PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

ØSTMARKVEIEN 19B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Energiattest

Reguleringskart

Meglers verdivurdering

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Østmarkveien 19 B, 0687 OSLO

OSLO kommune

gnr. 146, bnr. 574

Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 07.06.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25225 **Referansenummer:** RS1984

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

3-roms leilighet med terrasse, beliggende i bygningens 1. etasje.
Leiligheten holder en gjennomgående normal god standard.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Mulighet for peisovn i stuen for vedfyring.
Ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på bad.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og keramisk benkeplate fra 2023.
Kjøkkenøy med platetopp.
Integrerte hvitevarer og plass til kjøle/fryseskap.

Baderom med varmekabler på gulv fra 2023.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett, nedsenket dusjsone med regnfallsdusj.

Utgang fra stue til terrasse med utsyn til fellesarealer, bod på balkong.

Det er følger en biloppstillingsplass med el-billader i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

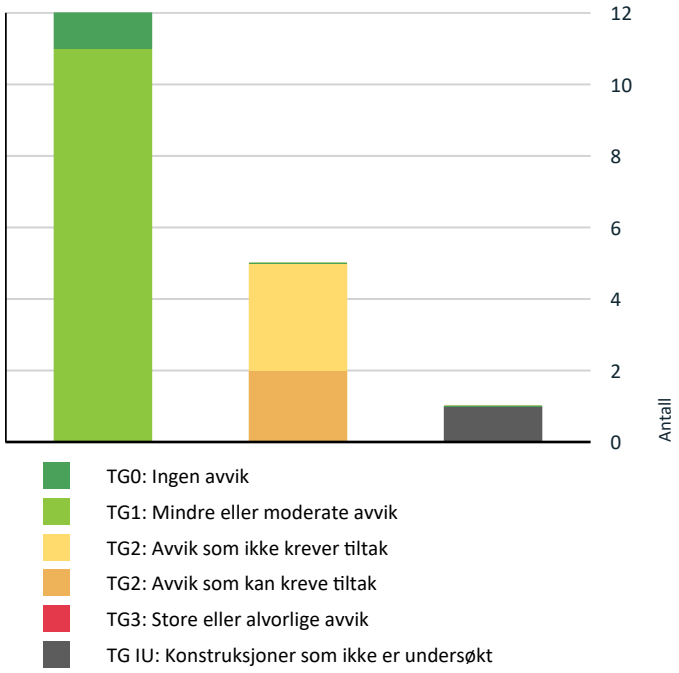
3-roms leilighet med terrasse.

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

I henhold til byggetegninger:
- Kjøkken og soverom har byttet plass, og det er laget åpen stue/kjøkken løsning.
- Tidligere innvendig bod er en del av dagens kontor som er opprinnelig ett soverom.

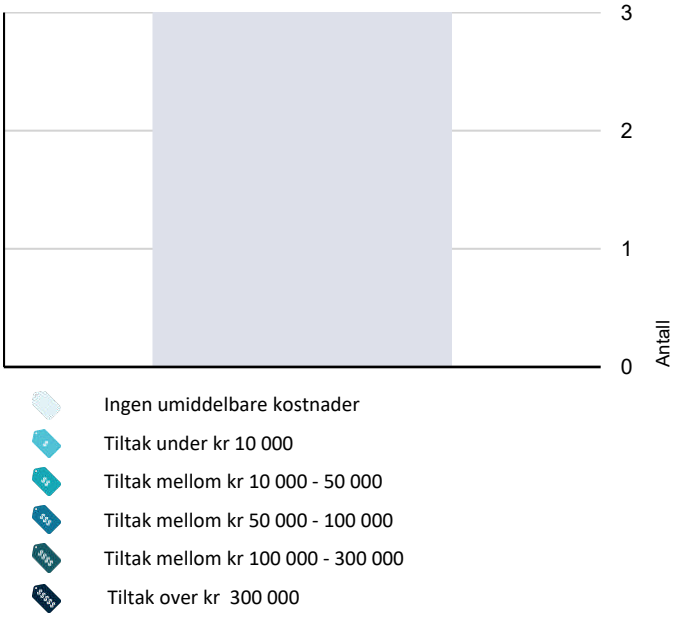
Sammendrag av boligens tilstand

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

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det 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.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) 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 som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA 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 med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

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

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med terrasse.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE.



Byggeår
1987

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

Anvendelse
Boligbygg over 2 etasjer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene (1986)

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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 på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Entrédør med glassfelt fra byggeårene, merket med produksjonsår 1986.
Behov for små justeringer.

–

Terrassedør med trerammer og isolerglass fra 1986.

–

Tilstandsrapport

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 på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse med terrassebod.
Videre adkomst via terrasse til fellesområde.
Det er montert utelys, stikkontakt og markise.
Bod i trekonstruksjoner.

Opplyst av selger:
Ny markterrasse i 2024, arbeid utført av Snekkerne AS.

–

Uteplass ved inngangspartiet belagt med betongheller.
Bod i trekonstruksjon.

Utvendige trapper

Trapperfri inngang til leiligheten.

Andre utvendige forhold

Yttervegger i betong (cellekonstruksjoner).
Utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.
Ingen snøfangere er montert.

–

Flermannsbolig/boligbygg med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner.

Bygningen stod ferdig i 1987 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.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entrè.
Ellers laminat gulv.

Vegger:
Noen vegger med spiler.
Ellers glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,35 m.

–

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 (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue/kjøkken og på soverom).
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.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Mulighet for å installere peisovn i stue.

–

Etablering og tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.

TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører.
Skyvedører (glatt) til soverom.

–

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

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på soverom og kontor.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom med varmekabler i gulv opplyst å være fra 2023.
Det er opplyst å være utført av Vindern bad.
Dokumentasjon er opplastet på boligmappa.
Fremvist for takstmann.

–

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.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malte vegger.
Glatt malt himling.

–

Tilstandsrapport

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2, 34 m.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 35 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).

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. synlig membran/mansjett.

–

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.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett, drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjhjørne med svingbare glassvegger, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.
Grenser til yttervegg og fast innredning som kjøkken.

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

1.ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter fronter.
Kjøkkenøy.
Noen vitrine fronter.
Keramisk benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Plate samme som benkeplate på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp med ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

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.

1.ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Ventilator integrert i platetopp med kullfilter.

–

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Rør i rør opplegg på bad og kjøkken.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg i skyvedørsgarderobe på kontor.
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.

–

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

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 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i noen vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på bad, ca. 120 L, ingen merking med produksjonsår.
Det bør undersøkes nærmere ang produksjonsår.

Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming med gulvvarme.
Gulvvarme: varmekabler og varmefolie.
Det er opplyst av selger at det ikke er varme i en liten del av stue/kjøkken, dette er opplyst i egenerklæringen:
Pågående forsikrings/reklamasjonssak: ett felt varmefolie i stuegulv virker ikke.

–

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

Tilstandsgrad er ikke satt.

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.

Sikringsskap lokalisert i entre/gang.
Automatsikringer og 11 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

–

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

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 er opplyst at det er utført el-tilsyn i 2024.
Ingen dokumentasjon er forelagt.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja 2023 Utført av Vinderen Elektro as
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   2023 Utført av Vinderen Elektro as
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 henholdt 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

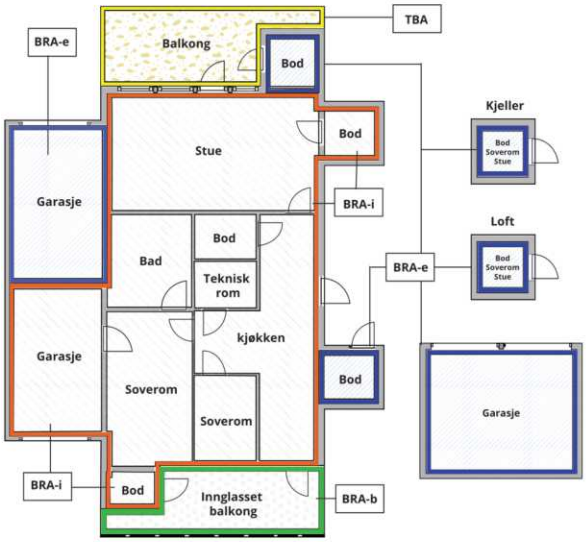
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet med terrasse.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	64			64	27
Uteboder		4		4	
SUM	**64**	**4**			**27**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, Gang, Kjøkken/stue, Bad, 2 soverom		
Uteboder		Boder	

Kommentar

1.etasje BRA-i:
Entré, gang, bad, soverom, kontor og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue/kjøkken til terrasse med ett gulvareal på ca. 26,6 m².
Uteplass ved inngangsparti er målt til ca. 8 m².

–

Uteboder (BRA-e):
Bod ved terrasse med ett gulvareal på ca. 2,2 m².
Bod ved inngangsparti med ett gulvareal på ca. 2,1 m².

–

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.

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 byggetegninger:
- Kjøkken og soverom har byttet plass, og det er laget åpen stue/kjøkken løsning.
- Tidligere innvendig bod er en del av dagens kontor som er opprinnelig ett soverom.

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:

- Kjøkken og bad fra 2023

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)
3-roms leilighet med terrasse.	64	0

Kommentar

3-roms leilighet med terrasse.

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Kristin Lynum og Ove Sæternes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	574	0	0	8669.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Østmarkveien 19 B			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Solbakklia Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

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

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
28/Solbakklia Borettslag	957768148	28	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Kristin Lynum og Ove Sæternes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
28	45 140	*31.12.2024*	264 494	*11.06.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1.etasje med terrasse og tilbaketrukken beliggenhet på Oppsal/Ulsrud, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til barnehager og skoler, idrettsanlegg, Oppsal Arena, nærbutikker og Oppsal senter med diverse servicetilbud.
Nær T-bane og bussforbindelser.
Østensjøvannet og Østmarka like i nærheten med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter med bl.a. bademuligheter, kajakkpadling, fjellklatring og et omfattende nett av turstier og lysløyper.

Om tomten

Felles tomt på 8 669, 4 m². Tomten er festet i 80 år fra 1986 med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Pent opparbeidede fellesareal med grøntområder, variert vegetasjon og sittegrupper.

Medfølgende garasjeplass i felles, lukket garasjeanlegg med intern adkomst (plass nr. 13)
Det er montert el-bil lader på plassen.
Gjesteparkering på felles eiendom.
Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 639- pr. måned.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av rekkehus, eneboliger og noe blokker.
Bygning oppført i 1987, med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Borettslaget ble stiftet 13.06.1990 og består av 40 andelsboliger.

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.
Det er styret som godkjenner kjøp av leiligheter og beboer må være fyllt 60 år.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	85352169	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	05.06.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.06.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.06.2025	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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/RS1984

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 Première

Oppdragsnr.
183250156

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristin Lynum	Ove Sæternes

Gateadresse
Østmarkveien 19B

Poststed	Postnr
OSLO	0687

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

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

Document reference: 183250156

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Omfattende rehabilitert
Arbeid utført av	Vinderen Bad

Filer

Vatromsdokumentasjon.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oppgradert og fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lekkasje på utevannledning, meldt reklamasjon til Vinderen Bad
Arbeid utført av	Vinderen Bad

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	Elektriske fornyet og oppdatert
Arbeid utført av	Vinderen Elektro

Filer

Dok. Vinderen Elektro.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

Beskrivelse	2024 ble det utført el-kontroll

Document reference: 183250156

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: egen ladeboks i fellesgarasje

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny markterrasse 2024

Arbeid utført av: Snekkerne as

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

Beskrivelse: Økning i felleskostnader på 3% fra 1. august 2025.

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

Dokumenter

Document reference: 183250156

1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Opplegg_av_ladestasjon).pdf

Document reference: 183250156

Tilleggskommentar

Pågående forsikrings/reklamasjonssak: ett felt varmefolie i stuegulv virker ikke.

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 forsikringspremie er 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: 183250156

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Lynum	000932e1e11f295ac47e4930162a36467291f06c	05.06.2025 08:32:41 UTC	Signer authenticated by One time code

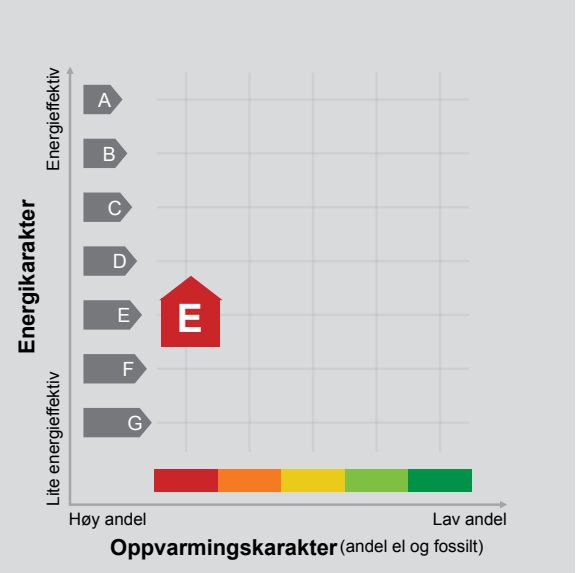
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ove Sæternes	bb5205f5a7b8f5369cc8710f2f7f175e9b36b0d9	05.06.2025 08:35:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250156

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Østmarkveien 19B
Postnummer	0687
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	574
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81025207
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132498
Dato	08.06.2025



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 6 129 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 129 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	146/176 Østmarkveien hus 4	Journalnr.	86/447
Arbeidets og bygningens art	Flermannsbolig	Innlevert	4.2.86
Byggherre	De eldres Boligspareklubb i bydel 19 v/Eyvind Samset Østbyfaret 18 B, 0687 Oslo 6.		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Postboks 100, Vinderen, 0319 Oslo 3.		

SK/BH

Oslo, den 13. august 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 13. august 1986 og til byplankontorets skriv av 21.4.86 der det fremgår at utnyttelsesgraden ikke skal overstige 0.35, til helserådets og brannvesenets ekspedisjoner av henholdsvis 23.5. og 26.6.86. Kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må følges.

Videre vises til bygningskontrollens brev av 22.7.86 til Selvaag-Bygg.

Spørsmålet om trapper i hus 4 må avklares.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Bestemmelsene i byggeforskriftenes kap.53 må følges.

Yttervegger og golv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrengoppfylling utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon må være godkjent av bygningskontrollen (eventuelt tilleggsmelding) på forhånd.

Fortsettes

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
146/176 Østmarkveien hus 4	86/447	1

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Trappeløsning for hus 4 være innsendt og godkjent.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Knut-H. Andersen
Sjefarkitekt

Solveig Kjos

Skj. B 17 B

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før 3 -års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Brukstillatelse.

Antatt verdi: 2.892.000,-

Flermannsbolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Østmarkveien, hus 4	Gnr.146, bnr.176	86/447

Byggherre

De Eldres Boligsparekl. i
Bydel 19
c/o Eyvind Samset
Østbyfaret 18 B
0687 OSLO 6

Ansvarshavende

O.ing. Per Nordli
c/o AS Selvaagbygg
Holmenvn. 19
0374 OSLO 3

AS/lw

Dato 24.6.1987

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Utomhusanlegget må opparbeides i h.h.t. approbert utomhusplan.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

.....

Overingeniør
G. Valo

.....

Bygningsinspektør
A. Sundt

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ski. C-2. 5000 Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 1 0560 OSLO 5 · 68 30 40

GV/lw

Oslo, den 26.4.1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.146, bnr.176, Østmarkveien, hus 4.

Journalnr. 86/447

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
24.4.1989

Bygningens art
Flermannsbolig.

Byggherre
Solbakken Brl., v/Marie Jensen, Østmarkveien 15 A, 0687 Oslo 6.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ansvarshavende
Overing. Per Nordli, c/o AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

G. Valo

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

SKJ. c-14. ANDVORD.

Østmarkveien 19B

Nabolaget Ulsrud/Søndre Oppsal - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	7 min 0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	19 min 1.6 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	22 min 1.8 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	15 min 1.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ulsrudveien Linje 3N, 58, 78A, 78B	2 min 0.2 km
Ulsrud Linje 2, 3	8 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.2 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.9 km

BARNEHAGER

Eftasåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	3 min 0.2 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 ... 71 barn	8 min 0.6 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ulsrud	6 min
Coop Prix Østmarkveien	8 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

Oppsal Senter	11 min
Vitusapotek Ulsrud	6 min
Bøler Senter Vinmonopol	18 min

SPORT

Ulsrud frimenighet v/ytre ring bal...	8 min
Oppsal skole	12 min
Mudo Ulsrud	7 min
Feel24 Oppsal	19 min

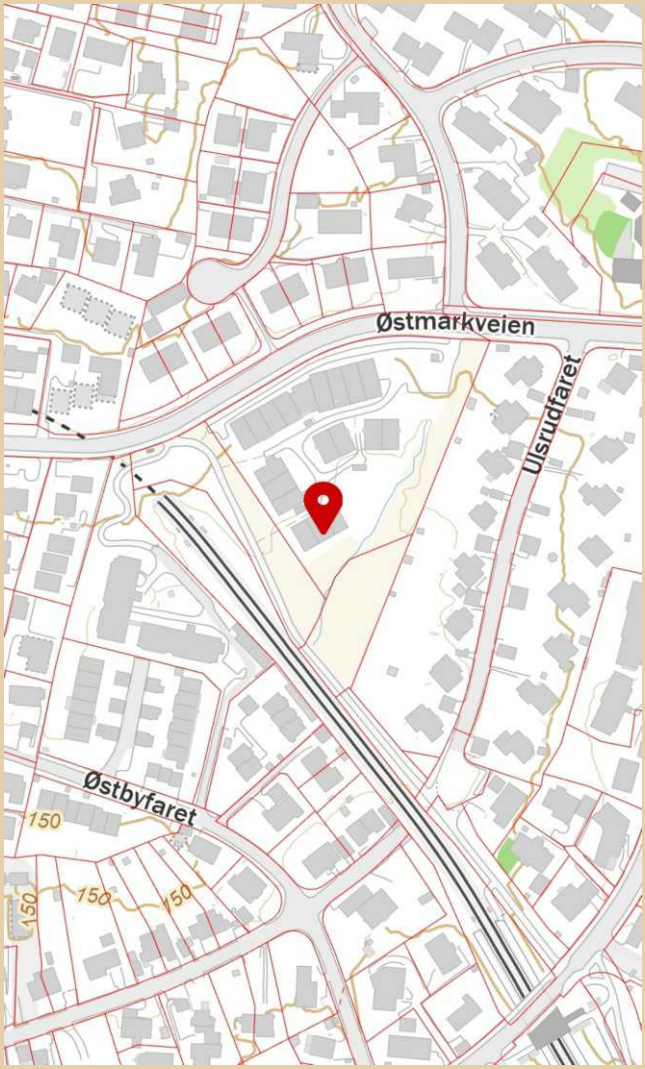
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

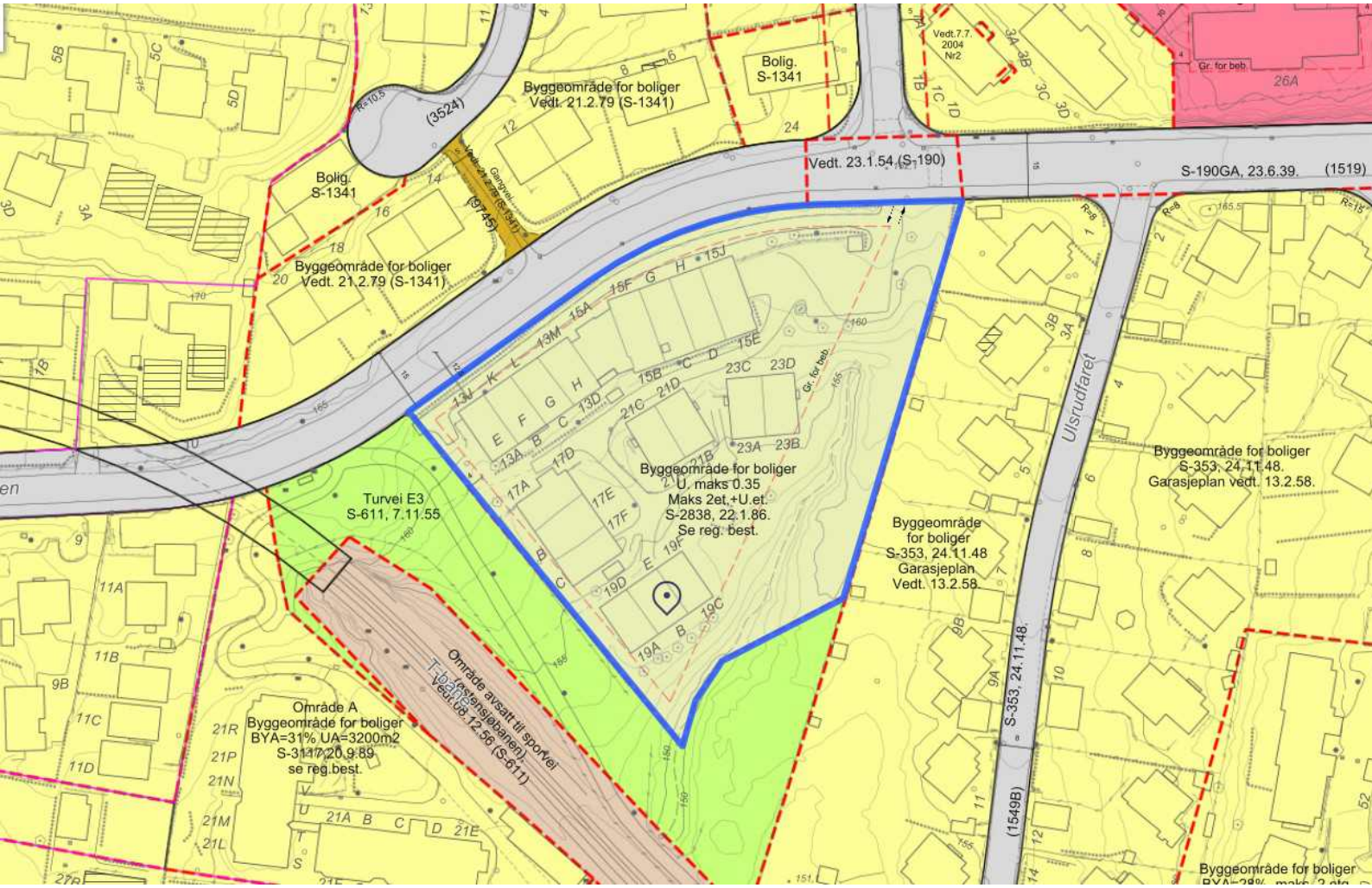
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

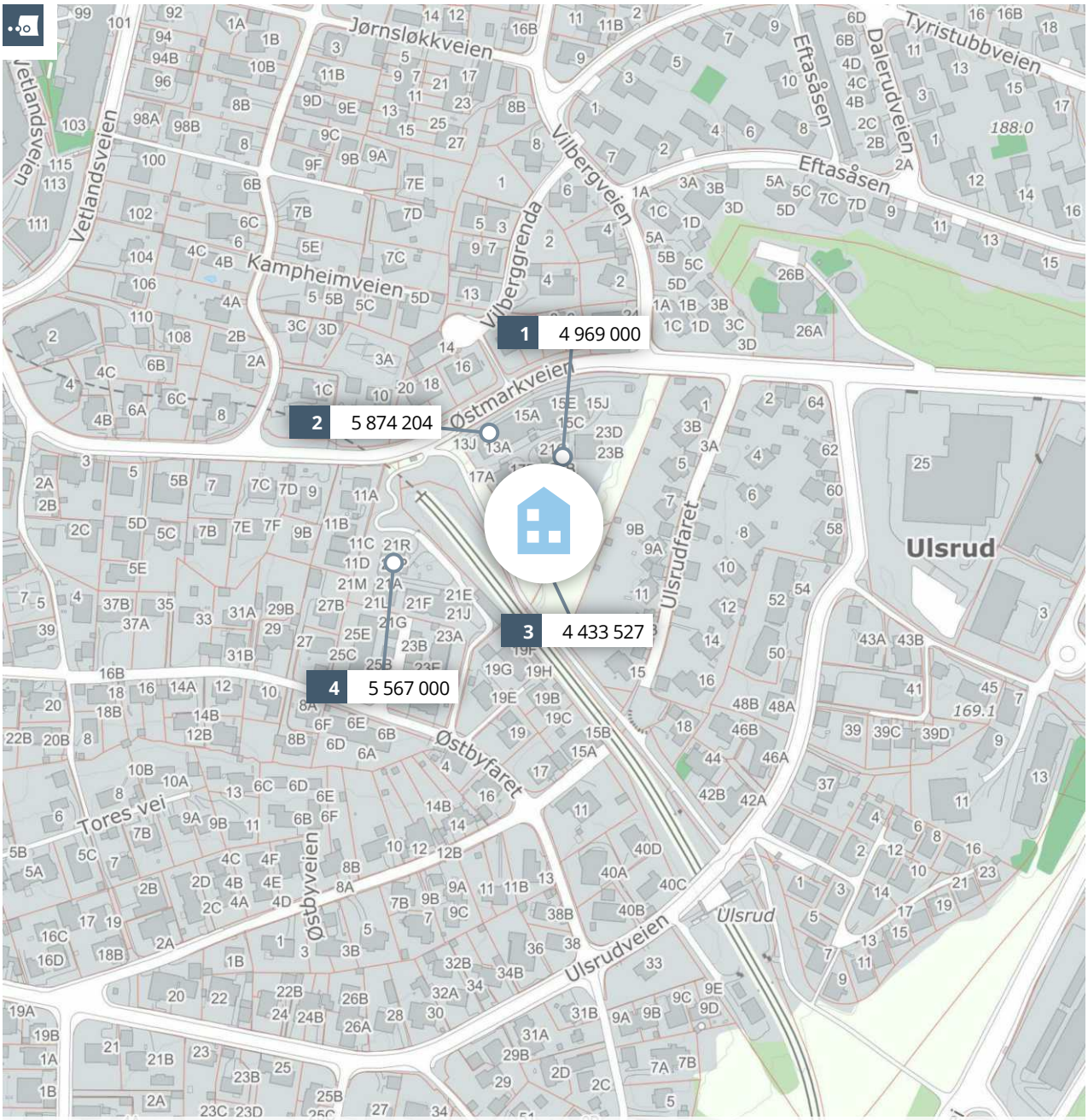
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 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


Byggeområde for boliger
Vedt. 21.2.79 (S-1341)
Bolig.
S-1341
(3524)
Vedt. 23.1.54 (S-190)
S-190GA, 23.6.39.
(1519)
Vedt.7.7.
2004
Nr2
Gr. for beb.
26A
Bolig.
S-1341
Byggeområde for boliger
Vedt. 21.2.79 (S-1341)
Gangvei
(9745)
Byggeområde for boliger
U. maks 0.35
Maks 2et.+U.et.
S-2838, 22.1.86.
Se reg. best.
Gr. for beb.
Turvei E3
S-611, 7.11.55
Område A
Byggeområde for boliger
BYA=31% UA=3200m2
S-3117,20.9.89
se reg.best.
Område avsatt til sporvei
(Trondheimstrikken)
Vedt.08.12.56 (S-511)
Ulsrudfaret
Byggeområde for boliger
S-353, 24.11.48.
Garasjeplan vedt. 13.2.58.
Byggeområde
for boliger
S-353, 24.11.48
Garasjeplan.
Vedt. 13.2.58.
S-353, 24.11.48.
(1549B)
Byggeområde for boliger



Meglers verdivurdering

ØSTMARKVEIEN 19 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 13.06.2025

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: Selma Nygaard Thorkildsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østmarkveien 19 B, 0687 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1987

GNR 146 BNR 574 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULSRUD

Verdivurdert til

5 490 000

264 000	5 754 000	89 844
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	5 689
Formue	22 926
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østmarkveien 21 B 72 m² 1987 1. etg 1 sov				20.05.2025	4 800 000	**4 650 000**	319 000	4 969 000	**69 014**
2	Østmarkveien 13 K 73 m² 1987 2. etg 2 sov				14.10.2024	4 650 000	**5 550 000**	324 204	5 874 204	**80 469**
3	Østmarkveien 19 D 64 m² 1986 2. etg 2 sov				11.03.2024	4 250 000	**4 200 000**	233 527	4 433 527	**69 274**
4	Østbyfaret 21 X 68 m² 1991 2. etg 2 sov				05.02.2024	5 290 000	**5 290 000**	277 000	5 567 000	**81 868**

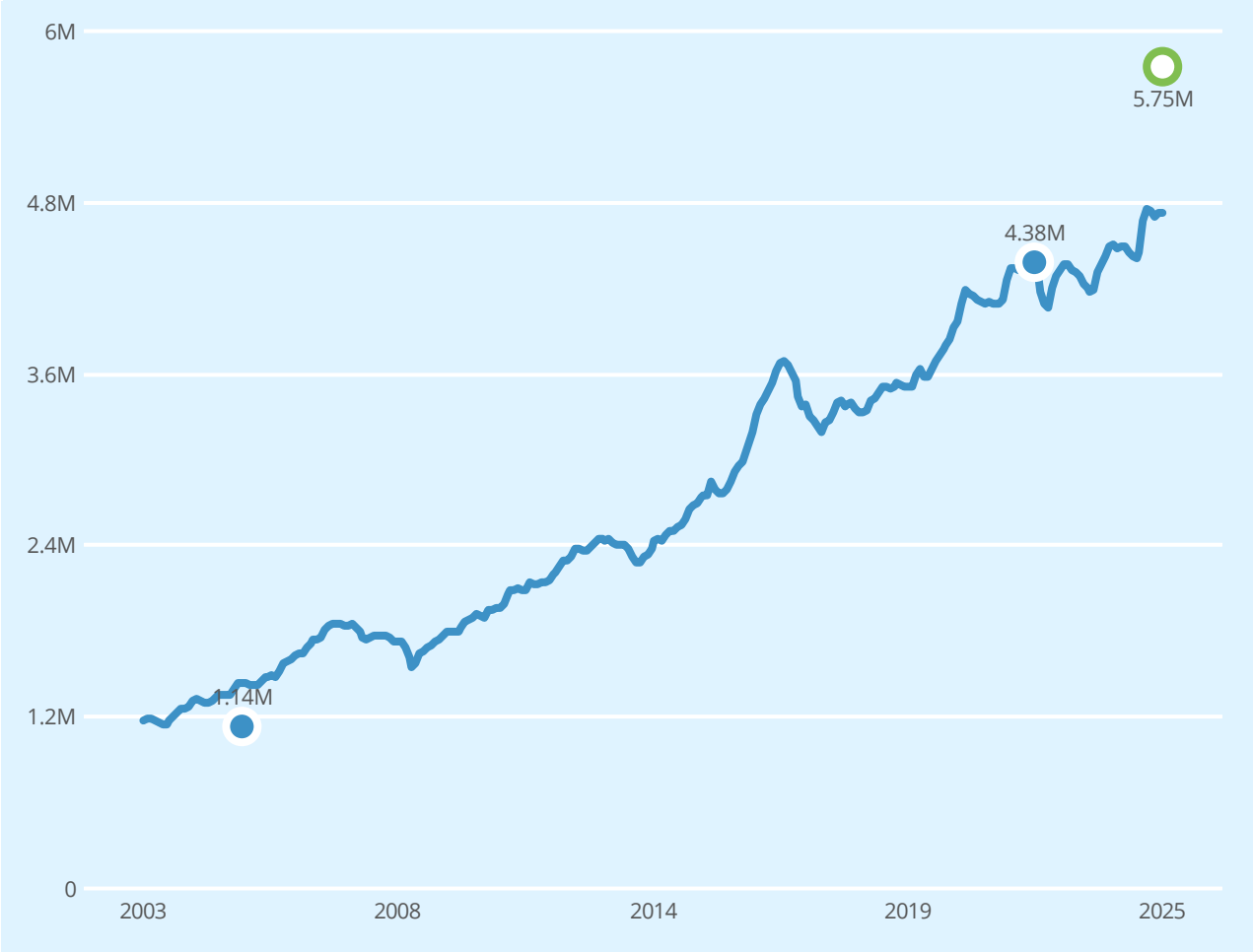
Gjennomgående 3-roms leilighet, med god intern beliggenhet på bakkeplan. Utvidet markterrasse, med grønt og frodig utsyn. Usjenert beliggenhet, uten gjenboere. Boligen er ombygd og omfattende oppusset i 2023, og fremstår i dag som en delikat og tidsriktig bolig der du kan flytte rett inn. Boligen har gode lagringsmuligheter, og har medfølgende parkeringsplass i fellesgarasje, med eget ladepunkt for elbil.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+16 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.08.2022	30.08.2022	04.11.2022	4 200 000	4 200 000	182 355	4 382 355	24
12.03.2005	12.03.2005		-	895 000	245 465	1 140 465	

24 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i 687 OSLO nå

3
leiligheter til salgs

8.0M
7.8M
7.6M
7 414 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7.0M
6.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

15
dager

Leiligheter solgt i 687 OSLO siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

6.0M
5.7M
5 560 000 Salgspris i snitt
5 075 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.5M
4.2M

Solgt i snitt i løpet av

8
dager

for 9.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

89 844 Østmarkveien 19 B
Totalpris 5 750 000

80 539 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

79 631 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 183-24-0246 (Håvard Haugstulen)
Vår referanse: 3589278/24963303
Bestilling: C3 2024-09-20 (6) 55

Dato
20.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13833	105	2.3.1987	BESTEMMELSE OM GJERDE FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	146	574	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/13833/105
Uthentet 2024-09-20 09:28

DAGBOKFØRT

FESTEKONTRAKT

02.MRS.87 013833 for boligfesteforhold.

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til. De eldres boligsparekl.ubb i bydel 19

eiendommen gnr 146 bnr 574

som er 867,3 m² stor. Målebrevet datert 8.9.86 tinglyst 2.10.86 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten. Kommunen forbeholder seg adgang til senere å foreta mindre arronderinger av arealet. Festegrunnlaget reguleres forholdsmessig.

Arealet er bortfestet i den stand det er på overtakelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil eller for skade eller ulempe på grunn av andre festeforhold.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden er 80 år og regnes fra 18. juni 1986

§ 3.
Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 130.095.- beregnet etter 6 prosent av kr. 250,- pr. m². Avgiften betales fra og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 30.6. og 31.12. første gang 31.12.86

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp begrenset til kr. pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 – tre – års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av 40 eldreboliger for - og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål. delt på 6 rekkehus

Festeren er forpliktet til å bebygge tomten snarest mulig. Er bebyggelse ikke satt i gang innen 3 – tre – år fra festekontraktens opprettelse, kan kommunen heve og kreve avlyst festekontrakten uten samtykke av festeren.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

Tillegg til § 3: For skyldig feste-avgift for de 3 siste år har kommunen første prioritets panterett i bolig-selsen, jfr. tomtefestelovens § 12.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

§ 6.
Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet – både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelseshemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 10.
Ledninger og atkomst.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

§ 11.
Fremfeste - bortleie - pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten.. Ny fester må påregne festeavgift som for nye festere.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

§ 13.
Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

§ 14.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19-21.

§ 15.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

Spareklubben eller det stiftede borettslag gis rett til å forhandle med kommunen om kjøp på et senere tidspunkt dersom dette er ønskelig.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo, den

Som fester:

De eldres boligspareklubb
i bydel 19 v/Eivind Samset

Eivind Samset

Eivind Skeie Jensen

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligdirektøren

Halvor Fossum

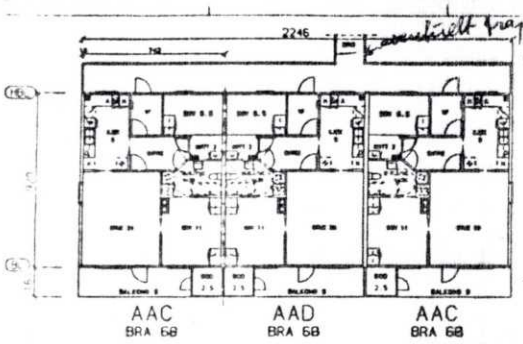
Annette Thorsø Mohr

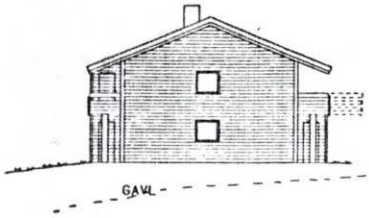
Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at.....
..... har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

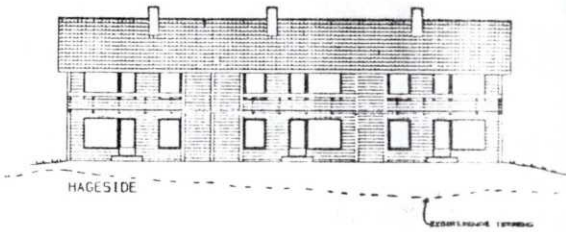
1.: Anne Lise Sommerland
Født: 4.4.1936
Adr.: Jens Knudsens vei 46

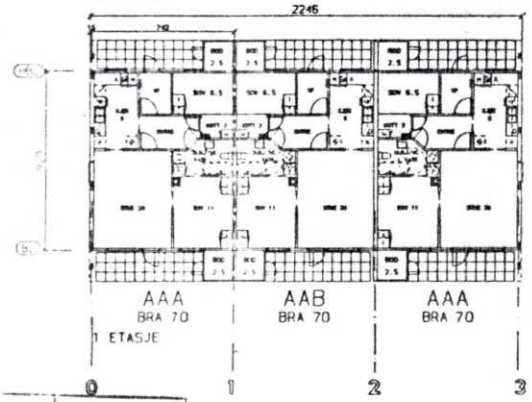
2.: Torbjørg B. Wesenberg
Født: 25.05.36
Adr.: Østlivn. 21, 1415 Oppegård

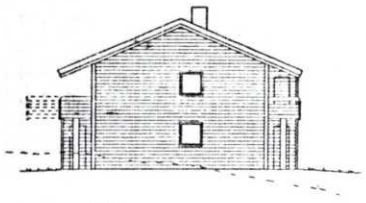
Avskriftens riktighet bekreftes

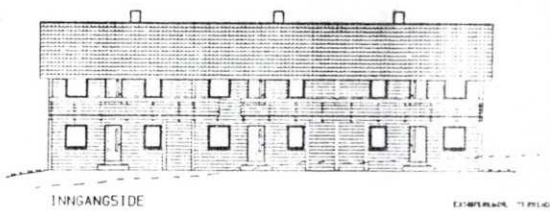












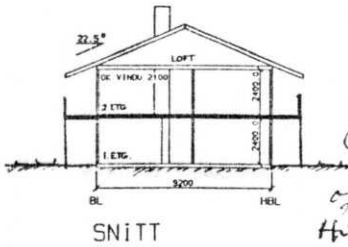
Hus B

6/8-86 Korrigert

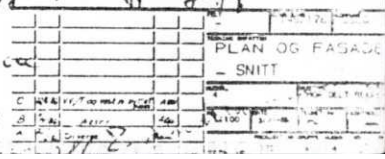
Herav er dette hus på 2 plan som er skilt med beboelsesdelene og fra... er hver etasje brannseksjonert i 2 selv... ikke tilbygg med mindre det er 2 etasj... (brutto, ekvivalent m etasje) med fra... atkomstgangen, gjeldende bygningsregl... og brannvesen.

Hvis bestående bruk... vil dette...

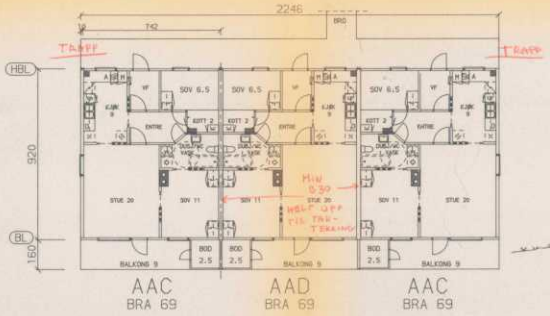
Det kan i et enkelt tilfelle dreie seg om...



SNITT

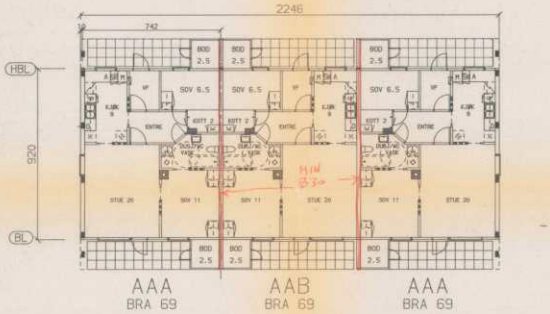


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT



AAC BRA 69 | AAD BRA 69 | AAC BRA 69

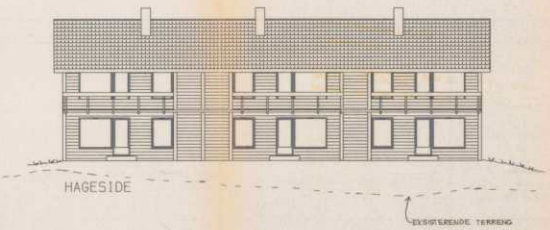
2 ETASJE

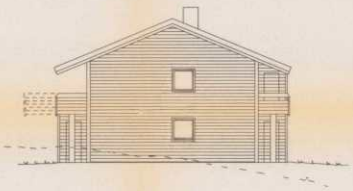


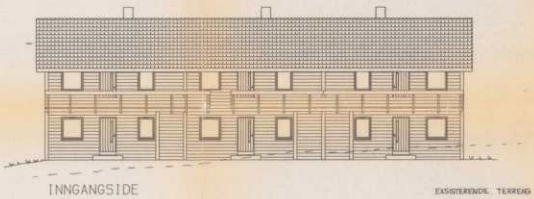
AAA BRA 69 | AAB BRA 69 | AAA BRA 69

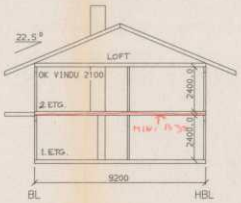
1 ETASJE











SNITT

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT SOLBAKKEN

FELT – | G.NR./B.NR. 147/176 | KOMMUNE OSLO

TEGNING OMFATTER PLAN OG FASADER – SNITT

HUSNR. 4 | HUSTYPE FAFZX3Z0 ROR. DELT. REKKEHUS

MÅL 1:100 | DATO 31/1-86 | TEGNET AV PSJ | KONTROLL dato

PROSJEKT NR.GRUPPE HUSNR. NR. REV 1701 . A . 4 . . 1 . .

REV. | DATO | REV. OMFATTER | REV.KONTR. | TEGN.NR.

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Madelen Auen
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: madelen.auen@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250156 . Vår ref.: 0085-1-28 Dato: 11.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solbakklia Borettslag
Organisasjonsnr:	957768148
Andelseier:	Lynum, Kristin
Medeier:	Sæternes, Ove
Leilighetsnummer:	28
Adresse:	Østmarkveien 19 B, 0687 OSLO
Andelsnummer:	28
Gnr.	146
Bnr.	574
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) - polisenummer 85352169.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lån i OBOS-banken, 9820.84.45499, opprinnelig kr 12 535 000. annuitet, innfrielsesdato 30.11.2054
OBOS er ny forretningsfører for selskapet fra 01.10.2024. Tidligere forretningsfører er Boalliansen Forvaltning AS. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Garasjeplassen følger boligen ved salg eller den kan selges til andre i borettslaget. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasjeplass. Felleskostnader for garasjeplass kommer i tillegg. Leiligheter og garasjer i Solbakklia borettslag kan selges til høystbydende. Andelseiere i borettslaget og deretter medlemmer av det tidligere Østensjø Seniorboliger/DES kan tre inn i høyeste bud såfremt dette ikke er i konflikt med aldersbestemmelsene i § 3. om overføring av andel. Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøpsberettige. Forkjøpsretten må gjøres gjeldene innen 20 dager fra laget har fått melding om at andelen skal skifte eie.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208445499
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	11 458 676,00
Innfrielsesdato:	30.11.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 639,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikehold	677,00	
Felleskostnader	4 962,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 060,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 556,-
Annen formue:	45 140,-
Gjeld:	311 837,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208445499
Restsaldo:	264 493,58
Kapitalkostnader:	1 536,36

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 264 493,58,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen pr. e-post: erik.braathen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jan Arnold Eriksen, e-post: solbakklia@styrerommet.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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



HUSORDENSREGLER FOR

SOLBAKKLIA BORETTSLAG

PR 25.04.2024

HUSORDENSREGLER

§1
Ro i leiligheten

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ved eventuelle klager plikter andelseieren å etterkomme disse.
Det skal være alminnelig ro i hele området mellom kl. 23.00 og 07.00, og helligdagsfreden må respekteres. Ved fester eller annen støy utover de generelle bestemmelser skal det gis nabovarsel et par dager i forveien. Det samme må gjøres forut for oppussingsarbeider og lignende.
Støyende arbeider i forbindelse med oppussing og vedlikehold skal foregå i tiden, mandag – fredag fra kl. 07.00 til kl. 16.00.

§2
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte andelseier. Hvis det oppdages veggdyr eller andre skadedyr i leiligheten, må det straks meldes til styret.
Andelseier er selv ansvarlig for at sluk og avløp er åpne, og at håndverksarbeider utføres fagmessig.

§3
Søppel

Søppel og husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig. Pappemballasje brettes sammen. Større gjenstander må tas vare på til vårryddingen. Det må ikke lagres på fellesarealer.

§4
Tørke og luftestativer

Disse er til bruk for samtlige andelseiere, dog ikke mellom kl. 21.00 og 08.00, eller på søn- og helligdager.

§5
Balkonger

Risting og lufting av tøy gjennom vinduer eller over balkonggelender er ikke tillatt. På balkongen må tøy henges slik at det ikke er til sjenanse for naboer. Blomsterkasser er ikke tillatt å henge på utsiden av balkongen der hvor det er leilighet under.

§6
Oppvarming og lufting

Leiligheten må holdes såpass oppvarmet at vannrør ikke fryser. Lufting skal primært skje gjennom lukene og disse må ikke tildekkes. Det er ikke tillatt å montere vifter i luftelukene.

§7
Fellesrom/grendehus

Bruk av hobbyrom med dets utstyr må skje på forsvarlig vis, rengjøring av redskaper etter bruk er en selvfølge, likeså rengjøring av rommet. Skader på redskaper eller ting meldes straks til styret.

Andelseiere har anledning til lån av Grendehuset til feiring av familiebegivenheter. Retten begrenses imidlertid til familie-begivenheter hvor andelseier selv er hovedperson.

Andelseiere kan låne det lille rommet i grendehuset til kortvarig gjesteovernatting. Med kortvarig menes inntil 3 dager sammenhengende. Det er kun til overnatting. Eventuell bading, bespisning etc. skal foregå hos andelseier. Andelseier må selv sørge for soveunderlag og sengetøy. Andelseier står også ansvarlig for eventuelle påførte skader og renhold under og etter bruk.

§8
Dyrehold

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle.

§9
Mating av fugler og dyr

Det er ikke tillatt å legge ut dyremat på borettslagets område.

§10
Parkering

Gjesteparkeringsplassen er forbeholdt besøkende til beboerne, og beboere som ikke har garasjeplass. Beboere som har garasjeplass, må benytte denne.
Parkering av tilhengere, campingvogner og større kjøretøyer er ikke tillatt. Eventuelt kortvarig parkering av ovennevnte avtales med borettslagets formann.
Parkering av kjøretøyer uten skilter (registreringsnummer), vil vi fjernet på eiers bekostning. Kjøring inn i selve bo-området er bare tillatt for av- og pålessing og for av- og påstigning.

PARKERING INNE PÅ BO-OMRÅDET ER FORBUDT.

§11
Fellesarealer/grøntanlegg

Grøntanlegget må brukes med varsomhet, og bruken må ikke være til sjenanse for andre.
Det er ikke tillatt å foreta større endringer i/på/med fellesarealet uten å forelegge det for styret.

§12
Framleie/utleie

Framleie eller utlån av leiligheten må på forhånd godkjennes av styret. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for skader som eventuelt påføres av framleier.

§13
Utflytting

Ved utflytting plikter andelseier/pårørende å sørge for at leiligheten blir skikkelig rengjort, og at alt avfall-søppel blir kjørt bort. Ved

fraflytting må det sørges for at alle nøkler og andre ting som tilhører borettslaget blir levert.

§14
Skadeansvar

Andelseier vil bli holdt økonomisk ansvarlig for skader som ved forsett eller grov uaktsomhet påfører borettslaget av hans eller hennes familiemedlemmer eller besøkende.

§15
Brudd på husordensreglene

Husordensreglene er en del av leiekontrakten mellom borettslaget og andelseier. Brudd på reglene er derfor det samme som misligholdelse av kontrakten, noe som kan medføre til oppsigelse av leieforholdet.

§16
Gyldighet/anvendelse/endringer.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten mellom andelseier/borettslaget. De har gyldighet sammen med selve leiekontrakten, vedtektene for borettslaget, samt øvrige vedtekter og reglement som er vedtatt av generalforsamlingen.
Alle forslag til endringer av husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre, og de vil deretter bli behandlet på første ordinære generalforsamling. Endringsforslagene krever simpelt flertall for å bli vedtatt.



VEDTEKTER FOR

SOLBAKKLIA BORETTSLAG

PR 25.04.2024

VEDTEKTER FOR
SOLBAKKLIA BORETTSLAG i OSLO

org nr. 957768148 - gnr. 146, bnr. 574 i Oslo

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 13.06.1990.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 2.11.2017, på generalforsamlingen 28.05.2020, på generalforsamlingen 26.08.2021, på ekstraordinær generalforsamling 2.12.2021, på ekstraordinær generalforsamling 10.10.2022 og på generalforsamlingen 25.04.2024.

§1

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

Solbakklia 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.

§2

2. ANDELER OG ANSVAR

Borettslaget består av 40 andeler, hver pålydende NOK 100. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare ha en andel, og kun fysiske personer kan være andelseier. Flere personer kan eie en andel sammen. Andelene er bundet til bestemte boliger og andelseieren har rett og plikt til å bo i denne boligen.

§3

3. ANDELSEIERE

Som andelseier i borettslaget kan bare godtas personer som har fylt 60 år.
Alle andelseiere skal få et eksemplar av vedtektene for borettslaget og gjeldene husordensregler som er en utfyllende del av vedtektene.

§4

4. OVERFØRING AV ANDEL - PRIS – FORKJØPSRETT – SALG AV GARASJER

Leiligheter og garasjer i Solbakklia borettslag kan selges til høystbydende. Andelseiere i borettslaget og deretter medlemmer av det tidligere Østensjø Seniorboliger/DES kan tre inn i høyeste bud såfremt dette ikke er i konflikt med aldersbestemmelsene i § 3. om overføring av andel. Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøps berettige.

Forkjøpsretten må gjøres gjeldene innen 20 dager fra laget har fått melding om at andelen skal skifte eier.
Garasje kan kun selges til andelseiere i Solbakklia borettslag.
Leiligheter som står ubebodde, skal selges innen 1 år. Enhver som overtar en andel, må godkjennes av styret for å bli med i borettslaget som andelseier.

§5

5. HUSLEIE, FREMLEIE, M.V.

En andelseier har rett og plikt til å bruke den boligen som hører til andelen. Andelseieren skal registreres i kartverket med denne boligen som sin faste boligadresse. Fremleie må ikke finne sted uten styrets samtykke. Som fremleie regnes ikke at en andelseier tar opp i sin husstand ektefelle eller samboer. Samtykke til fremleie kan som regel bare påregnes når leiligheten overtas av noen som skal ta hånd om den under andelseiers fravær inntil 3 måneder pr. kalenderår. Søknad om samtykke til fremleie må sendes styret senest 6 uker før fremleieforholdet skal ta til. Framleie kan kun skje til personer over 60 år. Andelseier som har overlatt bruken til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen ovenfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor han/hun er å få tak i.

§6

6. ANDELSEIERS BRUK

Andelseier skal behandle boligen og fellesarealet på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke brukes til annet enn som bolig. Oppholdsrommet i grendehuset kan disponeres av borettslagets beboere til gjesteovernatting. SE STATUTTER I HUSORDENSREGLENE.
Med styrets godkjennelse kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemminger hos bruker av boligen.

§7

7. VEDLIKEHOLD

7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør (fra stoppekran), alt elektrisk i leiligheten fra og med sikringsskapet, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

7.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk

og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

7.3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

§8

8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendig farger osv. skal skje etter en enhetlig plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal slikt arbeide utføres av andelseieren selv, må dette kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg og andre endringer av bebyggelsen må ikke skje før samtykke fra generalforsamlingen foreligger. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsetting.
Søknad eller melding til bygningsmyndigheter skal godkjennes av styret før byggemelding sendes.

§9

9. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

9.1 Felleskostnader (tidligere husleie)

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.
Felleskostnader er alle kostnader som ikke gjelder spesielt for den enkelte bolig. Styret skal påse at felleskostnadene blir dekket etter hvert som de forfaller.

9.2 Betaling av felleskostnader
Felleskostnadene forfaller til betaling den 20. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976, nr. 100.

9.3 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.

§10
10. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE
10.1 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.

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

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

§11
11. STYRET OG DETS VEDTAK
11.1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

11.2 Styrets oppgaver

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

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

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

11.3 Styrets vedtak

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

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

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

11.4 Representasjon og fullmakt

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

§12

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

12.3 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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(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.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

12.5 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.

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre general-forsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det

føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. 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.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke general-forsamlingen 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.

§13
13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN
13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.

§14

14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14.1 Vedtektsendringer

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

14.2 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.

§15

15. REVISJON

Laget skal ha en statsautorisert revisor. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 85
SOLBAKKLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOLBAKKLIA 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:
14. mai 2025 kl. 18:00, Grendehuset, Østmarkveien 15.

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité
9. Valg av arrangementskomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLBAKKLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øyvind Larsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollfører ble Erik Braathen (fra forretningsfører) foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal etter borettslagsloven sendes ut senest mellom 8 og 20 dager før generalforsamling.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd) dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024.pdf
2. Kommantarer til årsregnskapet.pdf
3. Revisjonsberetning 2024.pdf
4. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av valgkomité

Valgkomiteen velges for 1 år og har som oppgave å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valg av arrangementskomite

Arrangementskomiteen velges for 1 år og har med sosiale tilstelninger i borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 4 arrangementskomitémedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

STYRETS ARBEID – ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

1.1 Møter

Ordinær generalforsamling ble avholdt 25.04.2024. Antall stemmeberettigede som deltok var 23. Foruten de obligatoriske årsmøtesakene forelå det 5 forslag fra styret. Det var 2 forslag om endringer i husordensreglene og 3 forslag om endringer i vedtektene. Alle ble enstemmig vedtatt.

Styret har i kalenderåret 2024 avholdt 15 styremøter og behandlet 110 saker. Styrets medlemmer har hatt møter med eller kontakt med følgende samarbeidende virksomheter:

Boalliansen, OBOS, Vaktmesterkompaniet, Rosing, Schindler Heis, Storm Elektro, Vidar Østre gartner, ISS, NIWI Miljøtiltak, Anticimex, Norsk Brannvern, Telia.

Boalliansen var lagets forretningsfører fram til OBOS overtok den 1. november. Lagets forvaltningskonsulent/rådgiver ved årsskiftet var Terje Sørhuus.

1.2 Prosjekter og avtaler

Rehabilitering av nr. 13 og 15

Den ekstraordinære generalforsamlingen 15. november 2023 vedtok enstemmig å gi styret fullmakt til å oppta et rammelån (annuitetslån) på inntil 2,5 mill. med avdragstid på 27 år. Pengene skulle gå til den planlagte rehabiliteringen av nr. 13 og 15.

Arbeidet innebar utlektning og full utskifting av gavlvegger og av diverse råtne bord på langvegger og rekkverk. Eksisterende isolasjon ble ettersett. Hele huset ble til slutt malt med 2 strøk Jotun Drygolin Nordic Ekstrem.

Arbeidet ble utført av Snekkerne AS i henhold til kontrakt og pristilbud og det har ikke vært tilleggsarbeider. Oppstart i månedsskiftet april/mai 2024 med ferdigstillelse i juni. Budsjettrammen holdt.

I etterkant bestilte styret maling av 9 vinduer i grendehus og trimrom, samt garasjeporten.

Øysten Kristiansen var styrets kontaktperson mellom beboere og entreprenør.

Taklekkasje i nr. 15

I september ble det oppdaget taklekkasje i nummer 15. Beboer under hadde registrert fuktighet i klesskap og mugg i garderoben. Skaden ble utbedret. Det var nødvendig å demontere takstein opp til pipe, skifte takplater, legge nye sløyfer og spikerlekter og til slutt tilbakeføre eksisterende takstein.

Nytt dekke på svalgangene i nr. 17 og 19

I mai 2024 ble det lagt nytt belegg på svalgangene i nr. 17 og 19. Det ble opplyst at dekket var sklisikret. Det viste seg ikke å stemme når det er minusgrader. Styret foretar salting ved snøfall og etter behov. Dette er et problem.

Asfaltarbeider

Det er foretatt lapping av asfaltdekket på snuplass ved nr. 13 og utbedring av 2 vann-avledere, samt etablering av en ny ved nr. 19 C.
Opprinnelig hadde styret planer om å få utført mer omfattende asfaltarbeid, men det viste seg å bli for dyrt.

Lading av elbil

Storm Elektriske monterte i jan 2023 nødvendig infrastruktur for lading av elbiler i garasjehuset. Beboere som ønsker det, kan bestille tilkobling gjennom styret. Den enkelte elbileier må bekoste lader, måler, tilkobling, samt eget strømforbruk.

Bestillingene må gå gjennom styret. Det vil kun være mulig å benytte Zaptec sitt system med Charge 365. Pr 31.12.24 var det tilkoblet 7 ladere.

Brannvern

Solbakklia borettslag har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig kontroll av brannvarslere og brannslukkere i leiligheter og fellesrom. Siste kontroll ble foretatt i august 2024. I leilighetene testet de og byttet batteriet i røykvarslerne, samt utførte en enkel kontroll av brannslukkeren.

Norsk Brannvern sier i sin rapport etter kontrollen at 7 av våre beboere ikke kan bruke manuelt slukkeutstyr. Antallet er stabilt over år.
Likeledes at det manglet 3 røykvarslere og 5 brannslukkere. 7 brannslukkere ble ikke godkjent da de var utgått på tid og i garasjen manglet et slukkerskilt.

Det er borettslagets plikt å holde det branntekniske i orden. Det har vi fulgt opp ved å be Norsk Brannvern lukke de manglene, som er nevnt ovenfor.

Det er vanskelig å forstå hvordan røykvarslere og brannslukkere kan forsvinne fra leilighetene. Utstyret var der i fjor. Hold orden på dette utstyret og bidra til at kostnadene blir minst mulig.

I noen leiligheter er det satt opp ekstrautstyr fra f.eks. Sektor Alarm eller lignende. Dette utstyret var ikke omfattet av Norsk Brannverns kontroll. Her må den enkelte selv ordne med kontroll og skifte. Vanligvis har disse selskapene en ordning for dette.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden til enhver tid. Dersom utstyr er defekt meldes dette til styret.

Brannforskriftene krever at brannslukkings-apparater(pulver) skal kontrolleres hvert 5 år og ha service hvert 10 år. Utstyr i fellesrom skal ha årlig kontroll. Borettslagets apparater kontrolleres hvert år.

Vannskader

26. januar sprang et hoved-vannrør i Østmarkveien, rett over veien ved innkjøringen til borettslagets parkeringsplass. Store vannmengder fosset inn i borettslaget og 9 leiligheter i nr. 17,19, 21 og 23 fikk betydelige vannskader.

Brann- og redningsetaten var raskt på plass. Med bistand fra styreleder gikk de gjennom leilighetene og forsikret seg om at alle fikk fjernet vannet, og alle hadde strøm. Berørte leiligheter håndterte førstehjelp selv og/eller med hjelp av brannvesenet.

De utvendige skadene på borettslagets bygninger var begrenset, mens skaden på plenene først blir klarlagt etter at snøen har smeltet.
Skadene på gulvene i leilighetene varierte fra litt til behov for total utskifting. Borettslagets bygningsforsikring i IF dekker bygningsmassen. IF engasjerte først Frøiland Bygg Skade. Selskapet ble senere en del av Ocab.

Det ble også varslet regress i saken overfor Oslo Kommune.

Beboernes innboforsikring skal dekke løsøre og innbo de selv har. Enkelt forklart er det slik at det man tar med seg når man flytter dekkes av innboforsikringen, resten dekkes av byggets forsikring.

Det hastet da det var viktig å få revet det som er vått og så satt på tørk. Beboernes forsikringsselskap har forlangt å forholde seg samlet til styrets leder. Styrets leder har gått en rekke befaringer med forsikringsselskaper og firmaer som skal utbedre skader.

I denne skadesaken forelå et ansvar for Oslo Kommune, Vann og avløp.

Rehabiliteringsarbeidet tok unødvendig lang tid. Arbeidet som ble utført var ofte av dårlig kvalitet og måtte gjøres om. Enkelte skaderammede beboere valgte til slutt å ta kontant oppgjør og ordne rehabiliteringen selv.
Samarbeidet med prosjektleder var nærmest umulig. Framdriftsplaner var det ikke mulig å forholde seg til. De ble endret fra møte til møte.

Styret uttrykte sterk kritikk av håndteringen av saken og ba takstmannen fra IF prøve å finne ny entreprenør. Styret hadde ingen tillit til hverken prosjektleder Tor Jørgensen fra Ocab eller hans underleverandører.

15. oktober avholdt styret møte i Grendehuset med takstingeniør i If skadeforsikring, Vibeke Spolen Erstad og takstmann Stefan Wellnitz. Hele rehabiliteringsprosessen ble gjennomgått. Styret framførte på ny sterk kritikk av prosjektleder og underleverandører.

Rensing av sluk – drenering ved 19 A

I forbindelse med flommen ble det registrert at flere sluk på området er fylt med grus og løsmateriale. Styret tar dette opp med IF og fikk aksept for at rensing av slukene inngikk som en del av oppgjøret.

Utvendige arbeider

Plenklipping
Borettslagets plener klippes regelmessig av ISS.

Snøbrøyting, strøing, fjerning av grus oa. fra gangveier og parkeringsplass, kontainer
Dette arbeidet blir utført av Vaktmesterkompaniet

Kontainerdager
I første del av mai blir det hvert år satt ut søppelkontainer på p-plassen. Benytt anledningen til å rydde i boder, på loft og i garasje og bli kvitt ting du ikke har bruk for. Husk !!!! Ikke kast elektrisk avfall eller malingbokser/kjemikalier i kontaineren. Det må heller ikke benyttes sorte eller ugjennomsiktige søppelsekker. Disse vil bli tatt ut av kontaineren ved henting

Løvraking fjerning av grus fra plenene, andre gartnertjenester
Arbeidet utføres av Gartner Østre.

Vask av søppelkontainere
Borettslaget har avtale med Niwi Miljøtiltak AS og rengjøring av søppelkontainere fire ganger i året.

Plass for elektrisk rullestol – lademulighet
Det er stillet til rådighet parkerings- og ladeplass for beboer med elektrisk rullestol ved inngang til hovedhuset.

Dugnadsarbeider

Gjerdet langs gangveien ble høytrykkspylt, råtne bord skiftet ut og til slutt ble gjerdet malt i samme farge som husene. Samtidig ble murkanten på svalgangene skrapet rent.

Det var 6-7 beboere med på jobben, som ble avsluttet med pølser og øl. Jan Eriksen, Terje Jensen, Per Johansen, Jan Bjørkli, Ove Sæternes, Øysten Kristiansen, Kari og Tormod Heiberg.

Yngve Berg pusset og beiset rekkverket på trappene mellom nr. 21 og 23 og opp til nr. 13/15.

Garasjeeierne ryddet og spylte garasjen, p-plasser og søppelhuset. Det ble ryddet mellom garasjeveggen og plenen utenfor. Gamle åtebokser ble fjernet.

Heis

Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten foretar årlig kontroll av borettslagets heis. I september ble det utført kontroll. Det ble ikke funnet avvik utover det som inngår i serviceavtalen. Borettslaget har serviceavtale med Schindler heis AS.

Borettslagets elektriske anlegg

3. desember 2024 foretok Elvia kontroll av borettslagets elektriske anlegg. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Flytting av borettslagets lån

Solbakklia borettslag hadde i høst et lån i Handelsbanken på kr. 12.535.000 med rente 6,5%. Etter henvendelse fra styret kunne Handelsbanken tilby en nedsettelse av renten til 6,2%.
OBOS-banken kunne tilby en refinansiering av lånet med 30 års løpetid og en rente på 5,79% og styret har akseptert tilbudet fra OBOS-banken. Lånet er flyttet.

Varmepumper

Styret har vedtatt å kunne godkjenne montering av varmepumpe på visse betingelser:

1. Utedelen skal monteres på et frittstående stativ på terrassen. Det skal ikke boltes til terrassegulv. Stativet skal stå på vibroklosser mot gulv.

   Vibroklosser skal også monteres mellom stativ og aggregat.
2. Det er ikke tillatt å fastmonterte utedelen til noen bygningsdel. Dette pga. støy-forplanting. Innedelen monteres fritt.
3. Dersom varmepumpa avgir sjenerende støy må den repareres eller skiftes ut.
4. Søknad sendes styret før montering slik at misforståelser kan unngås.

Kabelnett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. I den grunnpakken som inngår i felleskostnadene ligger 19 TV-kanaler og internett på 10 Mb.

Beboere som ønsker flere TV-kanaler eller raskere internett kan få det ved å tegne personlige avtaler med Telia. Kundeservice 92405050.

Internett: 10, 100, 250, 500, 750 og 1250 Mb. Flere TV-kanaler kan fås ved å kjøpe 10, 20 eller flere poeng. Selvvalgte kanaler har ulik poengpris, som regel fra 1-5.

Utstyret fra Telia skal følge leiligheten og må ikke tas med ved flytting. Det gjelder modem og dekoder.

Ekstralås i grendehuset

Ved utlån/leie av grendehuset har det vært ønskelig å låse av dette for å sikre verdier. Det er nå ordnet med ekstralås, som leietakere kan benytte.

Avtrekksvifter tillatt

Det er separate avtrekk fra kjøkken og bad i leilighetene. Montering av elektrisk vifte på disse stedene vil ikke påvirke ventilasjonen i andre leiligheter. Montering av slike avtrekksvifter er derfor tillatt.

Snekkerne as – rammeavtale

Borettslaget har rammeavtale med Snekkerne AS. Priser pr. 31.12.2024:
Timepris servicearbeider kr 650,- eks mva.
Læregutter kr 250,- eks mva.
Servicebil (arbeid over 4 timer) kr. 490,- eks. Gjensidig oppsigelsestid 3 måneder.

Avtale om skadedyrbekjempelse

Borettslaget har avtale med Anticimex AS om bekjempelse av skadedyr. Det blir foretatt minimum 4 årlige inspeksjoner av åtestasjonene.

Oppdages det biller eller andre skadedyr i leiligheten må styret varsles omgående for å begrense spredningen.

Renhold

Borettslaget har avtale med Nordisk Renhold om renhold av korridorer og grendehus.

Beboerinformasjon

Styret sender informasjon på papir eller som epost til beboerne et antall ganger i året. I 2024 ble det distribuert 5 nr. av INFO fra styret. Det vises ellers til styrets årsmelding.

Arrangementskomiteen

Komiteen arrangerte 8 kaffekvelder i Grendehuset i 2024. De legges til siste torsdag i hver måned og samler vanligvis 20 deltakere. Det legges en påminnelse i postkassene forut for hvert møte.
Fjorårets tur til Tryvannstua var så vellykket at arrangementskomiteen ble bedt om å gjenta suksessen. Den 30. august reiste vi av sted igjen - 21 beboere i 5 biler. Rekefesten 23.juni samlet også mange deltagere.

Arrangementskomiteen stod for nyttårs-selskap i Grendehuset for beboere som ellers ville ha vært alene på nyttårsaften. Full middag med forrett og dessert, kaffe og kransekake. 15 deltakere.

Nye andelseiere

Borettslaget fikk 1 ny andelseier i 2024. Enhver som ønsker å overta en andel må først godkjennes av styret for å bli andelseier i borettslaget.

Leiligheter og garasjer i Solbakklia borettslag kan selges til høystbydende. Andelseiere i borettslaget kan tre inn i høyeste bud så lenge dette ikke er i konflikt med alders-bestemmelsene i vedtektene.

Garasje kan kun selges til andelseiere i Solbakklia borettslag.

Styret takker beboerne for godt samarbeid og hyggelige tilbakemeldinger

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter

Totale driftsinntekter er omtrent som budsjettert. Innkrevde felleskostnader er dog høyere enn budsjettert som følge av at disse økte sommeren 2024 (etter at budsjettet for 2024 var fastsatt). Ladeinntekter for el-bil er som forventet, men fremgår ikke av budsjettet for 2024. Andre inntekter er lavere enn budsjettert, da regnskapet kun viser inntekter fra utleie av fellesrommet.

Driftskostnader

Driftskostnader er totalt sett lavere enn budsjettert. Posten forretningsførerhonorar er lavere enn budsjettert, da noe forretningsførerhonorar er ført under posten konsulenthonorar. Drift og vedlikehold er noe lavere enn budsjettert og skyldes mindre til rehabilitering av nr. 13 og 15 enn antatt.

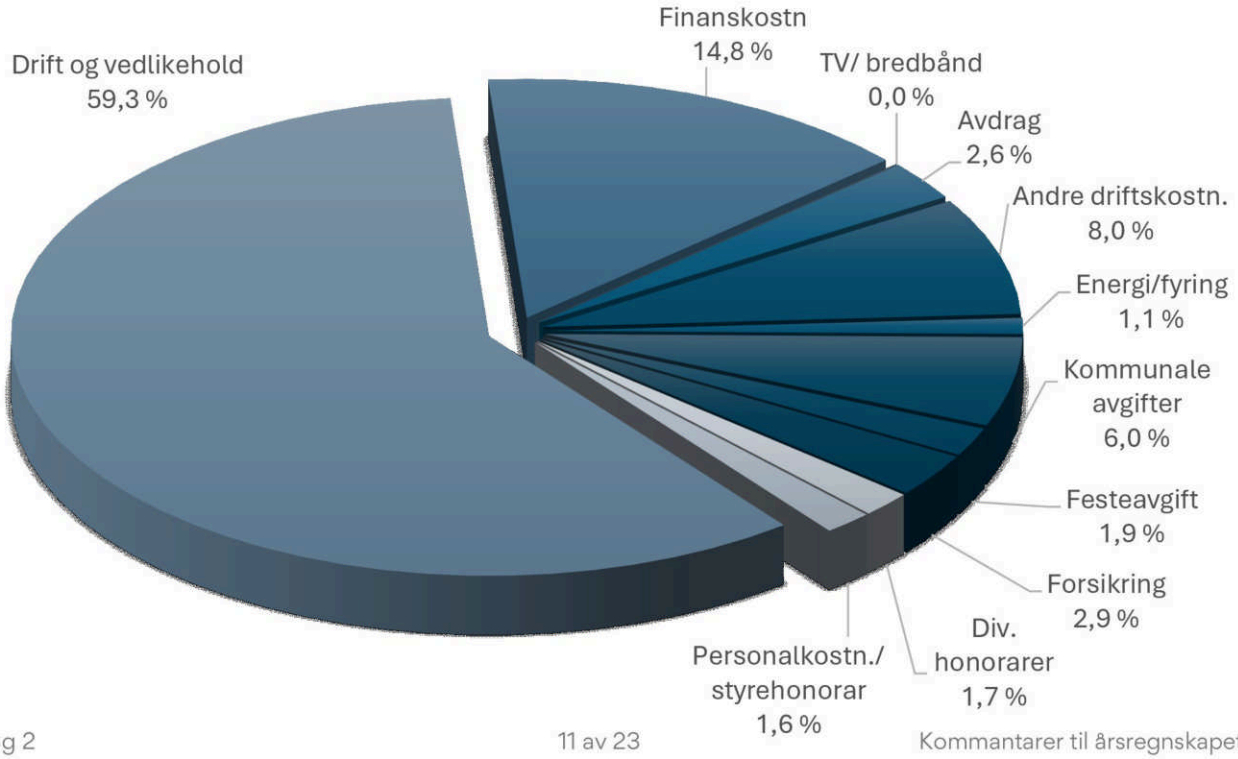
Festeavgift 1. halvår 2024 er kostnadsført i 2023 under kommunale avgifter.

TV-anlegg/bredbånd er kostnadsført x 2 i 2023, slik at det ikke bokføres noe i 2024.

Finansinntekter og finanskostnader er begge høyere enn budsjettert og skyldes høyere rentenivå enn antatt.

Kostnadsdiagram

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader + avdrag i 2024 og viser ca. hva felleskostnadene ble brukt til. F.eks. gikk nærmere 60 % gikk til vedlikehold i fjor.



Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital i balansen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr 1 951 620 pr. 31.12.2024 (mot kr 1 687 113 året før), noe som skyldes låneopptak.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i 2025 satt av kr 600 000 til heisen, men heisen blir ikke fullstendig rehabilitert får vi må.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er milliardsprekkene i arbeidet med hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 20 % (mot 9 % året før).

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Det er ikke budsjettert med økning av de ordinære felleskostnader, men styret vil vurdere behovet til sommeren.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

as.revision

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo
Nygaardsgata 39, 1607 Fredrikstad

Tlf: +47 91 800 500
post@revision.no
www.revision.no

Til årsmøtet i
Solbakklia Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Solbakklia Borettslag som viser et underskudd på kr 2 130 382. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 er ansvarlige for informasjonen i årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsrapporten.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsrapporten. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsrapporten og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsrapporten ellers fremstår som vesentlig feil.

Penneo Dokumentnøkkel: 8PWUH-L8DZK-FV7OU-MQKTI-M44K5-6CPRC

Vi har plikt til å rapportere dersom årsrapporten fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsrapporten

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Askim, 22. april 2025
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8PWUH-L8DZK-FV7OU-MQKTI-M44K5-6CPRC

SOLBAKKLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 957 768 148, KUNDENR. 85

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 687 113**	**1 916 022**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 130 382	-2 558 058
Tillegg for nye langsiktige lån	15	25 102 000	10 215 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-22 707 111	-7 885 851
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**264 507**	**-228 909**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 951 620**	**1 687 113**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 982 328	1 858 870
Kortsiktig gjeld		-30 708	-171 757
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 951 620**	**1 687 113**

SOLBAKKLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 957 768 148, KUNDENR. 85

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 762 844	2 161 281	2 441 642	2 922 000
Ladeinntekter el-bil		13 214	12 217	0	13 000
Andre inntekter	3	3 000	329 795	338 168	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 779 058**	**2 503 293**	**2 779 810**	**2 938 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 364	-10 030	-10 364	-11 000
Styrehonorar	5	-73 500	-70 000	-73 500	-80 000
Revisjonshonorar	6	-13 687	-14 625	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-60 688	-84 615	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-13 534	0	-2 500	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-3 042 423	-2 955 176	-3 175 000	-688 000
Forsikringer		-151 096	-137 960	-150 000	-180 000
Festeavgift		-98 872	0	-200 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-309 654	-551 280	-302 410	-352 000
Energi/fyring		-55 479	-37 510	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-266 770	-137 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-408 799	-460 498	-451 500	-457 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 238 096**	**-4 588 464**	**-4 652 274**	**-2 278 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 459 038**	**-2 085 172**	**-1 872 464**	**660 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	89 239	46 608	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-760 583	-519 494	-679 080	-720 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-671 344**	**-472 886**	**-654 080**	**-695 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 130 382**	**-2 558 058**	**-2 526 544**	**-35 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 130 382			

SOLBAKKLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 957 768 148, KUNDENR. 85

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	22 503 348	22 503 348
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 503 348**	**22 503 348**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		71 207	-477
Forskuddsbetalte kostnader		140 476	0
Andre kortsiktige fordringer	14	2 081	2 000
Driftskonto OBOS-banken		228 591	0
Sparekonto OBOS-banken		1 500 341	0
Innestående i andre banker		39 632	1 857 347
SUM OMLØPSMIDLER		**1 982 328**	**1 858 870**
SUM EIENDELER		**24 485 675**	**24 362 218**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		3 057 972	5 188 354
SUM EGENKAPITAL		**3 061 972**	**5 192 354**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 521 019	10 126 130
Borettsinnskudd	16	8 050 000	8 050 000
Annen langsiktig gjeld	17	821 977	821 977
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 392 996**	**18 998 107**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77	0
Leverandørgjeld		13 380	157 851
Påløpte renter		3 962	0
Annen kortsiktig gjeld	18	13 288	13 906
SUM KORTSIKTIG GJELD		**30 708**	**171 757**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 485 675**	**24 362 218**
Pantstillelse	19	33 250 000	
Garantiansvar		0	

Oslo, 22.04.2025
Styret i Solbakklia Borettslag

Jan Arnold Eriksen /s/ Øyvind Andreas Larsen /s/ Øysten Harry Kristiansen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 437 152
Vedlikehold	308 338
Garasje	17 354
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 762 844**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leieinntekter utleie av fellesrom	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 364
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 364**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 73 500.
I tillegg har styret fått dekket kostnader for kr 1 130, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 687.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Boalliansen Forvaltning AS	-13 534
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 534**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 847 090
Drift/vedlikehold VVS	-5 539
Drift/vedlikehold elektro	-13 234
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 513
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 001
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 575
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 913
Kostnader dugnader	-559
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 042 423**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-241 821
Feieavgift	-2 754
Renovasjonsavgift	-65 079
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-309 654**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 726
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 247
Datautstyr	-2 551
Annet driftsmateriale	-299
Vaktmestertjenester	-5 522
Renhold ved firmaer	-35 052
Snørydding	-182 663
Gressklipping	-109 634
Kontor- og datarekvisita	-7 429
Trykksaker	-640
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 130
Andre kontorkostnader	-15 211
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 535
Øreavrunding	-39
Velferdskostnader	-2 021
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-408 799**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	43 246
Andre renteinntekter	45 993
SUM FINANSINNTEKTER	**89 239**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-759 689
Renter på leverandørgjeld	-894
SUM FINANSKOSTNADER	**-760 583**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	22 503 348
SUM BYGNINGER	**22 503 348**

Tomten er festet.
Gnr.146/bnr.574 m. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige lån til ansatte (ikke forskudd lønn, jf. konto 1740)	2 000
Forskudd kjøregodtgjørelse	81
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 081**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken lån 8398.72.42305 (avsluttet)		
Lånet var et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,50 %. Løpetiden var 30 år.		
Opprinnelig 2023	-10 215 000	
Nedbetalt tidligere	88 870	
Nedbetalt i år	10 126 130	
		0
Handelsbanken lån 8398.72.21561 (avsluttet)		
Lånet var et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,50 %. Løpetiden var 30 år.		
Opprinnelig 2024	-12 567 000	
Nedbetalt i år	12 567 000	
		0
Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-12 535 000	
Nedbetalt i år	13 981	
		-12 521 019
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 521 019**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-8 050 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-8 050 000**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-821 977
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-821 977**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	191
Avvik saldobalanse Boalliansen	-13 479
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-13 288**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 050 000
Pantelån	12 521 019
TOTALT	**20 571 019**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	22 503 348
TOTALT	**22 503 348**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 85 **Selskapsnavn:** SOLBAKKLIA 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.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Solbakklia borettslag

Møtedato: 25.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Grendehuset
Til stede: 22 andelseiere, hvorav 1 med fullmakt. Totalt 23 stemmeberettigede
Forretningsfører var representert ved rådgiver Hiwa Ebrahimi.

Møtet ble åpnet av styrets leder Jan Arnold Eriksen

---

1. **Konstituering**
   A. Godkjenning av innkalling
   Vedtak: Godkjent.

   B. Valg av møteleder
   Som møteleder ble foreslått Øyvind Larsen.
   Vedtak: Valgt.

   C. Status for frammøtet
   Det møtte 22 andelseiere og 1 fullmakt, til sammen 23 stemmeberettigede.
   Vedtak: Det ble vedtatt å godkjenne innleverte navnesedler som lovlig frammøtebevis.

   D. Valg av protokollfører
   Vedtak: Øyvind Larsen ble valgt.

   E. Valg av andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
   Vedtak: Tormod Heiberg ble valg.

   F. Godkjenning av dagsorden
   Vedtak: Godkjent.

2. **Årsmelding fra styret for 2023**
   Vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og enstemmig tatt til etterretning.

3. **Årsregnskap for 2023**
   Vedtak: Årsregnskapet for 2023 som viser et underskudd på kr 2.558.058 ble enstemmig godkjent.

4. **Godtgjørelse til styret**
   Styrehonoraret fastsettes til kroner 73.500 for perioden fra ordinær general-forsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

   Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5. Budsjett 2024

Vedtak: Budsjettet for 2024 ble tatt til etterretning.

6. Innkomne forslag fra styret

6.1) Forslag til endringer i husordensreglene § 1

Nåværende tekst:

«Ro i leiligheten.
Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Ved eventuelle klager plikter andelseieren å etterkomme disse.
Det skal være alminnelig ro i hele området mellom kl. 23.00 og 07.00, og helligdagsfreden må respekteres.
Ved fester eller annen støy utover de generelle bestemmelser skal det gis nabovarsel et par dager i forveien. Det samme må gjøres forut for oppussingsarbeider og lignende.
Støyende arbeider i forbindelse med oppussing og vedlikehold skal foregå i tiden, mandag – fredag kl. 08.00 til kl. 16.00».

Styret foreslår å øke tidsrammen med en time, fra 07.00 i stedet for 08.00.

Styrets forslag til vedtak:
Borettslaget endrer husordensreglene § 1 siste linje til: «Støyende arbeider i forbindelse med oppussing og vedlikehold skal foregå i tiden mandag til fredag klokken 07.00 til klokken 16.00».

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6.2) Forslag til endringer i husordensreglene § 11

Nåværende tekst:

«Parkering.
Parkering er kun tillatt på parkeringsplassen. Kjøring inn i selve bo-området er bare tillatt for av- og pålessing, og av- og påstigning.
Parkering på disse områdene er ikke tillatt».

Styrets forslag til vedtak:
«Parkering.
Gjesteparkeringsplassen er forbeholdt besøkende til beboerne, og beboere som ikke har garasjeplass. Beboere som har garasjeplass, må benytte denne.

Parkering av tilhengere, campingvogner og større kjøretøyer er ikke tillatt. Eventuelt kortvarig parkering av ovennevnte avtales med borettslagets styreleder.

Parkering av kjøretøyer uten skilter, (registreringsnummer), vil bli fjernet på eiers bekostning.

Kjøring inn i selve boområdet er bare tillatt for av- og pålessing, og av- og påstigning.

PARKERING INNE PÅ BO-OMRÅDET ER FORBUDT».

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6.3) Forslag til endringer i vedtektene § 10.

Nåværende tekst:

MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

10,2, Pålegg om salg (tidligere oppsigelse)
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. Borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarselen 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.

Styrets forslag til vedtak:
Siste to linjer ble sløyfet da vi ikke har noe boligbyggelag.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6.4) Forslag til endringer i vedtektene §3.

Nåværende tekst:

ANDELSEIERE.
Som andelseier i borettslaget kan bare godtas personer som har fylt 60 år. Styret kan gjøre unntak fra dette når andelen ikke kan overdras til en som ikke fyller kravet.
Alle andelseiere skal få et eksemplar av vedtektene for borettslaget og gjeldene husordensregler som er utfyllende del av vedtektene.

Styrets forslag til vedtak:
Stryke setningen: Styret kan gjøre unntak fra dette når andelen ikke kan overdras til en som ikke fyller kravet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6.5) Forslag til endringer i vedtektene § 12.2.1.

Nåværende tekst:
«*TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLINGEN.*
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april».

Styrets forslag til vedtak:
Endre .... «innen utgangen av april» til «innen utgangen av mai».

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

a) Valg av styreleder for 1 år

b) Valg av styremedlem for 2 år

c) Valg av to varamedlemmer til styret for 1 år

d) Valg av arrangementskomite for 1 år

e) Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak: Som styreleder for 1 år ble valgt Jan A. Eriksen.

Som styreleder for 1 år ble valgt Jan A. Eriksen.

Som styremedlem for 2 år ble valgt Øysten Kristiansen

Som varamedlemmer til styret for 1 år ble valgt Terje Jensen og Jørn Owe Sæternes.

Som arrangementskomite for 1 år ble valgt Mona og Øysten Kristiansen, Tormod og Kari Heiberg.

Som valgkomite for 1 år ble valgt Berit T. Sollie, Bjørn A. Knutsen og Jan Erik Strømberg.

Møtet slutt kl. 18.40

Protokollen signert av:

Øyvind Larsen /S/
Møteleder og referent

Tormod Heiberg /S/
Protokollvitne

Etter generalforsamlingen ble det avholdt et beboermøte hvor det ble informert om dugnader, kontainerdager, mulige asfaltarbeider, flomskader, legging av belegg på svalgangen i nr. 17 og 19, og andre saker beboerne ønsket å ta opp.

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:
Østmarkveien 19B, 0687 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 574, andelsnr. 28 i SOLBAKKLIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250156

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Selma Nygaard Thorkildsen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 979 77 514

E-post: selma.nygaard.thorkildsen@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.
