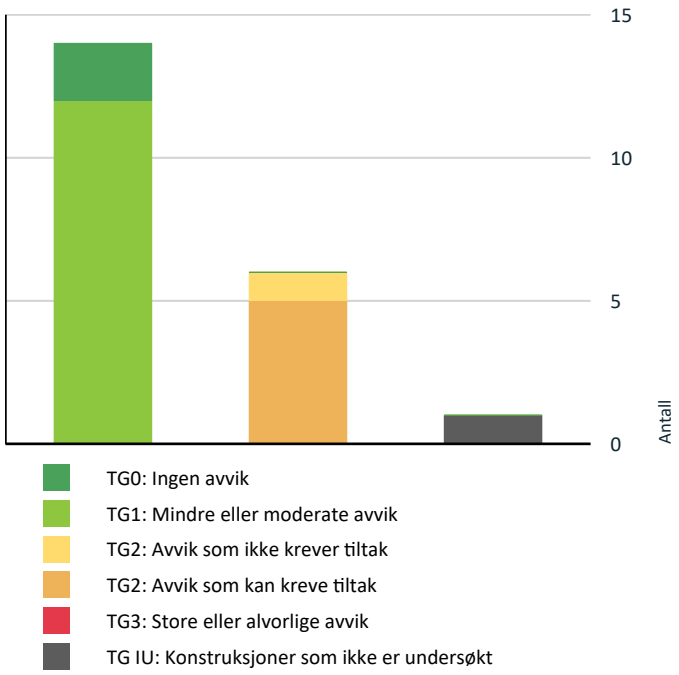
2-roms leilighet med balkong i 11. etasje:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til originale byggetegninger.
- tidligere bod er blitt gjort om til omkledningsrom.
- tidligere dør åpning fra bad til kjøkken er tettet igjen.

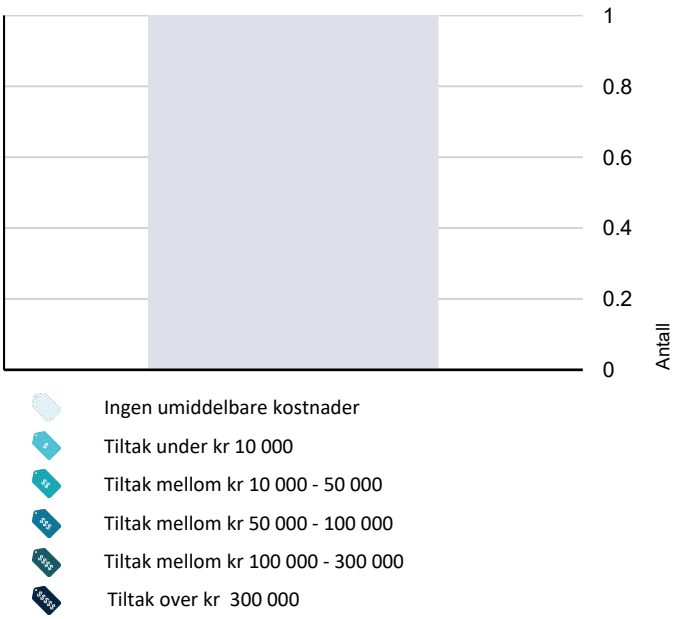
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Bruksareal (BRA) er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for og avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.
Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong i 11. etasje:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 11. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Våtrom > 11. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 11. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Kjøkken > 11. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I 11. ETASJE:



Byggeår
1967

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 12 etasjer, inngangsplan og kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med PVC rammer og isolerglass fra 1991, ikke alle vinduene har merking med produksjonsår.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist trege vinduer, det bør påregnes vedlikehold.
Vindu i stue henger på hegselet, treg å lukke/åpne.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Balkongdør med PVC rammer og isolerglass fra 1991.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør.

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Det er malt på betongdekke.
Rekkverk i armert betong. Rekkverkshøyde målt til ca. 120 cm.
Det er montert utelys på yttervegg og elektrisk markise.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo og malte vegger i felles oppgang.
Vinylbelegg på gulv på inngangsplan samt i korridorer.
2 heiser til alle etasjer.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong.
Utvendige fasader med steinlagte elementplater samt glatte fasadeplater på balkong.

Flate takkonstruksjoner i armert betong, antas tekket med papp/membran.

–

Bygningen stod ferdig i 1967 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

–

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur i betong/mur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Laminat gulv.

Vegger:
En vegg med tapet og glatte malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

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

–

På befaring ble det påvist noe ruglete overflater på vegg og noe synlig skjøt i laminat gulv.
Det ble også påvist at gulvlist stedvis ikke dekker laminat gulv.
Det bør påregnes noe vedlikehold.

Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, malte innerdører.
Baderomsdør var ikke montert på befaring.
Skyvedør mellom soverom og omkledningsrom er noe skjev, behov for justering.

–

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

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap uten fronter i omkledningsrom.

VÅTROM

11. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet er opplyst å være totalt modernisert i 2012 i regi av borettslaget i forbindelse med felles våtromsprosjekt.
Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke forelagt men antas å foreligge hos borettslagets styret.

Tilstandsgrad er satt ut fra visuell befaring av bygningsdeler som var tilgjengelig ved befaring.

–

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

–

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

–

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

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

11. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,20 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

11. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

På befaring ble det påvist en liten gulvflis med bom, samt noe riss i fug.

–

Hul lyd (bomlyd) i flis.
Dette tyder som regel på at flisene har sluppet taket fra underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Andre tiltak:

Baderommet fungerer med dette avviket.

11. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring ingen synlig membran.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.



11. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte fronter.
Heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at en dusjdør subber i gulvet.
Hev og senk funksjonen virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, evt bytte av dusjdører.

11. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel på en dør.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

11. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg samt flislagt wc- rom og rørkasse.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

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

KJØKKEN

11. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

–

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.
Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) med rørføringer fra wc-rom
Vannrørene er ikke plugget mot varerør/ytterrør i benkeskap.
Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

11. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

11. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Flislagt wc-rom.
Rommet er opplyst å være modernisert i regi av borettslaget i forbindelse med felles våtromsprosjekt.

Downlights i himling.
Servant på vegg.
Veggmontert klosett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte ved terskel.

Fordelerskap for rør i rør over klosett.

–

Himlingshøyden ble målt til ca. 2,25 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør opplegg.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg på wc.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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

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

Avvik gjelder under kum på kjøkkenet.

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

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

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

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad, wc og kjøkken.

–

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Varmesentral

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Eldre/originale radiatorer.

–

Ingen synlige tegn til lekkasje og ikke opplyst om noe lekkasjer.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i korridor.
Automatsikringer og skrusikringer.
32 Amp hovedsikringer og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

På befaring ble det påvist at det mangler deksel i sikringskap.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, 2018 av Elektrotjenesten (div papirer lastet opp på boligmappa.
   Så lenge jeg har eid, vet ikke før 2018

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, 2018 av Elektrotjenesten (div papirer lastet opp på boligmappa.
   Så lenge jeg har eid, vet ikke før 2018

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

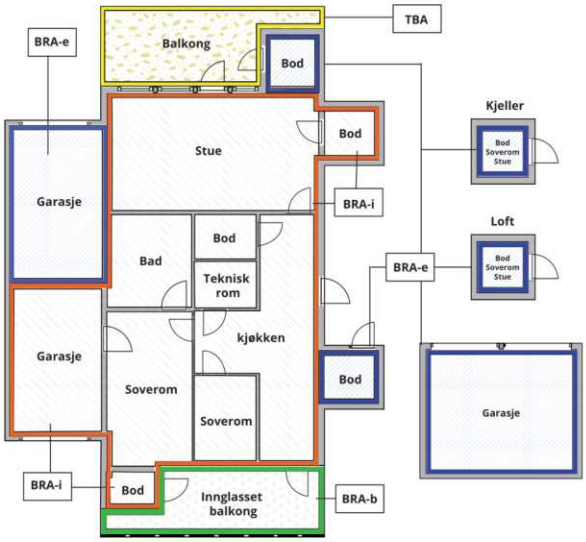
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med balkong i 11. etasje:

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
11. Etasje	59			59	5
Kjeller (fellesareal)		2		2	
SUM	**59**	**2**			**5**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
11. Etasje	Entré/gang, Omkledningsrom, Soverom, Wc, Bad, Kjøkken, Stue		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

11.etasje BRA- i:
Entré/gang, omkledningsrom, soverom, wc, bad, kjøkken,og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 4,5 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 1,6 m².

Bod er merket med nr. 1122.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
- tidligere bod er blitt gjort om til omkledningsrom.
- tidligere dør åpning fra bad til kjøkken er tettet igjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2018 - septermer - 2019 februar jeg tok ut det meste av tapet, noen dører, kjøkkeninnredning, diverse og pusset opp selv. Malte vegger i alle rom og la tapet i ene veggen i gangen. Alt utenom elektrisk, og bad og toalettrom.
Kjøkken fikk jeg hjelp av en kamerat som er utdannet snekker. Jeg flyttet også lettvegg mellom soverom og etablerte walk-in-garderobe
2018 - desember Elektrotjenesten var på besøk og la inn tre nye kurser til kjøkken, og gikk over det elektriske anlegget og satte opp diverse stikk.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet med balkong i 11. etasje:	59	0

Kommentar

2-roms leilighet med balkong i 11. etasje:

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Arild Orholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	103	0	0	60301.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haugerudveien 78

Hjemmelshaver
Solfjellet Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H1104

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1122/Solfjellet Borettslag	948515660	1122	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Arild Orholm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
559

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2 -roms leilighet i bygningens 11.etasje med balkong, beliggende i veletablert boområde på Haugerud, bydel Alna i Oslo.
Skjermet og barnevennlig innenfor borettslagets område, rolig trafikk i gate og ingen gjennomgangstrafikk.
Kort vei til, butikker, Tveita senter med alt av forretninger og servicetilbud, skoler med alle trinn, barnehager, treningssenter, ridesenter, idrettsanlegg m.m.
Østmarka med fine tur- og rekreasjonsmuligheter sommer og vinter i umiddelbar nærhet.
Gangavstand til Haugerud senter med butikker og T-bane.

Om tomten

Felles eiet tomt på 60 301 m².
Eiendommen er pent opparbeidet med gressplen, variert beplantning og asfalterte internveier.

I borettslag er det parkering i parkeringshus eller parkering på de uteplasser som borettslagets disponerer.
Dette tildeles etter ansiennitet etter søknad til styret.

Borettslaget har lagt opp infrastruktur som muliggjør etablering av ladepunkt for EL-bil.
Montering av ladepunkt bekostes av eier.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5 076,– pr. md.

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

Borettslagets hjemmesider : www.solfjellet.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1970 i betongkonstruksjoner, etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 02.06.1972.

Borettslaget består av 647 andelsleiligheter og 1 tjenesteleilighet, fordelt på 9 bygninger.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1970 og tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget gikk over til fjernvarme i 2021.
Heisene ble rehabilitert/skiftet samt installert nytt porttelefonsystem i perioden 2017-2018.
Det ble gjennomført våtromsmodernisering i hele borettslaget (arbeidene ble avsluttet våren 2014).
Taket ble lagt om i 2009.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Borettslaget har lagt til rette for at andelseier(e) kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	3294037	Fullverdi		

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	25.02.2025	Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	25.02.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	26.02.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.02.2025	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NF1385

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250027

Selger 1 navn
Arild Orholm

Gateadresse
Haugerudveien 78

Poststed	Postnr
OSLO	0674

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i fuge mellom fliser ett sted på bad

Document reference: 27250027

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av toalettrom og bad i regi av Borettslaget 2012
Arbeid utført av	AK elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjenner ikke detaljer til hva som ble gjort

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjenner ikke detaljer til hva som ble gjort

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt inn tre nye kurser til kjøkken, gått over det elektriske anlegget
Arbeid utført av	Elektrotjenesten

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf 5S Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har ladeboks for elbil i garasjeanlegg. Leier garasjeanlegg via borettslaget, men ladeboksen eier jeg.

Document reference: 27250027

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250027

Tilleggskommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27250027

E-Signing validated

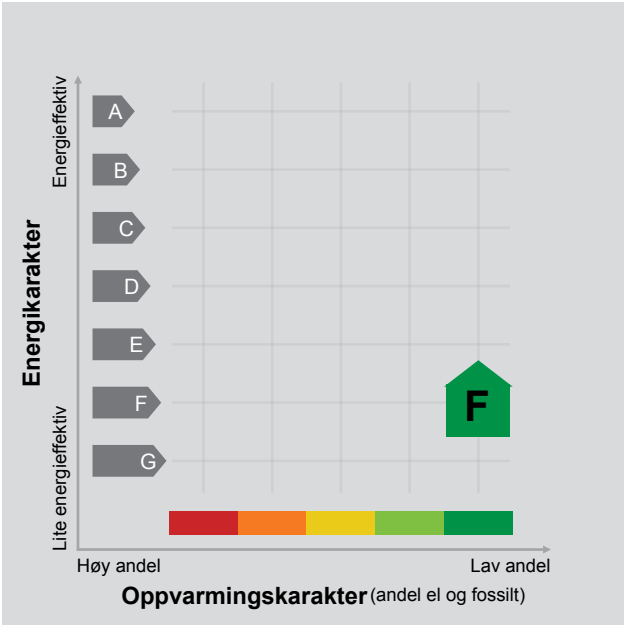
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Orholm	2f6d94574f2f44a2335b4e11 1a3151efcab0296b	23.02.2025 21:50:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 27250027

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Haugerudveien 78
Postnummer	0674
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81288089
Bruksenhetsnummer	H1104
Merkenummer	Energiattest-2025-85468
Dato	27.02.2025



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

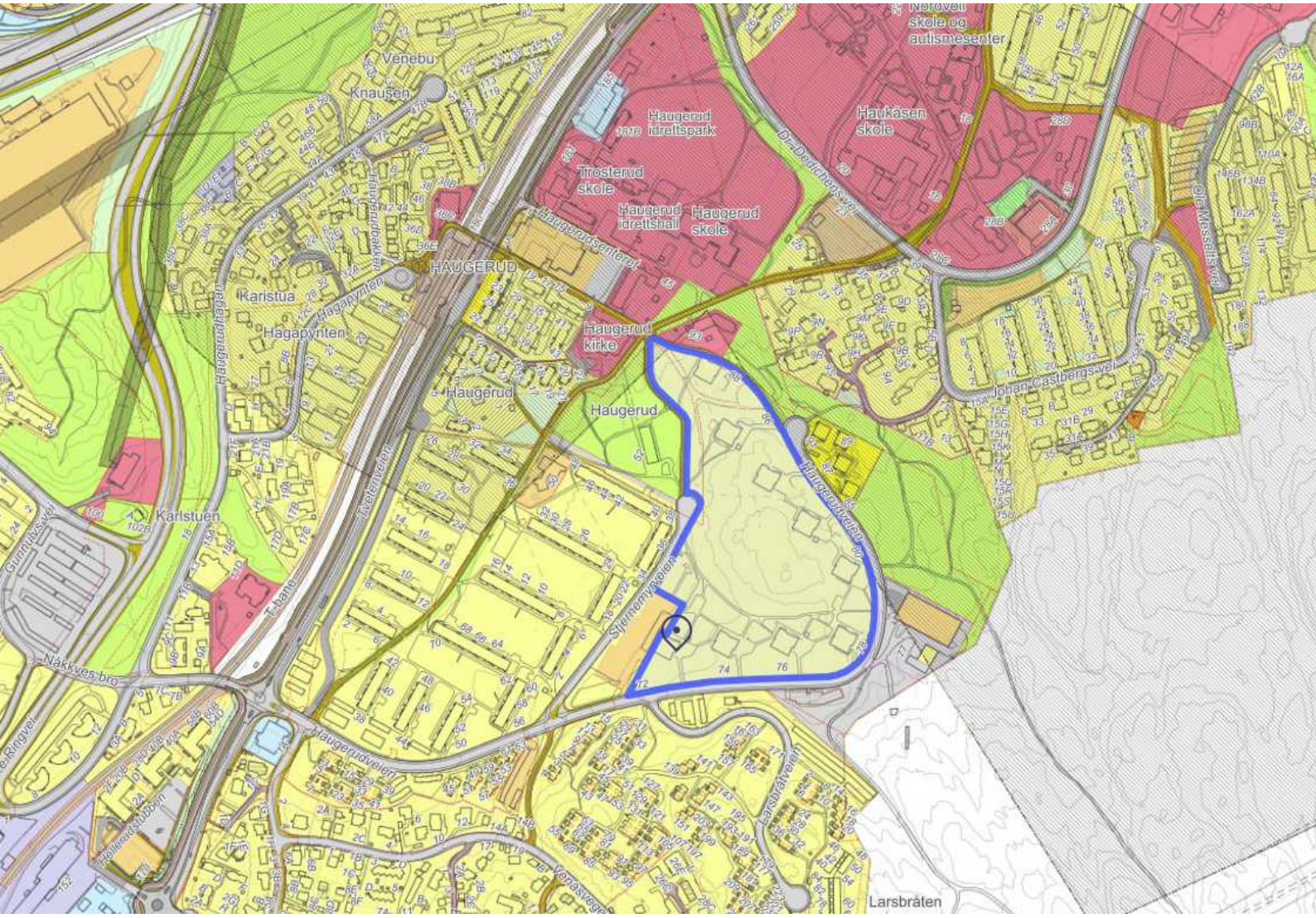
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

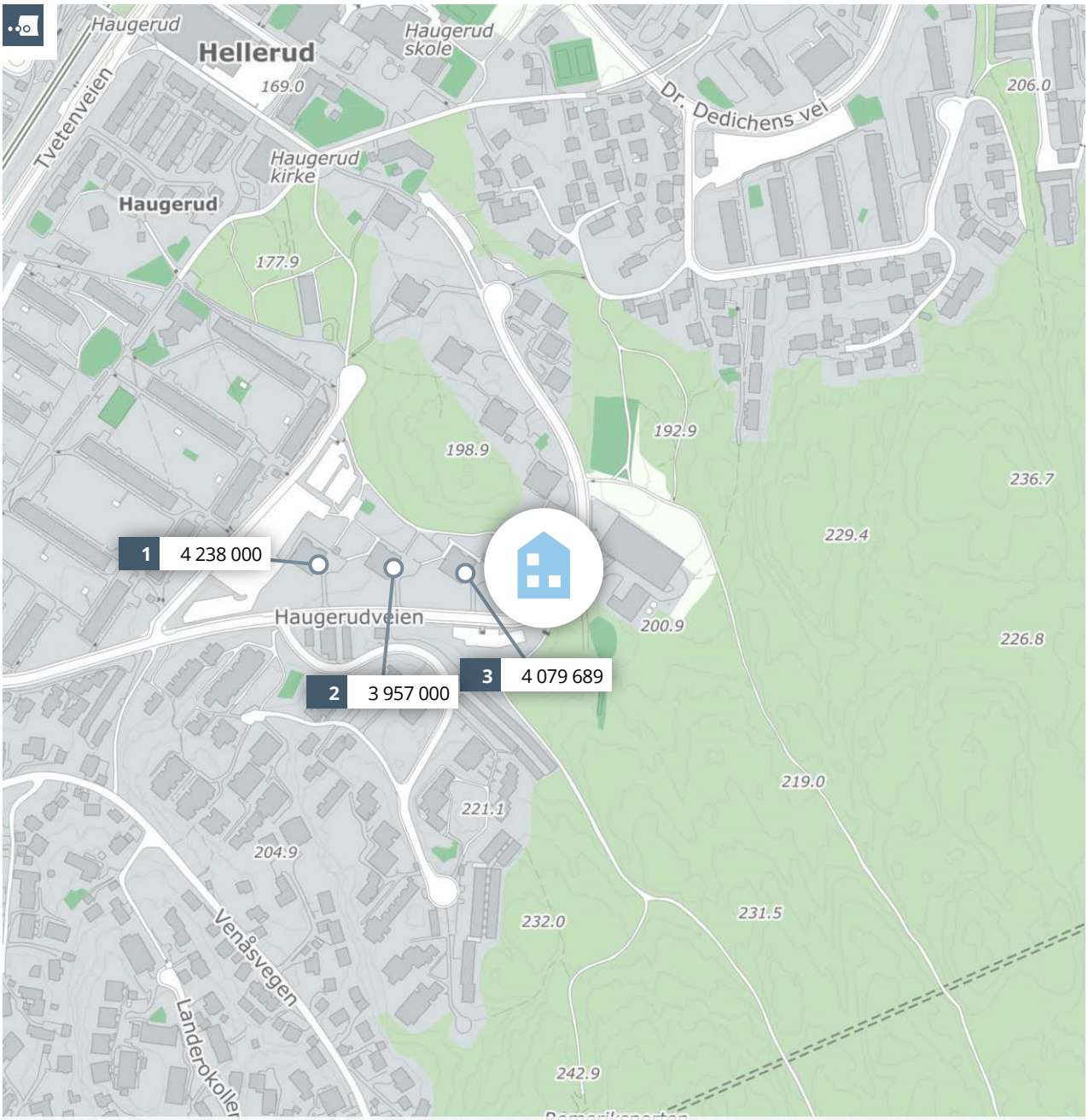
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Venebu
Knausen
Haugerud idrettspark
Trosterud skole
Haugerud idrettshall
Haugerud skole
Haukåsen skole
Nordvoll skole og autismesenter
Dr. Dorffchens vei
Ole Masselts vei
Johan Castbergs vei
HAUGERUD
Haugerud kirke
Haugerud
Karistua
Hagapynten
Hagapynten
Karlstuen
Gunnulfsvei
T-banen
Nakkves bro
Haugerudveien
Sjømannsveien
Larsbråtveien
Vonasvegen
Larsbråten



Meglers verdivurdering

HAUGERUDVEIEN 78

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 26.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haugerudveien 78, 0674 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1967

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

Verdivurdert til

3 750 000

237 000	3 987 000	67 576
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1967

Fellesutgifter	5 076
Formue	17 505
Soverom	1
Etasje	11

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haugerudveien 72 59 m² 1967 12. etg 1 sov				13.02.2025	3 650 000	**4 000 000**	238 000	4 238 000	**71 831**
2	Haugerudveien 74 59 m² 1993 4. etg 1 sov				23.09.2024	3 900 000	**3 725 000**	232 000	3 957 000	**67 068**
3	Haugerudveien 76 59 m² 1967 6. etg 1 sov				24.02.2025	3 700 000	**3 850 000**	229 689	4 079 689	**69 147**

Romslig 2-roms utsiktsleilighet. Moderne kjøkken og bad.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



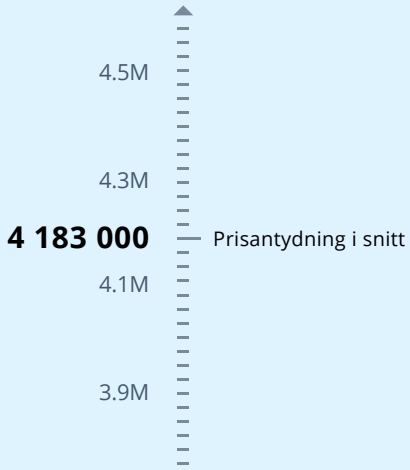
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3
4 Blokk
5 Blokk
6
7
+8 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.07.2018	08.08.2018	20.09.2018	2 700 000	2 630 000	269 000	2 899 000
12.11.2010	24.11.2010	24.12.2010	1 350 000	1 330 000	5 000	1 335 000

Leiligheter til salgs i SOLFJELLET grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

3
dager

Leiligheter solgt i SOLFJELLET grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

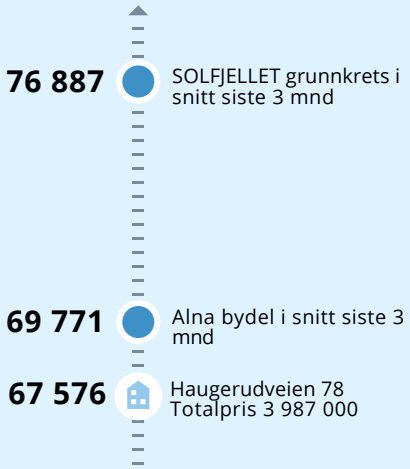


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Joachim Corneliussen Nilsen
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: jcn@privatmegleren.no

8324156 352/1122 21.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.02.2025.

Boligselskap:	352 Solfjellet Borettslag
Organisasjonsnr:	948.515.660
Andelseier:	Arild Orholm
Leieobjektnr:	1122
Adresse:	Haugerudveien 78, 0674 OSLO
Andelsnummer:	559
Borettsinnskudd:	kr 17.900,–
Hjemmeside:	http://www.solfjellet.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 3294037.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har egen hjemmeside med mye nyttig informasjon www.solfjellet.no
- Rådgiver godkjenner nye andelseiere: marie.rygh@obos.no
- Meglere bes om å sette seg inn i borettslagets vedtekter og retningslinjer vedr. ombygging av leiligheten.
- Borettslaget er tilknyttet fjernvarme.
- Felleskostnader øker med 5% fra 01.01.2025
- IN-ordning: OBOS01 er tilknyttet IN-ordning. Hovedforfall 30.11. og 30.5. og det er da mulig å nedbetale på fellesgjelden på lånet. For nærmere informasjon om betingelser og nedbetaling, vennligst ta kontakt med forvaltningskonsulenten.
- Garasje og parkering følger ikke leiligheten.
- Borettslaget leier ut parkerings- og garasjeplasser etter annsientiet ved å ta kontakt med styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass. Alle biler med gyldig plass må ha parkeringsoblat i vinduet på bilen. Dette fås ved å kontakte driftskontoret i Haugerudveien 80 ved framvisning av kontrakt og vognkort.
- Bod i kjeller følger leiligheten.
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er driftskontoret som treffes på telefon 22 32 21 72 eller e-post solfjellet.vaktmesterkontor@getmail.no. Kontortid mandag-lørdag fra kl. 10:30-11:30.
- Borettslaget har kollektivt bredbånd og er tilknyttet GET.

- Kjøp av vaskekort og opplading av vaskekort får man gjort på driftskontoret i Haugerudveien 80. Opplading av vaskekort kan også gjøres via www.vasketid.no. Reservasjon av vasketider kan enten gjøres i vaskeriene på automaten eller via www.vasketid.no.
- Borettslaget har et prøveprosjekt på gjenvinning av avtrekksluft. Dersom prøveprosjektet er vellykket, kan det bli aktuelt å utvide dette.
- Borettslaget har godkjent tilbud på prosjekt- og byggeledelse fra OBOS Prosjekt vedr.utskiftning av avløpsstammer som går gjennom kott i små 2-roms leiligheter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207732001	A	31.375.706,-	23 år 9 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS01-98208077554	A	123.853.734,-	25 år 8 md.	12		Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.076,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.931,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	1.145,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	239,-	13.149,-	17.505,-	238.209,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207732001	47.468,-	298,-
* OBOS01-98208077554	189.530,-	1.145,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 237.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Rygh tlf.22 86 58 04 ev. pr. e-post: marie.rygh@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Forvaltningskonsulenten Hammersborg Torg 1, 129 OSLO, e-post: marie.rygh@obos.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 352

Solfjellet Borettslag

Velkommen til årsmøte i Solfjellet Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
28. mai 2024 kl. 18:30, Trosterud skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Årsmøte
6. Forslag fra Rebeca Solvi - Alle vinduer og veranda dører
7. fjern tv i gangen ingen leser.
8. Forslag fra InesYngve Blomberg Leil. 1131 H.V 82
9. Frist for innsending av forslag til Årsmøte
10. Åpne opp vaskeri på søn/helligdager
11. Utvidelse av forretningsførertjenester fra OBOS og OBOS prosjekt
12. Fastsettelse av styrehonorar
13. Fastsettelse av honorar til dyreutvalget
14. Fastsettelse av honorar til grøntutvalget
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Solfjellet Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forvaltningskonsulent fra OBOS er møteleder

Forslag til vedtak

Anders Thorud velges

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av protokollfører og valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marie Rygh protokollfører og protokollvitner velges i møtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Fra 1. april 2021 er det åpnet for at styrene kan beslutte å gjennomføre disse møtene digitalt. Møtet må som før holdes innen 1. juni.

De nye reglene i korte trekk:
Her er de permanente endringene i boliglovene:

- **Digitale og fysiske møter likestilles**

- **Styret kan avgjøre hvordan møtene skal gjennomføres.**
- **Elektronisk kommunikasjon og kommunikasjon på papir likestilles.**
- **Kravet om forhåndssamtykke for å motta informasjon på e-post oppheves, og det overlates til styret å avgjøre hvordan informasjon til beboerne skal gis.**

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport23.pdf

Sak 5

Årsmøte

Forslag fremmet av:
Nina Vladimirovna Davidsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Digitale årsmøter ekskluderer en rekke beboere fra å delta på årsmøtet. Det er mye enklere å utebli når en ikke trenger å møte fysisk.

Styrets innstilling

Undersøkelser har vist at det ved overgang til digitale årsmøter har gitt økt deltakelse fra andelseiere.-
I tillegg utgjør digital avholdelse en besparelse på ca. kr. 100 000.- til trykking av årsmeldinger, leie av lokale og leie av lydutstyr. Dette innbærer imidlertid at det kan være behov for fremtidig fysisk informasjonsmøter med andelseierne i forkant, før man eksempelvis går til digitalt ekstraordinært årsmøte,

eksempelvis i sammenheng med fremtidig behandling/avstemming av en videreutvikling av energisparende tiltak "Gjenvinning av varme fra avtrekksluft"

Boligloven: Det overlates til styret å avgjøre hvordan møtene skal gjennomføres.

Det anbefales at andelseierne stemmer Nei/Mot forslaget fra Nina Vladimirovna Davidsen

Forslag til vedtak

Årsmøter i Solfjellet borettslag skal være fysiske og ikke digitale. Digitale årsmøter kan kun avholdes hvis myndighetene har pålagt restriksjoner på møtevirksomhet.

Sak 6

Forslag fra Rebeca Solvi - Alle vinduer og veranda dører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alle vinduene og veranda dører bør tettes med ordentlig glava , det er ikke mer igjen av tetningsmasse ved siden av dem. Alle jeg har snakket med sier at det siver iskald luft inn der det skulle ha vært tetningsmasse. Den er helt borte.

Forslag til vedtak

Fylle på tetningsmasse ved siden av vinduer og verandadør. Ikke skum , men gammeldags glava

Foreslått av Rebecca Solvi 5. januar

Styrets merknad

Borettslaget har ingen planer inneværende år vedr. vinduer. Borettslaget er involvert i store prosjekter som utskifting av eternittplater/asbestplater utvendig i underetasjer i alle blokker, utskifting av avløpsrør fra alle 3-roms leiligheter som forårsaker store lekkasjer med følgeskader og energisparende tiltak ved utnyttelse av energi fra avtrekksluft og fortsettelse med oppgradering av leke arealer til våren 2024.

Styrets innstilling

Styret anmoder om at generalforsamlingen aviser/ og stemmer Mot forslaget fra Rebeca Solvi. Styret følger opp dette på et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak

Styret anmoder om at generalforsamlingen avviser forslaget. Styret følger opp dette på et senere tidspunkt.

Sak 7

fjern tv i gangen ingen leser.

Forslag fremmet av:
Rebecca Solvi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppdater heller hjemme side .

Styrets innstilling

Forslaget fra Rebecca Solvi er motstridende. Først foreslår hun fjerning av infoskjermene i vestibylene, samtidig forslår hun kun enkle beskjeder på infoskjermene.

Boligloven: Det er overlat til styret å avgjøre hvordan informasjon til beboerne skal gis.
Styret anbefaler at infoskjermene i vestibylene beholdes. Styret arbeider kontinuerlig for å gjøre informasjonen så enkel som mulig. I tillegg arbeider styret med å utarbeide Vibbo som ny informasjonskanal.

Styret anbefaler at andelseierne stemmer nei/mot forslaget fra Rebeca Solvi

Forslag til vedtak
Tv i gangen fjernes , erstattes med oppdateringer på hjemmeside . Kun enkle beskjeder på tv i gangen .

Sak 8

Forslag fra InesYngve Blomberg Leil. 1131 H.V 82

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Burde borettslaget oppgradere alle felles låser til et iLOQ eller lignende system?
Noe som har blitt påpekt før i styremøter og generalforsamlinger er uro over sikkerhet og tilgang til blokkene, spesielt sykkelboder, hovedinngangen og deretter etasjevestibyler. Nøkler kan lett gå tapt og da funnet og brukt av folk som ikke burde ha tilgang. På grunn av at dette er felleslåser med mange identiske nøkler, er ikke dette lett å gjøre noe med.

Forslag fra andelseier til vedtak
En mulig løsning er å bruke et moderne lås-system, med iLOQ som et eksempel. Dette har mange fordeler. Alle nøkler ser identiske ut, men har en chip som inneholder en kode som kan leses og gjenkjennes av låsen. Dette gir unik kontroll av både nøkler og brukere, og betyr en nøkkel kan ha tilgang til et bestemt sett låser, for eksempel hovedinngang, sykkelbod og trimrom. Dette kan justeres i etterkant hvis nødvendig. Dersom en nøkkel mistes eller stjeles, vil det ikke være nødvendig å bytte lås, bare deaktivere nøkkelen.
Nøklene har også en integrert RFID brikke som kan brukes i heisene og inngangsdørene, og bruker samme godkjenningssystem.
Det går også an for enkelte leiligheter til å ha en egen iLOQ lås som kun fungerer med en privat nøkkel – en

nøkkel til alt.
I tillegg er dette en stor fordel for vaktmesterne som da ikke trenger en separat nøkkel til hver låsgruppe. Det er kostnader forbundet med å sette dette opp, men det betyr sparing på lang sikt, og øker sikkerheten for beboerne.

Se link for referanse prosjekt:
https://www.iloq.com/nb/referanser/borettslaget-munsterbekken-en-nokkel-erstatter-det-gamle-nokkelknippet/

Styrets innstilling

Dette er reklame fra et firma som andelseier har limt inn som forslag.. Det finnes flere leverandører på elektronisk tilgang til felles dører i borettslag som også omhandler elektronisk tilgang til egen leilighet som eksempelvis OBOS nøkkelen.

Kostnaden til elektronisk åpning av egen leilighets dør må bekostes direkte av andelseier.

Borettslaget har i dag elektronisk tilgang til hoved inngangsdører, i heiser for tilgang til kjeller og til noen fellesrom. En utvidelse av dagens løsning til å gjelde flere dører i fellesområder må bekostes av borettslaget herunder av andelseier ved et eventuelt behov for å øke dagens husleie/ felleskostnader for å dekke inn kostnader.

Borettslaget er involvert i et stort prøveprosjekt som omhandler gjenvinning av varme fra avtrekksluft fra leiligheter, med overføring til varmt tappevann og radiatorvarme. Prosjektet skal i første omgang behandles i form av informasjonsmøte med andelseierne, før saken føres opp til behandlingen i generalforsamling.

Styret forslår at generalforsamling stemmer nei til forslaget om utvidelse av elektronisk nøkkeltilgang , men at styret senere følger opp saken videre.

Forslag til vedtak

Styret forslår at generalforsamling stemmer nei til forslaget om utvidelse av elektronisk nøkkeltilgang , men at styret senere følger opp saken videre.

Sak 9

Frist for innsending av forslag til Årsmøte

Forslag fremmet av:
Nina Vladimirovna Davidsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nå opereres det med 2 forskjellige datoer for innsending av forslag til årsmøtet:

På nettsiden til borettslaget står det 15. januar

På infoskjerm står det 10 januar

Styrets innstilling

Styret beklager at det ved en inkurie ble stående en uriktig dato 15. januar på nettsiden. Det ble imidlertid raskt rettet opp da det ble gjort oppmerksom på forholdet. Styret har ingen problemer med å forholde seg til 15.

januar, hvis det ikke inntreffer forhold som tilsier at datoen bør endres. Styret foreslår at generalforsamlingen tar saken til etterretning

Forslag til vedtak

Frist for innsending av forslag til årsmøtet er 15, januar kl. 24:00

Sak 10

Åpne opp vaskeri på søn/helligdager

Forslag fremmet av:
William Giffen Sæbø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens praksis ved å holde vaskeriene lukket på søndager er rimelig utdatert og gammeldags. Flere tilsvarende borettslag har dette og vaskeriene i Solfjellet støyer høvelig lite med tanke på beboere. Foreslår å åpne opp for dette 12-21 slik at det ikke er åpent veldig tidlig om morgenen når folk flest ønsker fred på søn og helligdager.

Forslag til vedtak

Åpne opp vaskerier på søndager og helligdager klokken 12-21.

Sak 11

Utvidelse av forretningsførertjenester fra OBOS og OBOS prosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter lang tid med et stabilt styre og en styreleder som har sittet i 40 år, har det det siste året vært flere utskiftinger i styret. Gjennom styrearbeidet i 2023 har det blitt klart at styreleder ikke vil ta gjenvalg. For å sikre at Solfjellet borettslag også i framtiden forblir et solid drevet borettslag, ønsker styret nå å utvide forretningsføreravtalen og få mer bistand fra OBOS prosjekt.

Vi ser for oss at forretningsfører vil ha ansvar for flere administrative tjenester og oppfølging, og at forretningsfører også vil være en mer tilgjengelig kontaktperson for andelseierne. I tillegg vil forretningsfører delta i alle styremøter. OBOS prosjekt vil bistå med teknisk forvaltning, samt oppfølging av driftsavtaler etc.

Styrearbeid er et tidkrevende arbeid og utføres av medlemmene i deres fritid. Vi ønsker derfor å utvide forretningsførertjenestene slik at Solfjellet borettslag får god oppfølging av drift på dagtid og at det er overkommelig for andelseierne å stille til valg i fremtidig styreverv.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne utvidelse av forretningsførertjenester fra OBOS og OBOS prosjekt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner utvidelse av forretningsførertjenester fra OBOS og OBOS prosjekt.

Sak 12

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 650 000.

Sak 13

Fastsettelse av honorar til dyreutvalget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honoraret til dyreutvalget forslås satt til kr. 20 000.

Forslag til vedtak

Honorar til dyreutvalget forslås satt til kr. 20 000.

Sak 14

Fastsettelse av honorar til grøntutvalget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til grøntutvalget forslås satt til kr. 40 000.-.

Forslag til vedtak

Honorar til grøntutvalget settes til kr. 40 000.-.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder - styremedlemer - varamedlemmer - grøntutvalg og valgkommité

Innstilling

Styret stiller seg bak valgkomitéens innstillinger til vervene.

Roller og kandidater

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

- Jenny Sundquist

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

- 1. Gøril Eia
- 2. Sølvi Klaussen

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

- 1. Cathrine Olsen
- 2. Dejan Karanovic
- 3. Bolette Stouenberg Lindholdt

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

- 1. Sigmund Tørris Dahlsrud
- 2. Bolette Stouenberg Lindholdt
- 3. Velges i møtet

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- 1. Linda Madsen
- 2. Gudrun Moen
- 3. Anna Madra
- 4. Jan Tore Svendsen

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

- Pål Wium

Vedlegg

1. Vedlegg til Valgkomiteens innstilling.pdf
2. Terje Aas stiller ikke til gjenvalg.pdf

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Velges normalt blant styrets medlemmer

Roller og kandidater

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

- Sabahudin Seceragic

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

- Gøril Eia

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Aas	Haugerudveien 72
Nestleder	Jenny Sundquist	Haugerudveien 72
Styremedlem	Gøril Eia	Haugerudveien 76
Styremedlem	Sølvi Helen Klaussen	Haugerudveien 80
Styremedlem	Sabahudin Seceragic	Haugerudveien 88
Varamedlem	Max Enger	Haugerudveien 78
Varamedlem	Bjørn Gundersen	Haugerudveien 80
Varamedlem	Bolette Stouenberg Lindholdt	Haugerudveien 84
Varamedlem	Malin N Olsen	Haugerudveien 78
Varamedlem	Pål Wium	Haugerudveien 84

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Sabahudin Seceragic	Haugerudveien 88
Jenny Sundquist	Haugerudveien 72
Varadelegert	
Mats Olav Berg	Haugerudveien 80
Pål Wium	Haugerudveien 84

Valgkomiteen

Grazyna Anna Madra	Haugerudveien 82
Linda Madsen	Haugerudveien 74
Gudrun Moen	Haugerudveien 72
Hege Christin Ramnæs	Haugerudveien 74

Generelle opplysninger om Solfjellet Borettslag
Borettslaget består av 647 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Solfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948515660, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
141 103

Første innflytting skjedde i 1970. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Solfjellet Borettslag har 4 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

Styreleders oppgaver
Styrets leder Terje Aas har hatt daglig kontakt med forretningsfører og OBOS Prosjekt og øvrige eksterne konsulenter. Han har sørget for å sette opp og utforme sakslister/styrekart og innkalt til styremøter og ledet disse. Som tidligere har han fulgt opp overfor firmaer og instanser og sørget for utkast til korrespondanse på vegne av borettslaget. I tillegg har han anvist/godkjent borettslagets fakturaer. Styrets leder har videre deltatt i befaringer, byggemøter, og møter i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold. Styrets leder har det overordnet ansvar for at borettslaget internkontroll fungerer. Han har sørget for informasjonen utad i borettslaget i form et rundskriv samt informasjonen på borettslaget infoskjermer i inngangspartiene og administrert disse. Han har også vært bindeledd mellom styret og de ansatte. Styrets leder representerer borettslaget i eventuelle rettstvister.

Styremedlemmenes oppgaver:

Som nestleder har Jenny Sundqvist ivaretatt styreleders funksjoner ved hans fravær. Hun har i tillegg ivaretatt oppgaven som sekretær og utført oppgaven som møtereferent i styremøter og har kontrollert og attestert fakturaer før disse oversendes til endelig godkjenning av styrets leder.
Sølvi Klaussen har administrert utleie av parkeringsplasser.
Gøril Eia har vært bindeledd mellom styret og blokkontakter.
Sabahudin Seceragic har gjennomført en internkontroll runde i borettslaget sammen med driftsleder Max Enger.
Styrets arbeidsoppgaver / saksmengde:
I et borettslag av Solfjellets størrelse er det av naturlige grunner en meget stor saksmengde. Denne saksmengden medfører en vesentlig arbeidsinnsats, som styret avsetter fritid til. I tillegg til ca. 30 årlige styremøter avholdes kontortid for beboerne og det foretas befaringer. Styrearbeid utføres også på kveldstid og i helger. Styrearbeidet består av blant annet følgende oppgaver:

- Styret har kontortid 1. og 3. onsdagen i hver måned. Ingen kontortid i perioden 15. juni til 15. august.
- Arbeidsgiveransvar for borettslagets fire ansatte vaktmestere
- Besvare og følge opp e-poster fra andelseiere og ulike kontakter, samarbeidspartnere og henvendelser fra meglere og selgere av ulike tjenester
- Administrasjon av utleien av parkeringsplasser - tildeling, bytte av plass og oppsigelser og oppfølging av andelseiere som har spørsmål om parkering, i parkeringshus og på uteparkering.
- Planlegging og oppfølging av borettslagets økonomi
- Kontakt med Oslo kommune vedrørende blant annet arealdisponering og planer for området rundt borettslaget.

- Møter med ulike leverandører av varer og tjenester
- Kontakt med utvalg; valgkomiteen, grøntutvalget, dyreutvalget og blokkontakter
- Utarbeidelse av all informasjon til andelseiere, ofte i samarbeid med vaktmesterkontoret.
- Saksforberedelser ved bruk av nødvendig juridisk bistand

Kartlegging /utredning av energisparende klimatiltak
Styret har engasjert OBOS Prosjekt til utredning av energisparende tiltak for Solfjellet borettslag. Dette omhandler følgende kategorier:

- Energi reduksjonstiltak
- Effekt reduksjonstiltak
- Lokal energiproduksjon
- Klimasmart rehabilitering

Omfang:

- Befaring av bygningsmassen
- Utredning av ulike energitiltak som er aktuelle for boligselskapet
- Muligheten for solceller
- Muligheten for bergvarmepumper
- Kostnadsberegninger og nedbetalingstid på tiltak
- Rapport med anbefaling av tiltak

Borettslaget har fått tildelt støtte fra ENOVA oppad til kr. 700 000 i forbindelse m ed utredningen. I tillegg har OBOS tildelt borettslaget pr. dato 997 208 til borettslaget miljøkonto, som eksempelvis kan benyttes til Effekt reduksjonstiltak. I sammenheng med ovenstående har styret arbeidet med energisparende tiltak som gjenvinning av varme fra avtrekksluft med tilførsel til varmt tappevann og ra diatorvarme. Det er installert et prøveprosjekt i Haugerudveien 80. Resultatet / b esparelsen har blitt månedlig informert overfor beboerne via Infotavler i alle inngangspartier. Den fremtidige fremdrift vil være avholdelse av et fysisk informasjonsmøte med andelseierne og deretter innkalling til generalforsamling hvor andelseierne stemmer i saksforholdet.

Budsjett - likviditet - felleskostnaden
Ved ekstraordinær generalforsamling i Solfjellet Borettslag godkjente generalforsamlingen kjøp av eiendommen AS Haugerud Varmesentral innenfor en kostnad sramme på kr. 5,2 millioner til 10 millioner. Videre framdrift i saken som gjelder salg av eie ndommen eller overførsel av aksjene/salg til Solfjellet
Borettslag innenfor kostnadsrammen, ble utført av styret i AS Haugerud Varmesentral.
Haugerud Varmesentral ble solgt til høyeste bud som var 12,5 millioner kroner. Dette inneb ærer at Solfjellet Borettslag ikke benyttet sin forkjøpsrett. Inntekten fra salget fordeles mell om Solfjellet og Haugerud Borettslag med 50 % på hver av lagene. Informasjon om dette b le delt ut til samtlige andelseier og informert om på borettslagets nettside.
Det vises til resultatregnskapet og oppstilling over disponible midler med merknader til disse, budsjett og påfølgende diagram.

Fremtidige disposisjoner vil bli sett i sammenheng med den økonomiske utviklingen, fremtidige vedlikeholdsoppgaver herunder inntekter til inndekning av disse sam t inntekter til inndekning til normal drift, vedlikehold og energikostnader.

Salgspålegg og fravikelse
Det er også i denne perioden i forbindelse med klagesaker/ brudd på husordensregler og vedtekter, gitt skriftlige advarsler om salgspålegg overfor andelseiere. Kommer ikke klager og påklaget selv frem til en løsning om klageforholdet, engasjerer styret juridisk avdeling i OBOS til å mekle i saken og utarbeide e n skriftlig avtale mellom partene. Ved en negativ saksutvikling i forbindelse med slike saker må andelseier påregne at borettslaget v/ styret gir salgspålegg. Borettslaget v/styret vil også kunne kreve dekket alle kostnader påført borettslaget til oppfølgende bruk av konsulent/juridisk bistand i slike saker.

Ansatte
Driftsleder: Max Enger
Vaktmester: Robert Schaug
Vaktmester: Jon Gunnar Hesmyr
Vaktmester: Stefan Hodak
Ansvars- og arbeidsområder:

- Max Enger har det praktiske ansvarsområdet for Haugerudveien 80 med uteområde og den daglige kontortiden. Han har i tillegg ansvarsområde Solfjellet Parkeringshus.
- Jon Gunnar Hesmyr har ansvar for Haugerudveien 78 og 82 med uteområde.
- Robert Schaug har ansvar for Haugerudveien 84, 86 og 88 med uteområde.
- Stefan Hodak har ansvar for Haugerudveien 72, 74 og 76 med uteområde.

Kontortid og brøytetjeneste:
Brøytetjeneste rullerer hver uke mandag til og med lørdag mellom de ansatte. Brøytetjenes ten er i perioden 15. oktober til 15 april. Kontortiden ivaretas normalt av arbeidsleder, men delegeres videre ved arbeidsleders avspaseringer, deltakelse i byggemøter og annen nødvendig bistand rundt og i borettslaget.

Årsrapport fra Dyreutvalget 2023
Antall registrerte hunder pr. 7. mars er 58
Antall registrerte katter pr. 7 mars er 39
Dyreutvalget har håndtert tre klager angående båndtvang og støy, og en henvendelse med et generelt spørsmål. Det har ikke vært behov for å avholde møter, etter som det har vært et begrenset antall henvendelser, og reglene for dyrehold nylig er revidert av oss og godkjent av generalforsamlingen i fjor.
Dyreutvalget har bestått av Morten Frøskeland og Pål Wium

Årsrapport fra Grøntutvalget I 2023.

Grøntutvalget startet sitt arbeid 19. april med rydding av bed og fortsatte videre med sine oppgaver. Det ble ryddet og plantet både ved steinbedet ved nr.74, ved buss- holdeplass en, små bed ulike steder i borettslaget, langs fjellet ved grillplassen, samt påfyll på plante fatet vår og høst.

Grøntutvalget 17.mars 2024 v/ Sigmund T. Dahlsrud og Edel M. Esse

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter fra oppgjør Haugerud Varmesentral.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 082 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solfjellet Borettslag.

Lån
Solfjellet Borettslag har lån 2 lån i Obos Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2024 har økt med 5,3%.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Solfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SOLFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 660, KUNDENR. 352

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**895 825**	**2 414 012**	**895 825**	**5 668 212**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		11 499 990	3 084 932	6 341 102	3 532 600
Tilbakeføring av avskrivning	17	447 856	37 880	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-3 841 750	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-3 138 905	-4 223 082	-460 000	-2 854 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-222 682	-414 436	0	0
Avgang investeringer i aksjer/andeler		49 000			
Innsk. øremerk. bankkto		-21 122	-3 480	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**4 772 387**	**-1 518 186**	**5 881 102**	**678 600**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 668 212**	**895 825**	**6 776 927**	**6 346 812**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 765 703	4 166 198
Kortsiktig gjeld	-5 097 491	-3 270 373
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 668 212**	**895 825**

SOLFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 660, KUNDENR. 352

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		8 167 507	6 365 113	7 391 832	8 884 908
Innkrevde felleskostnader	2	31 750 648	26 213 921	32 788 168	33 226 092
Avgiftspliktige inntekter	3	256 587	275 240	200 000	300 000
Garasjer	11	346 196	272 667	200 000	220 000
Andre inntekter	4	6 370 053	714 825	200 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**46 890 990**	**33 841 765**	**40 780 000**	**42 881 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-2 611 512	-2 485 447	-3 180 500	-3 232 000
Styrehonorar	6	-516 000	-516 000	-516 000	-516 000
Avskrivninger	17	-447 856	-37 880	0	0
Revisjonshonorar	7	-28 250	-26 750	-30 000	-30 000
Andre honorarer		-80 000	-60 000	-80 000	-80 000
Forretningsførerhonorar		-462 495	-443 855	-462 496	-490 000
Konsulenthonorar	8	-1 488 913	-346 651	-350 000	-400 000
Kontingenter		-129 400	-129 400	-129 400	-129 400
Drift og vedlikehold	9	-2 330 889	-2 183 111	-2 160 000	-4 082 000
Forsikringer		-1 191 751	-1 084 440	-1 191 723	-1 370 000
Kommunale avgifter	10	-4 719 955	-3 919 129	-4 720 779	-5 540 000
Garasjer	11	-243 968	-284 315	-60 000	-300 000
Energi/fyring	12	-10 178 944	-11 940 681	-11 000 000	-10 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 773 882	-2 336 800	-2 500 000	-2 920 000
Andre driftskostnader	13	-1 423 346	-1 530 704	-1 625 000	-1 599 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 627 161**	**-27 325 162**	**-28 005 898**	**-30 888 400**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**18 263 829**	**6 516 603**	**12 774 102**	**11 992 600**
Innbetalt andel fellesgjeld		222 682	414 436	0	0
DRIFTSRESULTAT		**18 486 511**	**6 931 039**	**12 774 102**	**11 992 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	197 519	16 881	0	0
Finanskostnader	15	-7 184 040	-3 862 988	-6 433 000	-8 460 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 986 521**	**-3 846 107**	**-6 433 000**	**-8 460 000**
ÅRSRESULTAT		**11 499 990**	**3 084 932**	**6 341 102**	**3 532 600**

Overføringer:			
Til annen egenkapital		11 499 990	3 084 932

SOLFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 660, KUNDENR. 352

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	44 531 000	44 531 000
Tomt		3 390 310	3 390 310
Andre varige driftsmidler	17	59 515 965	56 122 071
Aksjer og andeler		0	49 000
Miljøbankkonto, øremerket		997 208	698 192
Langsiktige fordringer		35 519	35 519
SUM ANLEGGSMIDLER		**108 470 002**	**104 826 092**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	25 881
Forskuddsbetalte kostnader		35 976	17 576
Andre kortsiktige fordringer	18	197 440	541 325
Andre driftskonti i OBOS-banken		10	1 234
Driftskonto OBOS-banken		3 938 962	2 191 886
Driftskonto OBOS-banken II		642 397	438 848
Skattetrekkskonto OBOS-banken		117 370	108 800
Sparekonto OBOS-banken		5 833 548	840 648
SUM OMLØPSMIDLER		**10 765 703**	**4 166 198**
SUM EIENDELER		**119 235 705**	**108 992 290**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 647 * 100		64 700	64 700
Annen egenkapital	19,20	-57 720 031	-69 220 021
SUM EGENKAPITAL		**-57 655 331**	**-69 155 321**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	158 836 639	162 198 226

Borettsinnskudd	22	11 984 300	11 984 300
Avsetning bomiljøtiltak	23	972 606	694 712
SUM LANGSIKTIG GJELD		**171 793 545**	**174 877 238**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 623 215	2 744 950
Skyldige offentlige avgifter	24	218 269	185 452
Påløpte renter		739 094	6 384
Påløpte avdrag		240 317	0
Annen kortsiktig gjeld	25	276 596	333 587
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 097 491**	**3 270 373**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**119 235 705**	**108 992 290**
		203 734 30	203 734 30
Pantstillelse	26	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7.03. 2024
Styret i Solfjellet Borettslag

Terje Aas/s/ Gøril Eia/s/ Sølvi Helen Klaussen/s/

Sabahudin Seceragic/s/ Jenny Sundquist /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	29 709 444
Garasje, Solfjellet parkeringshus	2 031 706
Parkeringsleie, uteparkering	624 872
Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	763 070
Parkering stor bil	26 556
Parkeringsleie m/mva	4 830
Kapitalkostnader på IN-lån	7 853 703
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	313 804
Overført til kapitalkostnader	-8 167 507
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**33 160 478**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	-763 070
Garasje, Solfjellet parkeringshus	-376 625
Parkeringsleie, uteparkering	-265 305
Parkeringsleie m/mva	-4 830
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**31 750 648**

NOTE: 3
AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER

Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	162 517
Haugerudåsen sameie	94 070
SUM AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER	**256 587**

NOTE: 4
ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	179 075
Ice Communication Norge AS, leie basestasjon	34 124
Oslo kommune	5 000
Oppgjør Haugerud Varmesentral	6 001 208
Telenor Norge AS, antenneleie	61 337
Telia, leie basestasjon	89 309
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 370 053**

NOTE: 5
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 879 038
Overtid	-147 894
Påløpte feriepenger	-251 296
Fri bil, tlf etc.	-14 408
Fri bolig	-46 500
Naturalytelser speilkonto	60 908
Arbeidsgiveravgift	-395 254
Pensjonskostnader	-50 602
AFP-pensjon	-43 744
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 487
Gruppeliv/ulykke	-6 582
Refusjon sykepenger	226 245
Bedriftshelsetjeneste	-36 183
Arbeidsklær	-25 678
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 611 512**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 4 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 6
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 516 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 911, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 250.

NOTE: 8
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-74 750
OBOS Prosjekt AS	-576 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-50 955
Bankadvisor AS	-786 803
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 488 913**

NOTE: 9
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-264 136
Drift/vedlikehold VVS	-97 786
Drift/vedlikehold elektro	-126 962
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-795 344
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 770
Drift/vedlikehold heisanlegg	-429 485
Drift/vedlikehold brannsikring	-163 669
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-147 139
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 981
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-85 028
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-106 440
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-56 400
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 749
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 330 889**

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

NOTE: 10
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 465 804
Renovasjonsavgift	-1 254 151
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 719 955**

NOTE: 11
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	346 196
SUM INNTEKTER GARASJER	**346 196**

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-243 170
Driftskostnader	-798
SUM KOSTNADER GARASJER	**-243 968**

SUM GARASJER	**102 229**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-473 116
Varmesentralen	-199 716
Fjernvarme	-9 506 113
SUM ENERGI / FYRING	**-10 178 944**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 000
Container	-183 585
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 052
Diverse leiekostnader/leasing	-13 125
Verktøy og redskaper	-5 350
Driftsmateriell	-63 088
Lyspærer og sikringer	-55 612
Vakthold	-9 894
Renhold ved firmaer	-828 477
Andre fremmede tjenester	-40 544
Kontor- og datarekvisita	-19 116
Trykksaker	-85 067
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-960
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 911
Andre kontorkostnader	-981
Telefon/bredbånd	-9 546
Telefon, annet	-8 117
Drivstoff biler, maskiner osv.	-44 369
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-11 048
Reisekostnader	-148
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-3 050
Velferdskostnader	-9 305
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 423 346**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 503
Renter av sparekonto i OBOS-banken	181 016
SUM FINANSINNTEKTER	**197 519**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-498 906

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 451 516
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 233 618
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 184 040**

NOTE: 16
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1970	44 531 000
SUM BYGNINGER	**44 531 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.141/bnr.103
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Catepillar modell 906M		
Tilgang 2016	668 750	
Avskrevet tidligere	-668 749	
		1
Catepillar 906MHF		
Tilgang 2016	809 625	
Avskrevet tidligere	-809 624	
		1
Easy 6000 m/chip		
Tilgang 2013	33 241	
Avskrevet tidligere	-33 240	
		1
Easy 6000 m/chip		
Tilgang 2013	38 836	
Avskrevet tidligere	-38 835	
		1
Feiekost til Tokvam feiemaskin		
Tilgang 2021	103 750	
Avskrevet tidligere	-41 500	
Avskrevet i år	-20 750	
		41 500
Feiekost for traktor		
Tilgang 2017	168 750	
Avskrevet tidligere	-168 749	
		1
Feiemaskin		
Tilgang 2017	180 000	
Avskrevet tidligere	-179 999	
		1
Gressklipper (JDX758)		
Tilgang 2016	156 250	

Avskrevet tidligere	-156 249	
		1
Gressklipper (JDX758)		
Tilgang 2016	156 250	
Avskrevet tidligere	-156 249	
		1
HP LJ Ent Color 500		
Tilgang 2015	16 953	
Avskrevet tidligere	-16 952	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1987	37 800	
Avskrevet tidligere	-37 799	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2016	168 750	
Avskrevet tidligere	-168 749	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2013	27 251	
Avskrevet tidligere	-27 250	
		1
Tørketrommel 2		
Tilgang 2013	27 251	
Avskrevet tidligere	-27 250	
		1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2013	36 875	
Avskrevet tidligere	-36 874	
		1
Tørketrommel 4		
Tilgang 2013	36 875	
Avskrevet tidligere	-36 874	
		1
Utstyr traktor		
Tilgang 2021	68 750	
Avskrevet tidligere	-27 500	
Avskrevet i år	-13 750	
		27 500
Vaskemaskin nr. 1		
Tilgang 2013	41 235	
Avskrevet tidligere	-41 234	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2013	41 235	
Avskrevet tidligere	-41 234	
		1

Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2013	24 078	
Avskrevet tidligere	-24 077	
		1
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2013	24 078	
Avskrevet tidligere	-24 077	
		1
Strykerulle		
Tilgang 2013	36 422	
Avskrevet tidligere	-36 421	
		1
Tredemølle		
Tilgang 2018	16 900	
Avskrevet tidligere	-16 899	
		1
Trådløs router		
Tilgang 2023	17 244	
Avskrevet i år	-3 449	
		13 795
Spreder		
Tilgang 2015	22 500	
Avskrevet tidligere	-22 499	
		1
TV		
Tilgang 2023	274 557	
Avskrevet i år	-54 912	
		219 645
Tørketrommel 3 stk		
Tilgang 2014	72 235	
Avskrevet tidligere	-72 234	
		1
Tørketrommel 3 stk		
Tilgang 2014	72 235	
Avskrevet tidligere	-72 234	
		1
Tørketrommel 8 stk		
Tilgang 2014	192 628	
Avskrevet tidligere	-192 627	
		1
Vaskemaskin 3 stk		
Tilgang 2014	110 625	
Avskrevet tidligere	-110 624	
		1
Vaskemaskin 4 stk		
Tilgang 2014	147 500	
Avskrevet tidligere	-147 499	

		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2014	36 875	
Avskrevet tidligere	-36 874	
		1
Vaskemaskin nr.6		
Tilgang 2014	36 875	
Avskrevet tidligere	-36 874	
		1
Vaskemaskin nr. 7		
Tilgang 2014	36 875	
Avskrevet tidligere	-36 874	
		1
Vaskemaskin nr. 8		
Tilgang 2014	36 875	
Avskrevet tidligere	-36 874	
		1
Vaskemaskin nr. 9		
Tilgang 2014	36 875	
Avskrevet tidligere	-36 874	
		1
Vaskemaskin 2 stk		
Tilgang 2014	73 750	
Avskrevet tidligere	-73 749	
		1
Strykeruller 7 stk		
Tilgang 2014	122 500	
Avskrevet tidligere	-122 499	
		1
Andre bygninger		
Kostpris	110 100	
		110 100
Gjenvinningsaggretat		
Tilgang 2023	3 549 949	
Avskrevet i år	-354 995	
		3 194 954
Garasjeanlegg		
Tilgang 2014	53 422 320	
		53 422 320
Garasjeanlegg		
Kostpris	12 000	
		12 000
Parkeringsplasser		
Tilgang 2014	2 474 117	
		2 474 117
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**59 515 965**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-447 856**

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	37 408
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	8 000
Current Eco, avregning 2023	18 623
P-Service, avregning 2023	27 365
Til gode mva 6. termin	7 373
Dobbelt refusjon utlegg	5 156
SpareBank1, faktura betalt dobbelt. Refusjon i 2024	4 206
Telia, leie basestasjon 2023 (fakturert i 2024)	89 309
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**197 440**

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-58 735 909
Egenkapital fra IN tidligere	1 003 233
Egenkapital fra IN 2023	222 682
Reduksjon EK fra IN	-210 037
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-57 720 031**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 21
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-36 750 000
Nedbetalt tidligere	3 933 812
Nedbetalt i år	703 922

		-32 112 266
OBOS-banken (Overført fra Eika Boligkreditt AS)		
Lånet er et annuitetslån.		
Renter 31.12:5,30%, løpetid 35 år		
	-154 151	
Opprinnelig, 2015	105	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	23 765 834	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 434 983	
Nedbetalt tidligere, IN	1 003 233	
Nedbetalt i år, IN	222 682	
		-126 724
		373
		-158 836
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**639**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1970	-22 900
Opprinnelig 2010	-11 961 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 984 300**

NOTE: 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-972 606
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-972 606**

NOTE: 24
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-117 370
Skyldig arbeidsgiveravgift	-100 899
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-218 269**

NOTE: 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-251 296
Midlertidig deposita	-25 300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-276 596**

NOTE: 26
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 984 300
	158 836
Pantelån	639

Påløpte avdrag	240 317
Beregnede IN-forpliktelser	1 015 878
	172 077
TOTALT	**134**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	44 531 000
Tomt	3 390 310
TOTALT	**47 921 310**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3294037. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.11. og 30.5** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Forberedelser overgang til fjernvarme	
2019	Oppgradert Solfjellet parkeringshus	med elbil-ladere til hver parkeringsplass.

2017 - 2018	Heiser, inngangsparti, nøkkelfri adkomst	- utskiftning av 18 heiser, 18 inngangspartier, nytt nøkkelfri adkomst i inngangspartiene og nye porttelefoner
2016	Undersentral, nye heiser, portlf,heishus	- utskiftning av undersentraler - tak over heishus - nytt porttelefoner - nye inngangsdører og nøkkelfri adkomst - oppstart utskiftning av heisene
2015	Tak over heishus	
2014	Kjøp av Solfjellet Parkeringshus 1.11.14	Dette har en kostnadsramme på kr 54 000 000. Tildeling av p-plass skjer etter ansiennitet.
2014	Asfaltering av uteområdene	- Asfaltering av uteområdene
2014	Oppgradering av fellesvaskeriene	Antallet vaskerier redusert fra 18 til 9 vaskerier. Alle vaskeriene ble pusset opp og fikk 2 nye vaskemaskiner og tørketromler. Innføring av betaling på vaskeriene.
2012	Nye postkasser	
2011 - 2014	Våtromsrehabilitering	Samtlige bad i borettslaget gjennomgikk våtromsrehabilitering iht. våtromsnormen.
2009	Tak	Tekket om alle tak med ny takpapp, nye beslag og nye piper for utlufting av soilrør
2008	Avtrekksvifter og avtrekkskanaler	Skifting av avtrekksvifter og rensing av avtrekkskanaler
2008	Oppgradering lekeplass	
2008	Lampeutskiftning	Lampeutskiftning alle etasjevestibyler og vaskerier
2006 - 2007	Brannsikring	- Skiftet dører til branntrapp og hovedtrapp til samtlige vestibyler. - Startet utskiftning av lysarmaturer til bevegelsesstyrte armaturer. - Skiftet dører til samtlige fellesrom i underetasjer. Skiftet brannvarslingsanlegg i blokk 82 (2006), skiftet brannvarslingsanlegg i resterende 8 blokker (2007).
2004 - 2006	Startet undersøkelser av fasadeelementer	Startet undersøkelser av fasadeelementer. Sikring og fuging rundt elementene.
2003	Utbedring betongskader	Utbedring av betongskader (armeringskorrosjon) på bakkenivå.
2001 - 2002	Skiftet trinser	Skiftet trinser på innerdører - samtlige 18 heiser.
2000	Dør/inngangspartier utskiftet	Samtlige dør/inngangspartier til underetasjene ble skiftet ut.

2000	Skiftet vinduer i underetasjene	
2000	Oppgradering av tørkerom ble utført	
2000	Ventilasjonshatter og heishus	Det er utført omfattende rehabiliteringsarbeider på samtlige ventilasjonshatter og heishus. Videre er samtlige taksluk skiftet ut.
1999	Bredbånd	Det interne kabel-TV anlegget ble oppgradert til bredbånd og kan overføre telefontjeneste, data samt fremtidens digitale TV-overføringer.
1997	Samtlige vaskerier pusset opp	
1997 - 2001	Heismaskineri og styresystemer utskiftet	
1994	Heiskupèer	Oppgradering av innredning i samtlige heiskupèer.
1990 - 1991	Skiftet vinduer i samtlige leiligheter	
1990	Oppussing etasjevestibyler	Samtlige etasjevestibyler ble pusset opp med malt tak og malt strie på veggene.
1990	Oppgradering	Oppgradering av samtlige undersentraler for radiatorvarme og varmt tappevann ferdigstilt.
1987 - 1995	Gulvbelegg	Foretatt utskiftning av gulvbelegg i samtlige av blokkenes underetasjer og heiskupèer i 1987 og i 1995 med unntak av blokk 84 som fikk nytt belegg i underetasjen i 2001.
1985 - 2000	Utomhus mm.	Utearealene er opprustet med: Ny planter, busker og trær. Videre er gangveibelysningen forbedret over hele borettslaget med nye lyktestolper og utvendig veggbelysning. Lekeplasser og lekeutstyr er oppgradert flere ganger på bakgrunn av stadig nye forskriftsendringer. Det er også utført landskapsmessige endringer ved blokkene 82 og 84 og standardplasser for papiravfall/glass er oppført etter krav fra Oslo renholdsverk. Det er foretatt kontinuerlig vedlikehold av asfalterte områder. Lysarmaturene i samtlige etasjevestibyler er skiftet ut til armatur for sparepærer. Porttelefonanlegg med nytt ringetablå montert. Brannvarslingsanlegg montert

TIL GENERALFORSAMLINGEN
VEDLEGG TIL VALGKOMITEENS INNSTILLING

Det er svær få som melder interesse for styreverv, både som medlem og særlig som leder. Valgkomitéen ser det som en utfordring for tiden fremover å finne kandidater til vervsom styreleder. De fleste med passende kompetanse har gjerne fulltidsjobb, og ikke mulighet til å avsette nok tid tilsvarende det å være styreleder.

valgkomitéen ser det som svært viktig for borettslaget å tenke fremover. Vi vil derfor anbefale for styret og generalforsamlingen at man i kommende periode vurderer/jobber mot å ansette styreleder i deltidsstilling. VI tror det er til det gode for borettslaget: det vil også gjøre vervet som styremedlem mindre krevende, og lette nominasjonen av nye kandidater.

Mvh Valgkomitéen
Haugerud 15/1-24

Hege C Ramnes
G. Moen
Linda Madsen
Anna Madra

Begrunnelse fra Terje Aas om hvorfor han ikke stiller til leder:

Styrets leder Terje Aas har etter 39 år som styreleder i Solfjellet Borettslag, besluttet og ikke ta gjenvalg ved årsmøte 28. mai 2024. Årsaken til dette ligger i 3 forhold.

1 Generalforsamlingen har ved avholdelse av de 3 siste/passerende ordinære generalforsamlinger, nedstemt styrets forslag om å tilnærme styrehonoraret til et honorar som ligger på et nivå / gjennomsnitt av hva som er styrehonorar i OBOS Borettslag.

2 Det nye styret som ble etablert etter fjorårets generalforsamling 2023, besluttet mot styreleders stemme i form av et styrevedtak fremmet over bordet i et styremøte av nytt styremedlem, redusering av styreleders honorar med 15% til fordeling mellom styrets medlemmer.

3 - Informasjon fra OBOS:
Mange boligselskaper praktiserer en ordning som gir styreleder 50 % av honoraret. Noe som også har vært gjeldende i Solfjellet Borettslag i alle år. Dette begrunnes med at styrelederververvet som regel er det mest krevende arbeidsmessig og også er den som i forbindelse med vervet er mest eksponert for ansvar. Terje Sjøvold - Juridisk direktør – OBOS

Tilsvar fra øvrige styremedlemmer:

Fordeling av styrehonorar har vært diskutert blant styremedlemmene flere ganger. Alle medlemmer i styret har like stort ansvar i behandlingen av styresaker, også saker som gjelder borettslagets økonomi og tilstand. Gammel fordeling av styrehonoraret opplevdes ikke som rettferdig.
Et av styremedlemmene fremmet sak om omfordeling av styrehonorar. Saken ble behandlet på vanlig måte, med flertall for omfordeling av styrehonoraret med fire stemmer mot en.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24
Selskapsnummer: 352 **Selskapsnavn:** Solfjellet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

SOLFJELLET BORETTSLAG



EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG 26. JANUAR 2022 KL.18.00











Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen.

Blant styrets viktigste oppgaver er:

Å vedta budsjett og nødvendige reguleringer av husleie/fellesutgifter.

Å anvise fakturaer til betaling.
Å foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak.

Å godkjenne nye andelseiere og søknader om fremleie.

Å behandle klagesaker og eventuelle sanksjoner i form av advarsler eller oppsigelse.

Styret avholder styremøter så ofte som borettslagets anliggender tilsier det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

Henvendelser fra andelseiere:

Henvendelser fra andelseiere om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret i borettslaget.

Unntak fra dette er:

Forsikringssaker vedrørende boligen (ikke innbo). Søknader om bruksoverlatelse. Husleiespørsmål, purringer, utkastelser m.v. salg av boligen.

I disse tilfellene rettes henvendelsene direkte til OBOS.

OBOS OPPGAVER

OBOS er i henhold til kontrakt borettslagets forretningsfører.

Blant forretningsførerens viktigste oppgaver er:
Å kreve inn felleskostnader, foreta kontroll med innbetalingene og foreta purringer og inkasso av eventuelle restanser.

Å foreta en betryggende forvaltning av borettslagets likvide midler i henhold til forskrifter gitt av Kommunaldepartementet.

Å utføre den løpende regnskapsførsel og fremme forslag til årsregnskap og årsmelding for styret.

Å fremme forslag til budsjetter.

Å bistå borettslagets styre med råd og tilrettelegging av generalforsamlinger.

Å delta i styremøter etter avtale og følge opp vedtak i styremøte/generalforsamling i henhold til forretningsførerkontrakten.

Å foreta overdragelser av andeler og påse at medlemmenes forkjøpsrett blir respektert.

Å forestå beregning og utbetaling av lønn til borettslagets ansatte, f.eks. vaktmester.

Å innberette statistiske opplysninger til offentlige myndigheter.

OBOS

Hovedkontor: Hammersborg Torg 1, postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo
Tlf. 22 86 55 00

Avdelingskontor: Tvetenveien 150, 0672 Oslo Tlf. 22 98 14 60



INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING SOLFJELLET BORETTSLAG

Administrasjon - Styret

Solfjellet Borettslag v/styrerommet.
Haugerudveien 78, 0674 - Oslo

Kontortid for beboere:
1. og 3. onsdagen i måneden kl. 18.00 til 19.00. Ingen kontortid i perioden 15. juni til 15. august

Styrerom:
22 32 20 03. Kun i kontortiden 1. og 3. onsdagen i måneden mellom kl. 18.00 og 19.00

E-post:
styret.solfjellet@gemail.com

Driftskontoret

Haugerudveien 80, 0674 - Oslo

Kontortid for beboere:
Mandag til og med lørdag kl. 10.30 til 11.30

22 32 21 72

E-post:
solfjellet.vaktmesterkontor@getmail.no

BORETTSLAGET

Solfjellet borettslag er en typisk representant for 60-tallets boligarkitektur

Solfjellet Borettslag består av 9 høyhus med12 etasjer. Det er to heiser og to fellesvaskerier i hver blokk. Byggingen av borettslaget tok til i 1966, ble ferdigstilt i 1970 og kan sies å være en typisk representant for 60-tallets boligarkitektur. Arkitekter var Rinnan og Tveten og hovedentreprenør var Fagbygg A/S.

Borettslaget består av 648 leiligheter. Det er tre hovedtyper leiligheter, liten toroms, stor toroms og treroms på henholdsvis 43,34 m2 - 55,5 m2 - 80,55 m2.

VEL MØTT TIL ÅRETS EKSTRAORDINÆRE GENERALFORSAMLING SOM AVHOLDES ONSDAG 26. JANUAR KL. 18.00 I HAUGERUD KIRKE

! Vi er på Nett !

http://www.solfjellet.no

ÅR 2022



EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 26. JANUAR

Administrasjon - Styret

Styreleder: Terje Aas
Nestleder: Mette Holmen

Styremedlemmer:
Sølvi Helen Klaussen
Roald Silnes
Gøril Eia

Driftskontoret - Ansatte vaktmestere:

Max Enger
Robert Skaug
jon Hesmyr
Stefan Hodak

Design & layout
Terje Aas

Trykk
Merkur grafisk AS
Stanseveien 9,
0901 - Oslo



Forslag fra styret i Solfjellet Borettslag

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I SOLFJELLET BORETTSLAG

ONSDAG 26. JANUAR 2022

FREMMØTE I HAUGERUD KIRKE STORE SAL KL. 18.00



SALG ELLER KJØP AV EIENDOMMEN HAUGERUD VARMESENTRAL

Det vises til borettslagsloven § 7 - 5. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig

Forslag fra styret i Solfjellet Borettslag

Til behandling og fremdrift foreligger:



KONSTITUERING
Opptak av navnefortegnelse



Valg av en til å føre protokoll og minst 1 andelseier som protokollvitne.

Godkjenning av møteinnkallingen.







Forslag fra styret i Solfjellet Borettslag

SAKSMERKNADER - HISTORIKK

I ekstraordinær generalforsamling i 2018 ble det basluttet å nedlegge driften ved AS Haugerud Varmesentral og gå over til varmeleveranse fra Oslo Fortum Varme. Varmeleveransen startet i 2021.

Det foreligger et styrevedtak i AS Haugerud Varmesentral om salg av eiendommen Haugerud Varmesentral.

Vedtaket ble fattet med 2 stemmer: OBOS representanten med 2 % av aksjene og Haugerud Borettslag med 49 % av aksjene.

Solfjellet Borettslag med sine 49 % av aksjene og 1 stemme med sitt forslag om å beholde eiendommen, og videreutvikle denne til en vaktmestersentral til å betjene både Haugerud og Solfjellet Borettslag, ble nedstemt.

Haugerud Borettslag har behandlet saken i sin generalforsamling i uke 47/48 - 2021 som fattet vedtak om salg av eiendommen.





Forslag fra styret i Solfjellet Borettslag

SAKSMERKNADER FORTSETTER

Solfjellet Borettslag innkaller til ekstraordinær generalforsamling for å behandle saken kjøp eller salg av eiendommen AS Haugerud Varmesentral.

Det foreligger en takst / salgsverdi på eiendommen utarbeidet av OPAK datert 23.11.2021:

Med eiendommen vurdert som utviklingsprosjekt - boligformål
Kr. 5. 300.000.-.
Med eiendommen vurdert som næringsbygg
Kr. 6. 300.000.-.

Det forlegger også et prisestimat overfor varmesentralen datert 18.01.2021 på å rive alt teknisk innhold i sentralen pålydende kr. 1. 914. 000.-.

Miljøsaneringsrapport til kr. 40 800 og kostnader til laboratorieprøver til kr. 30 000 kommer i tillegg.

Prisestimatet er utgått på dato. Prisestimatet ble ikke fremlagt til behandling fra styrets leder i Haugerud Borettslag og AS Haugerud Varmesentral overfor styret i Varmesentralen innenfor fristen for dette.

4 av 8

Forslag fra styret i Solfjellet Borettslag

SAKSMERKNADER FORTSETTER

Ved et vedtak om salg vil det trolig bli boligbygging eller etablert et næringsbygg, noe som vil innebære omfattende byggevirksomhet, støy og økt trafikk.

Dersom generalforsamlingen vedtar at Solfjellet borettslag kan kjøpe eiendommen, kan vi benytte vår fortrinnsrett til å tre inn i det høyeste bud. Dette innebærer at Solfjellet kjøper ut Haugerud borettslag sin andel på 50 %.

Dersom eiendommen selges til eksterne, fordeles salgssummen mellom Solfjellet borettslag og Haugerud borettslag med 50 % på hver (forutsatt at OBOS ikke skal ha inndekning for sine 2 % av aksjene)



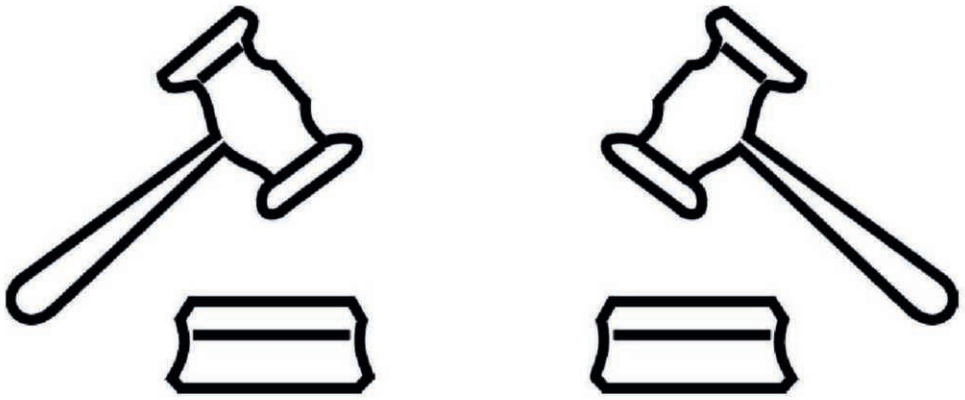
Fortsetter side 6

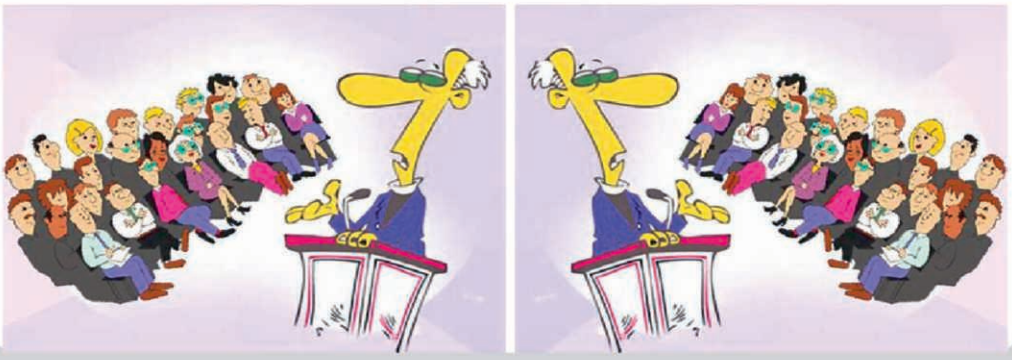
5 av 8

Forslag fra styret i Solfjellet Borettslag

STYRETS INNSTILLING OVERFOR GENERALFORSAMLINGEN.

Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne kjøp av eiendommen innenfor en kostnadsramme kr. 5,3 til 10 millioner





6 av 8

REGISTRERINGSBLANKETT
ved ekstraordinær generalforsamling

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER!
Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom De benytter Dem av denne retten,
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....
(Eiers underskrift) **(Dato)**

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8





NYTTIGE PPLYSNINGER

Generalforsamlingen er den øverste myndighet i borettslaget.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen som avholdes hvert år presenteres styrets arbeid og resultater gjennom årsberetning og regnskap.

Styret honoreres for sin innsats gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styre-honoraret.

Generalforsamlingen kan ikke ta opp til behandling eller treffe beslutning om andre saker enn det som er bestemt angitt i innkallingen.

Etter loven har forretningsfører og styreleder plikt til å være tilstede.

Når det skal fattes vedtak har andelseier kun en stemme. En annen person kan stemme med fullmakt fra en andelseier som ikke har anledning til å være tilstede.

Det er kun anledning til å inneha og benytte en fullmakt. Hvis den annen personen er en andelseier, kan man altså møte med 2 - to stemmer.

Fremleietaker (bruker) og en representant fra OBOS har rett til å møte med tale og forslagsrett men ikke stemmerett.

Ved avstemming betraktes blanke stemmer som ikke avgitt og telles ikke med i opptellingen. Ved de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget dersom han/hun har stemmerett. Har han/hun ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Lov om borettslag har ingen bestemmelse om hvordan avstemmingen skal foregå og gir ingen andelseier rett til å kreve det. Møteleder eller minst en tiendedel av de fremmøte kan kreve det.

«Forøvrig er det møteleders beslutning»

7 av 8

Forslag fra styret i Solfjellet Borettslag



Solfjellet Borettslag v/styrerommet.
Haugerudveien 78, 0674 - Oslo



Kontortid for beboere:
1. og 3. onsdagen i måneden kl. 18.00 til 19.00. Ingen kontortid i perioden 15. juni til 15. august



Styrerom:
22 32 20 03. Kun i kontortiden 1. og 3. onsdagen i måneden mellom kl. 18.00 og 19.00



E-post:
styret.solfjellet@gmail.com



Vel møtt til ekstraordinær generalforsamling i Haugerud kirke onsdag 26. januar kl. 18.00



BENYTT INGANGEN PÅ ØVRE PLAN

8 av 8



OPPRETTET AV
TERJE AAS

DAGSORDEN
TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING





FREMDRIFT I GENERALFORSAMLINGEN

FREMMØTE SENEST KL.18.00





EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG 26 JANUAR 2022



Vi ønsker vel møtt til ekstraordinær generalforsamling

-Styret-







VELKOMMEN TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

— — — — — — — —

SOLFJELLET BORETTSLAG



INFORMASJON

Man benytter tallskiver når man ønsker ordet

Ordet blir tildelt av møteleder.

Man benytter mikrofonene og man presenterer seg

Slik at alle hører og vet hvem som taler.

Dagsorden følges

Tilbakelagte punkter behandles ikke

Styrets forslag leses ikke opp

Det forutsettes at man har gjort seg kjent med innholdet i innkallingen.

Ingen andelseier kan selvstendig kreve protokolltilførsel.

Må fremsettes skriftlig forslag og skal stemmes over i generalforsamlingen.

Forslag om avvisning.

Settes straks under behandling. Ikke anledning til å komme inn på realitetene i forslaget som foreslås avvist.

Trekking av et forslag.

Fremsatt forslag kan ikke trekkes hvis en eller flere krever det ferdigbehandlet.

Forslag må ha tilhørighet til dagsorden og fremmes skriftlig.

Det forutsettes at man på forhånd har forberedt seg av hensyn til generalforsamlingens fremdrift.

Lovlighet / beslutningsdyktig.

Generalforsamlingen er lovlig innkalt når kravene i vedtektene er fulgt - og er beslutningsdyktig ved fremmøte av minst en andelseier.

PRESENTASJON AV STYRET



Mette Holmen



Terje Aas



Gøril Eia



Roald Silnes



Sølvi Helen Klaussen

KONSTITUERING

OPPTAK AV NAVNEFORTEGNELSE

VALG AV REFERENT OG MINST EN ANDELSEIER TIL Å UNDERTEGNE PROTOKOLLEN

SPØRSMÅL OM MØTET ER LOVLIG KALT INN

FORSLAG FRA STYRET OM KJØP AV EIENDOMMEN HAUGERUD VARMESENTRAL

STYRETS INNSTILLING OVERFOR GENERALFORSAMLINGEN.
Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne kjøp av eiendommen innenfor en kostnadsramme kr. 5,3 til 10 millioner

ORDET TIL SALEN



AVSTEMMING



Behandles med 2/3 flertall

VI TAKKER FOR FREMMØTE OG ØNSKER ALLE VEL HJEM OG MINNER SAMTIDIG OM AT DE SOM ER VALGT TIL Å SIGNERE PROTOKOLLEN KOMMER FREM TIL DIRIGENTBORDET.

STYRET
SOLFJELLET BORETTSLAG

Opprettet av Terje Aas
Det er ikke tillatt å endre dokumentet

Husordensregler

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

1. Ro i leilighetene

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

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

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

2. Lydnivå



Musikkøvelser, radio, grammofon, TV og annet må ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden.
Selv innenfor de oppsatte klokkeslett.
Musikkøvelser er bare tillatt før kl. 16.00 og kl. 18.00 - 19.30 **på hverdager. På hellig og høytidsdager er musikkøvelser ikke tillatt.**
Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og de berørte naboer

3. Arbeid i leiligheter og fellesrom



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

4. Søppel og avfall

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

- ***Bruk av etasjevestibylens avfallssjakt***

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

- ***Kildesortering av papir og papp***

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

Kildesortering av glass

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

Forbud

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

Husgeråd- møbler, kjøleskap, TV, osv.

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

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

Spesialavfall

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

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

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



5. Heiser

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

6. Regler for dyrehold

1. **Alle dyreeiere er forpliktet til å la sitt dyr registrere i dyreklubben Hund Og Katt.**
Det er kun tillatt med et dyr pr. leilighet. Det er for øvrig ikke tillatt å anskaffe valp eller kattunge i den hensikt av at de skal være til tilvenning/opplæring inntil andelseiers godkjente hund/katt frafaller.

2. **Undertegnede forplikter seg til å ha sitt dyr i bånd av normal lengde innenfor boretts-lagets område. Hensynet til barn kommer i første rekke.**

3. **Jeg forplikter meg til å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på området.**

4. **Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr beviselig påfører personer eller eiendom i borettslaget, f. eks, skraper på dører, karmer, skader på blomster, grøntanlegg o.l.**

5. **Jeg er forpliktet til å følge de retningslinjer som dyreklubben gir ved informasjon etc.**

6. **Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboen med lukt, bråk eller lignende, plikter jeg å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret i borettslaget etter forhandlinger med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Dyreklubben vil i første omgang behandle klager før borettslaget tar en avgjørelse.**

7. **Lufting av hund på kollen er** ikke tillatt.



8. **Alle dyreeiere skal være medlem av dyreklubben.**

9. **Den som anskaffer seg hund eller katt må** skriftlig **melde fra til dyreklubben om dette innen en uke.** Slik melding skal også gis når hunden eller katten ikke lenger bor.

10. **For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid vedtar.**

11. **Denne erklæringen er en del av borettslagets vedtekter. Budd på erklæringen blir å betrakte som en vesentlig misligholdelse. Jf. vedtektene pkt. 13.1., 13.2. og 13.3**.



7. Vaskerier og tørkeplasser

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



Vasketider:
Mandag - fredag
kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00,
kl. 13.00 - 16.00, 16.00 - 19.00,

kl. 19.00 - 22.00

Lørdager:
kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00,
Kl. 13.00 -16.00, 16.00-19.00.

Julaften - nyttårsaften:
kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00

Det er ikke tillatt å ta i bruk fellesvaskeriene i en annen registrert brukers vasketid.
Tørketider:
Tørking i tørkerom følger de oppsatte vasketider.
Mandag - fredag **må tøy i utvendig tørkebåser være fjernet senest** kl. 22.00.
Lørdag kl. 19.00

Teppebanking i tørkebåser:
Teppebanking kan kun forekomme mandag til lørdag i tiden 07.00 – 17.00 **så fremt det ikke tørkes tøy i tørkebåsene.**

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

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

Renhold utføres av de som benytter vaskeriet etter følgende oppsatt plan	
07.00 - 10.00	**Vaskerom**
10.00 - 13.00	**Tørkerom**
13.00 - 16.00	**Rullerom**
16.00 - 19.00	**Vaskerom**
19.00 - 22.00	**Tørkerom**



På grunn av de tekniske installasjoner har **ikke barn** adgang til vaskeriet uten følge med voksne som tar ansvar for disse.
Brukeren av maskinene kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår på grunn av uforsvarlig bruk.

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

MISLIGHOLD AV VASKERI REGLENE I FORM AV:

- **Manglende rengjøring av såpekopper. Gjelder alle vasketider**
- **Manglende rengjøring av gulv i henhold til oppsatt plan.**
- **Manglende rengjøring av maskiner generelt. Gjelder alle vasketider**
- **Manglende rengjøring av lofilter på tørketromler. Gjelder alle vasketider**
- **Søppel og avfall som ikke fjernes og legges i avfallssekker. Gjelder alle vasketider.**

KONSEKVENSER VED MISBRUK AV VASKERIREGLENE:
Ved 1. gangs misbruk:
Vaktmester gir en muntlig advarsel og opplyser om at ved gjentatt misbruk vil vaskerikortet bli sperret for bruk.

Ved 2. gangs misbruk:
Kortet sperres for bruk i 1 måned. Vaktmester informerer om at i den videre saksgangen må andelseier forholde seg til styret som kan frigi et sperret vaskerikort.

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

VED 4. GANGS MISBRUK:
Utestengelse etter 4. gangs varsel ikke skal overstige 1 år.

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

Misbruk av reglene meldes til driftskontoret eller skriftlig til styret.

8. Bruksoverlating

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

9. Røyking



- **Røyking er bare tillatt i den enkeltes leilighet.**

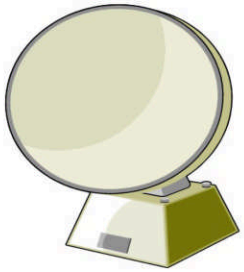
10. Fellesrommene

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

11. Ventilasjon

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

12. Antenner



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

13. Balkonger

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



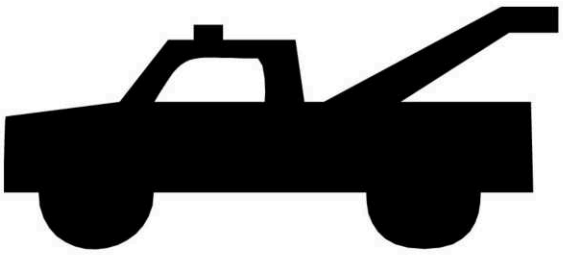
<u>Bruk av fyrverkeri og fakkelbokser</u>:
Åpen ild med f. eks. fakkelbokser og oppskyting av raketter fra balkonger og fra borettslagets uteområder er forbudt. Ved bruk av all for for fyrverkeri, henvises eksempelvis til området «Lille Wembley» ved siden av parkeringshuset på andre siden av Haugerudveien.

14. Parkering



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

Parkeringsdispensasjonen utleveres ved vaktmesterkontoret.



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

15. Borettslagets uteområde5. Borettslagets uteområde

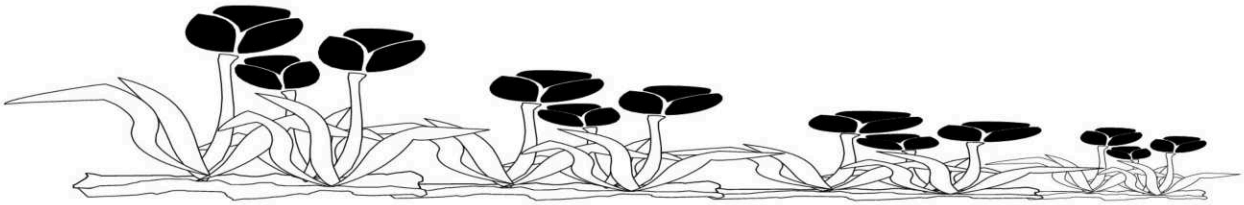


Dette er felles eie og betyr så meget for vår trivsel, og hver enkelt beboer bør føle seg forpliktet til å verne dette området, og hindre hærverk og ødeleggelser.

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

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

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



16. God og hyggelig bokultur tilsier

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

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

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



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

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

At man er med på felles dugnader. At man har et hyggelig smil til sine naboer.

17. Husordensregler – en del av vedtektene

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



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

Klager skal alltid være undertegnet med andelseiers navn og leilighetsnummer

VEDTEKTER FOR SOLFJELLET BORETTSLAG ORG NR 948 515 660

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

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1)
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2)
Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseier

2.1 Andeler og hvem som kan være andelseier

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsberettigede

3.1 Forkjøpsrett

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

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

3.2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3.3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

3.4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

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

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

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

(4)
Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

6. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Generelt

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

(2) Balkonger

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

(3) Vinduer

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

(4) Elektriske installasjoner

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

(5) Vannførende tappevannsledninger/ rør og tilknyttet utstyr

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

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

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

(7) Avløpsledninger, vannlås/sluk og avtrekksventiler

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

(8) Brannvarsler/røykvarsler – brann og eksplosjonsfarlig stoffer

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

(9) Porttelefon

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

(10) Insekter/skadedyr

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

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

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

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

8. Mislighold av vedlikeholdet

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

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

9. Internkontroll – grensesnitt mellom borettslag og andelseier

(1) Borettslaget

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

(2) Andelseier

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

10. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

11. Utbedringsansvar, forsikring og erstatning

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

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

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

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

12. Felleskostnader og pantesikkerhet

12.1 Felleskostnader

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

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

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

12.2 Betaling av felleskostnader

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

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

12.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

13. Mislighold, husordensregler, salgspålegg og fravikelse

13.1 Mislighold

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

13.2 Husordensregler

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

13.3 Pålegg om salg

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

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

13.4 Fravikelse

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

14. Styret, styrets oppgaver og dets vedtak

14.1 Styret

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

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

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

14.2 Styrets oppgaver

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

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

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

14.3 Styrets vedtak

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

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

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

15. Representasjon og fullmakt

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

16. Generalforsamlingen

16.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

16.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

16.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

16.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

16.5 Møterett

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

16.6 Møteledelse og protokoll

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

16.7 Stemmerett og fullmakt

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

16.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3)
Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

17. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

17.1 Inhabilitet

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

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

17.2 Taushetsplikt

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

17.3 Mindretallsvern

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

18. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

18.1 Vedtektsendringer

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

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

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

18.2 Forholdet til borettslovene

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

Haugerudveien 78

Nabolaget Solfjellet - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige

SKOLER

Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	21 min 1.5 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	22 min 1.7 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	25 min 1.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	21 min 1.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Landeroveien Linje 69	8 min 0.6 km
Haugerud Linje 2	10 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Stjernemyra barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 0.5 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år... 72 barn	7 min 0.5 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Haugerud Senter	9 min
Kiwi Hellerudveien	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Haugerud Senter	8 min
Trosterud Apotek	18 min
Tveita Vinmonopol	20 min

SPORT

Lille wembley (haugerud) balløkke	2 min
Haugerud friområde - ballplass	2 min
Fresh Fitness Haugerud	9 min
SATS Hellerud	12 min

«Ligger opptil marka, kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haugerudveien 78, 0674 Oslo
Gnr. 141, Bnr. 103, andelsnr. 559 i SOLFJELLET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250027

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@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.
