PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

TRAKTORVEIEN 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest/tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Traktorveien 16
0678 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 10/04/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:148, Bnr: 292
Hjemmelshaver:	Trevor Emanuelde Matas
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1988
Tomt:	8658 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama
Befaringsdato:	28.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper og lekeapparater.
Asfaltert internvei.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 3 plan.
Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn.
Støpt betongsåle og grunnmur i betong.
Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong.
Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.
Flat takkonstruksjon i betong tekket med takpapp/asfaltbelegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 3-roms selveierleilighet godt og sentralt beliggende på Høyenhall i bydel Østensjø. Området har en naturlig tilhørighet til Manglerud. Området er hovedsakelig bestående av blandet boligbebyggelse bestående av småhus og boligblokker. Kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud. Kort avstand til skole og barnehage.

Innvendig fremstår boligen som delvis vedlikeholdt, men er hovedsakelig preget av elde og slitasje og må betraktes som et fullstendig oppussingsobjekt.
Boligen disponerer egen vestvendt terrasse målt til ca. 9,6 kvm. samt en østvendt markterrasse målt til ca. 6,2 kvm.

ANNET:
Takhøyde i stuen er målt til 2,4m.
God planløsning
USBL er forretningsfører
Sameiet eiendom er forsikret hos If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP6530497
Dørtelefon montert i entré.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via elektrisk fyring med panelovner.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Det bør monteres minimum en røykvarsler i tak i boligen.

Parkering:
Boligen disponerer en egen parkeringsplass i kjeller (plass 120). Mulighet for å montere el-bil lading.
Sameiet har gjesteparkering utenfor inngangen til garasjen.
Ellers er det parkering i gaten etter gjeldende regler for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Megleropplysninger datert 26.03.2026.
Protokoll fra årsmøte i 2025.
Innkalling og protokoll til ekstraordinært årsmøte 18.09.2024.
Vedtekter og husordensregler.
Ferdigattest boligblokk datert 15.06.1990.
Ferdigattest ventilasjonsanlegg datert 05.01.1990.
Ferdigattest sportsbod og søppelbod datert 06.09.1989.
Byggesakstegning datert 20.06.1986

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis i entré og wc. Belegg i bad. Parkett i stue og tilstøtende soverom. Øvrige rom med laminat.
Vegger: Flis på bad og over benkeplate på kjøkken. Delvis flislagte vegger i wc. Brystpanel i entré. Øvrige vegger av malte/tapetserte flater.
Tak: Malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ift. byggesakstegning datert 20.06.1986 er det gjort en mindre endring på boligens planløsning.
Det er satt opp en lettvegg og etablert kontor i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 4.822,- og inkluderer internett og kabel-tv, felles forsikring, vaktmestertjeneste, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

I tillegg faktureres det for faktisk forbruk av varmtvann.

Andel fellesgjeld pr. 01.03.2026: kr. 0,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2025: kr. 83.437,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (USBL) datert 26.03.2026

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etg.	96	3		16
Kjeller		5		
SUM BYGNING	96	8		16
SUM BRA	104			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, wc, to soverom, kontor og entré.

BRA-e:

To utvendige boder med adkomst fra terrassene målt til ca. 2,4 kvm. og 1,1 kvm.
I tillegg følger det en bod i kjeller (bak garasjeplass) målt til ca. 5 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av en vestvendt terrasse målt til ca. 9,6 kvm. (avrundet opp til 10 kvm.) samt en østvendt markterrasse målt til ca. 6,2 kvm. (avrundet ned til 6 kvm.).

Boligen er målt opp med lasermåler.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets vedlikeholdsplikt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Laila Olberg og datter.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

10/04/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt murtak.
Flislagte vegger.

Dusjkabinett med buede skyvedører i herdet glass. Garnityr på stang og to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med både skap og skuffer, toppmontert servantplate med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt speil og sidemonterte oppbevaringsskap og overliggende spotbelysning.
Opplegg til vaskemaskin.

Merknader: Flislegging fremstår som utført av ikke faglært person.
Det ble registrert sprekker, ujevnheter samt hulrom under flere fliser.





TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv med belegg.
Det ble målt fall på ca. 1,4 cm fra punkt ved terskel til overside av belegg ved dusjkabinett.

Merknader: Belegg er preget av elde og slitasje. Har i tillegg sprekt opp og er således defekt.

Det var ikke mulig å mål videre fall til sluk eller fall i dusjsonen grunnet plassering av dusjkabinett.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1988

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med klemring.

Belegg som membran på gulv.
Ukjent tettesjikt på vegger.

Merknader: Belegg er sprekt opp og tettesjikt er således brutt. Tettesjikt må utbedres omgående.





2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1988

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

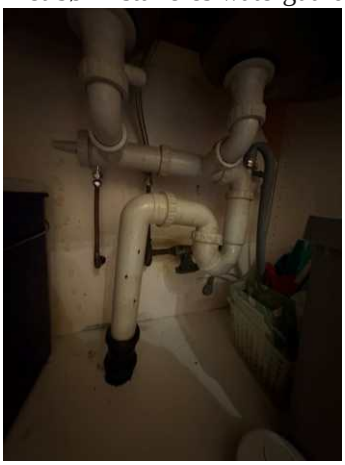
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre modulkjøkken. Antatt fra byggeår.
Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Fronter av profilert eik.
Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator tilknyttet sentralt avtrekk.

Merknader: Innredning er preget av elde og slitasje, ikke uvanlig alder tatt i betraktning.
Det bør monteres komfyrvakt til kokesone, krav etter 2010.
Det bør installeres waterguard som lekkasesikring, krav etter 2010.





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som mangelfullt vedlikeholdt og har behov for modernisering/fornyelser.

Merknader: Det ble registrert hulrom, sprekker og løse fliser i entre og wc.
Parkettgulv og laminatgulv er preget av elde og slitasje.
Vegger har behov for modernisering.

Det ble registrert svanker og ujevnheter flere steder på gulvene. I tillegg ble det målt nivåavvik på opptil 2,6 cm i stuen.
Gulvet bør avrettes før det legges nytt gulv ved en større renovering.





4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med 2-lags isolerglass fra 1987.
Ytterdør av tre med kikkehull. Brannklassifisert med B-30

Merknader: Vinduer og terrassedører er preget av elde og slitasje og vil på sikt ha behov for vedlikehold/fornyelser.

Ytterdør fra antatt byggeår.





©mstr.no

www.bmtf.no

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer en vestvendt terrasse og en markterrasse.

Vestvendt terrasse:
Størrelse målt til ca. 9,6 kvm.
Adkomst fra stuen.
Gulv av støpt betongdekke overmalt med epoxy eller lignende.
Det er montert utelys og stikkontakt samt manuell markise.

Østvendt markterrasse:
Størrelse målt til ca. 6,2 kvm.
Adkomst fra kjøkken.
Gulv av støpt betongdekke med overmalt epoxy eller lignende.
Det er montert utelys og stikkontakt.

Merknader: Ingen merknader.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsrør i boligen fra byggeår.

Stoppekraner lokalisert i rørkasse på bad, adkomst via luke.

Merknader: Rørkasse er ikke lekkasjesikret. En evt. lekkasje vil ikke oppdages før den kan ha gjort store skader.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet felles varmt vann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1988
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilluft via spalter over vinduer og veggventiler.
Avtrekk via ventiler på bad og wc samt ventilator på kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Ingen merknader.

Til opplysning:
Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

Sentralavtrekksanlegg ble vanlig i nye boliger på 70-tallet. En typisk installasjon er en avtrekksvifte på loftet eller i et skap over kjøkkenviften, med utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftsventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungere ventilasjonssystem, men resulterer i energitap ettersom det ikke har noen form av varmegjenvinning.




7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1988

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring på 2 x 40 ampere.
1-fas automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen er målt til 234V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår fra nettleverandør.

Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for anlegget.

Merknader:
Alder på anlegget antas å være hovedsakelig fra byggeår.
Anlegget er ikke dimensjonert iht. gjeldende forventet forbruk og vil ha behov for oppgraderinger.
Påkostninger må forventes.
Mht. alder og manglende dokumentasjon anbefales det på generelt grunnlagt utført en utvidet el-kontroll.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

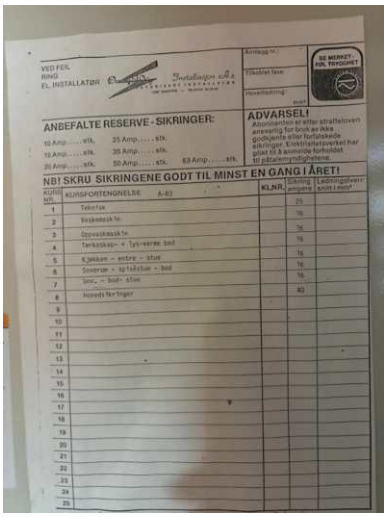
©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes grunnet alder på konstruksjonen samt ikke fagmessig utført flislegging av vegger.

Risiko og konsekvens:
Alder på konstruksjonen medfører økt risiko for slitasje og svekkede egenskaper over tid. Ikke fagmessig utført flislegging kan gi redusert kvalitet og økt fare for skader, herunder løs flis og mulig fuktpåvirkning. Forholdene kan medføre behov for utbedring på sikt.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes grunnet alder og slitasje på belegg. Denne har passert forventet levetid og har behov for utskifting.

Risiko og konsekvens:
Alder og slitasje på belegget medfører redusert funksjon og slitestyrke. Når forventet levetid er passert, øker risikoen for skader og svekkelser, som kan føre til behov for utskifting for å opprettholde tilfredsstillende standard.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes grunnet alder og slitasje på innredning samt manglende komfyrvakt og lekkasjesikring med waterguard.

Risiko og konsekvens:
Alder og slitasje på innredning gir redusert funksjonalitet og økt risiko for videre forringelse. Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for branntilløp, og fravær av lekkasjesikring/waterguard gir økt fare for vannlekkasjer og fuktskader. Forholdene kan medføre behov for oppgradering for å redusere risiko og skadeomfang.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes grunnet alder og slitasje på vinduer, terrassedører og ytterdør. Har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko og konsekvens:
Alder og slitasje på vinduer og dører medfører økt risiko for redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette kan føre til trekk, varmetap og svekket funksjon. Forholdene kan medføre behov for justeringer, vedlikehold eller utskifting på sikt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes grunnet alder og manglende lekkasjesikring i rørkasse.

Risiko og konsekvens:
Alder på installasjonen medfører økt risiko for slitasje og svekkede egenskaper. Manglende lekkasjesikring i rørkasse gir økt fare for uoppdagede vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 Settes grunnet brudd på membran/tettesjikt. Badet har behov for fullstendig renovering.

Risiko og konsekvens:
Brudd på membran/tettesjikt medfører høy risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Dette kan føre til omfattende skader og redusert levetid på bygningsdeler. Tiltak er nødvendig for å hindre videre skadeutvikling.
Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3.1 Andre rom

TG3 settes grunnet elde og slitasje med behov for modernisering/fornyelse på samtlige overflater. Nivåavvik på gulv målt opptil ca. 2,6 cm. Løse og sprekt opp fliser i wc samt hulrom under flere fliser i wc og entré.

Risiko og konsekvens:
Omfattende slitasje og nivåavvik i gulv kan gi redusert funksjon og ujevn belastning på konstruksjonen. Løse og sprukne fliser samt hulrom under fliser gir økt risiko for videre skadeutvikling og at fliser løsner. Forholdene kan medføre behov for omfattende utbedringer for å opprettholde tilfredsstillende standard.
Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251436

Selger 1 navn
Therese de Matas Olberg

Gateadresse
Traktorveien 16

Poststed	Postnr
OSLO	0678

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Trevor Emanuel De Matas

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Therese De Matas Olberg

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1988

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtidforsikring

Polise/avtalenr.: 36121513

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i venylbelegg på gulv , ikke blitt fornyet på 38 år

Document reference: 38251436

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

Svar: Nei

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: Skadenummer: 16.83766-AT7 Vann, Annen Væske Og Rørbrudd - 23. april 2016

Arbeid utført av: If forsikring (Skadekonsulent Eiendom)

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

Beskrivelse: I forbildelse med Stormen(ami) i oktober 2025. Ble deler av Bygges Tak skadet, er reparet. Eventuele spørsmål kontakt styre Denne leiligheten er ikke berørt

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

Beskrivelse: Det har tidligere vært observert rotter i sameiet utendørs for mange år siden. Styret har gjennomført utbedringstiltak. Ta kontakt med styret for mer infomasjon. Det er ikke observert rotter ved leiligheten.

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vært kontroll i el-anlegget - Ordinær rutine kontroll Kontakt styre for nærmere info

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Men ikke ladeboks

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251436

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært observert rotter i sameiet utendørs for mange år siden. Styret har gjennomført utbedringstiltak. Ta kontakt med styret for mer infomasjon. Det er ikke observert rotter ved leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251436

Tilleggskommentar

Boligen er ett dødsbo og det har ikke blitt foretatt noe form for oppgradering på 38 år og boligen trenger sårt kjærlighet.

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: 38251436

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese De Matas Olberg	75da83547c3a3f550eb33f7a22bebfd37dcf45b0	04.04.2026 07:50:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251436

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Traktorveien 16, 0678 OSLO**	
Dato for energimerking **12.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280197**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81066116**
Gårdsnummer **148**	Bruksnummer **292**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **104,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **166,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **166,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 958 kWh**



Traktorveien 16, 0678 OSLO

Detaljering

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

Traktorveien 16, 0678 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Traktorveien 16

Nabolaget Høyenhall - vurdert av 129 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	3 min 0.2 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	21 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	23 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 3.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Manglerudveien 5 - 11216	7 min
Manglerudveien 5 - 11214	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Traktorveien Linje 78B	3 min 0.2 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	18 min 1.4 km
Holtet Linje 13, 19	6 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 5.4 km

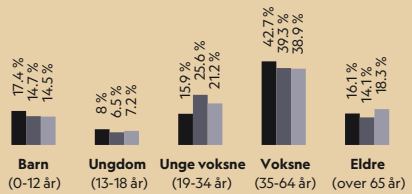
BARNEHAGER

Husmannsplassen barnehage (1-5 år) 81 barn	2 min 0.2 km
Solfridbakken barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.2 km
Manglerud barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Manglerud Senter	7 min
Meny Manglerud	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Høyenhall	2 669	1 051
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Høyenhall skole	3 min
Høyenhallen/Fokushallen	3 min
Fresh Fitness Manglerud	7 min
EVO Bryn	9 min

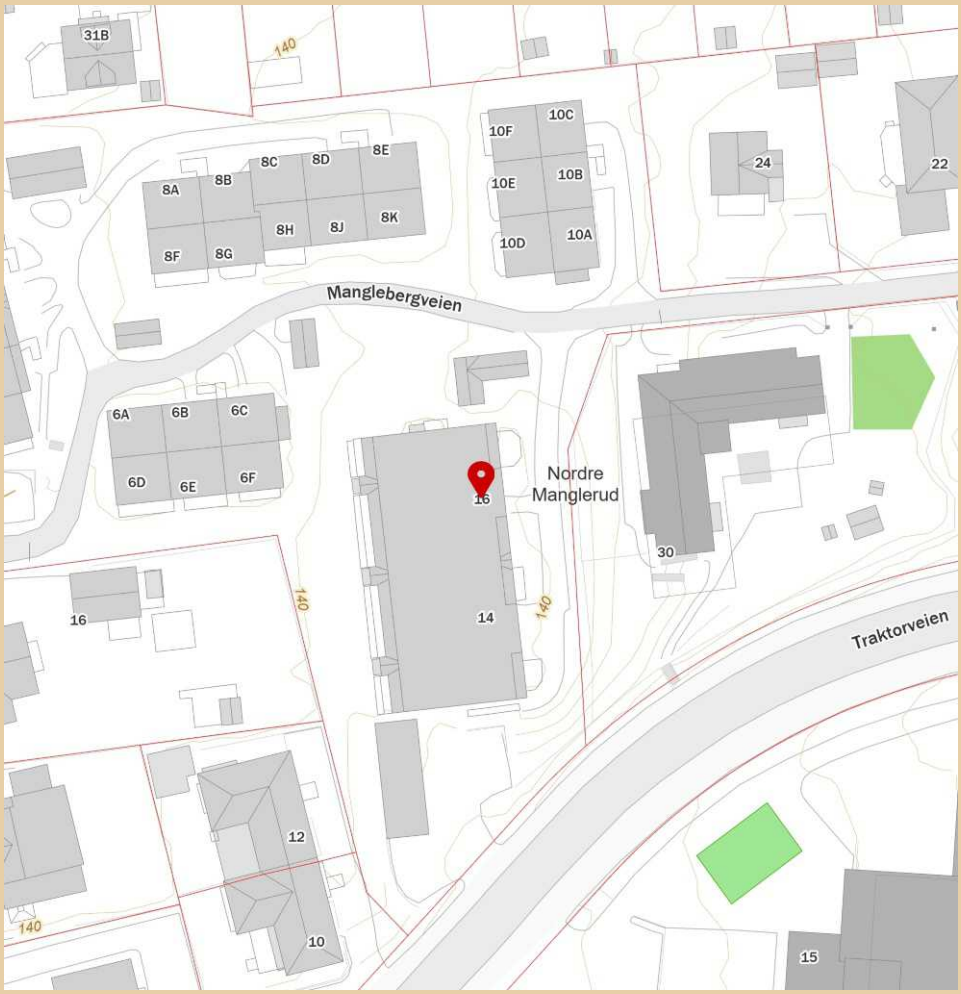
«Det er en koselig, grønn lunge ikke langt fra Oslo sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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

Boligopplysninger:

Solfridbakken Terrasse 1 B/S		Vår ref.:	2441/3	Fødselsdato eier:	19.12.1944
Traktorveien 16		Type:	Boligsameie		
0678 OSLO		Eiere:	Trevor Emanuelde Matas		
Organisasjonsnr:	975 658 325	Seksjonsnr:	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 822

Felleskostnader:	Felleskostnader fordelt etter leilighetens sameiebrøk	4 323
Tilleggsytelser:	Innkrevd andel TV/Internett	499

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ole Smedsrud
Adresse:	Traktorveien 16
Postnr/-sted:	0678 OSLO
Telefon:	Mob.: 97744206
E-post:	olemauritzsmedsrud@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	3 119
Annen formue:	83 437	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1988		
Gårds/bruksnr:	148/292 - seksjon:3		
Bygningstype:	Småhus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8658.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6530497

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.06.2021	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Småhus		

Fasiliteter:

Seksjoner uten varmtvannsbereder i bolig, mottar årlig avregning fra styret i januar

Boligopplysninger:

Solfridbakken Terrasse 1 B/S	Vår ref.:	2441/3	Fødselsdato eier:	19.12.1944
Traktorveien 16	Type:	Boligsameie		
0678 OSLO	Eiere:	Trevor Emanuelde Matas		
Organisasjonsnr: 975 658 325				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Innkalling til Årsmøte 2025 i Solfridbakken terrasse 1 B/S

Velkommen til årsmøte torsdag 24. april 2025 klokken 18 i Høyenhall velhus, Drivhusveien 2.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2024**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.



Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Solfridbakken Terrasse 1 B/S

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Høyenhall velhus

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av seksjonseier til å undertegne protokoll sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Prisen for lading av el bil

5.2 Arbeidsavtaler med Arne Antonsen og Sven Egil Hansen

5.3 Revisjon av vedtektene

5.4 Revisjon av husordensreglene

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av dugnadskomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

1. Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av sekretær
- Valg av seksjonseier til å undertegne protokoll sammen med møteleder
- Status for fremmøte
- Godkjenning av innkalling
- Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 90.000,- godkjennes

5. Andre saker

Det var ved fristens utløp 14.mars ikke innkommet forslag fra beboere. Styret har følgende forslag:

5.1 Pris for lading av el bil

Prisen for lading av el bil baseres på gjennomsnittsprisen for strøm i foregående år. Styret foreslår å sette prisen for lading av el bil til kr 1,80 pr. kwt fra 24.4.2025

Forslag til vedtak: Prisen for lading av el bil settes til kr 1,80 pr. kwt. fra 24.4.2025.

5.2 Arbeidsavtaler med Arne Antonsen og Sven Egil Hansen

Det er kommet nye lovkrav i arbeidsmiljøloven fra 2024 om å ha skriftlige arbeidsavtaler med alle som gjør jobb for sameiet. Til orientering har derfor sameiet i løpet av 2024 inngått en slik avtale med Arne Antonsen. Som de fleste av dere kjenner til gjør Arne forefallende arbeid for sameiet. Den skriftlige avtalen innebærer ingen forpliktelse for Arne utover det å ta jobber som han har tid og lyst til. Han får kr 350 betalt for hver time han arbeider.

Når det gjelder Sven Egil Hansen sitter han i styret og gjør også en del håndverkerarbeid for sameiet som ikke ligger til hans verv som medlem av styret. Det er verdifullt for sameiet å ha Sven Egil til å utføre denne type oppgaver. Vi to andre i styret mener Sven Egil bør ha en tilsvarende skriftlig avtale som den Arne Antonsen har. Siden Sven Egil sitter i styret ønsker vi godkjennelse fra årsmøtet på å inngå arbeidsavtale med Sven Egil.

Forslag til vedtak: Styret inngår skriftlig arbeidsavtale med Sven Egil Hansen tilsvarende det sameiet har med Arne Antonsen.

5.3 Reviderte vedtekter

Sameiet er underlagt bestemmelsene i lov om eierseksjoner og vedtektene våre må være i samsvar med loven. Det er mange år siden vedtektene ble gjennomgått sist, og styret har derfor laget utkast til nye vedtekter som er gjort etter mal fra Huseiernes Landsforbund. De nye vedtektene skal ta hensyn til dagens lovregler, se vedlegg. De redigerte vedtektene må vedtas med 2/3 flertall på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til nye vedtekter vedtas.

5.4 Reviderte husordensregler

Husordensreglene i sameiet er gamle og styret har derfor laget utkast til nye husordensregler etter mal fra Huseiernes Landsforbund. De nye husordensreglene må vedtas med alminnelig flertall på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til nye husordensregler vedtas.

6. Styret har mottatt forslag fra valgkomiteen

Sittende styre består av:

Styreleder, Ole Smedsrud (2024-2026)
Styremedlem, Turid Olafsen (2024-2026)
Styremedlem, Sven Egil Hansen (2023-2025)
Varamedlem, Harold Leenderts (2024-2025)
Varamedlem, Georges Alexandre Colleou (2024-2025)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Styremedlem: Sven Egil Hansen, Traktorveien 14, velges for 2 år (2025-2027)

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Varamedlem: Harold Leenderts, Manglebergveien nr. 8, velges for 1 år

Varamedlem: George Colleou, Manglebergveien nr. 6, velges for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Valgkomité: Unn-Trude Sanne, Manglebergveien nr. 8, velges for 1 år

Valgkomité: Bjørg Andreassen, Manglebergveien nr. 6, velges for 1 år

6.4 Valg av dugnadskomite

Forslag til vedtak: Dugnadskomité: Lars Brubak, Manglebergveien nr. 6, velges for 1 år

Dugnadskomité: Odd Olafsen, Manglebergveien nr. 4, velges for 1 år

Dugnadskomité: Rune Andersen, Manglebergveien nr. 8, velges for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 957 994**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	435 646	126 669
Endringer i andre langsiktige poster	0	2 831 325
B. Endring arbeidskapital	**435 646**	**2 957 994**
C. Arbeidskapital	**3 393 639**	**2 957 994**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 433 918	3 013 105
Kortsiktiggjeld	-40 279	-55 112
C Arbeidskapital	**3 393 639**	**2 957 994**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Solfridbakken Terrasse 1 B/S

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 371 602	2 228 719	2 362 921	2 476 070
Sum leieinntekt		**2 371 602**	**2 228 719**	**2 362 921**	**2 476 070**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	103 350	20 210	1 500	81 500
Sum annen inntekt		**103 350**	**20 210**	**1 500**	**81 500**
Sum inntekt		**2 474 952**	**2 248 929**	**2 364 421**	**2 557 570**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	31 539	23 171	10 998	30 200
Styrehonorar	3	78 000	70 000	78 000	85 000
Driftskostnad					
Energikostnad		170 108	95 283	183 100	190 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	314 033	317 931	317 300	325 000
Kommunale avgifter/renovasjon		533 200	457 391	516 100	600 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	1 228	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	11 930	5 698	3 500	7 000
Reparasjon og vedlikehold	7	323 370	617 698	510 700	510 700
Revisjonshonorar		22 467	9 013	9 300	6 700
Forretningsførerhonorar		87 244	84 432	87 700	90 000
Andre honorar	8	2 438	1 847	5 000	5 000
Kontorkostnad		7 400	7 734	8 900	6 400
TV/bredbånd		318 271	303 429	318 100	330 720
Kontingenter og gaver		3 742	2 900	3 500	3 200
Forsikringer		219 367	181 479	199 700	229 655
Andre kostnader	9	22 492	14 364	15 100	16 000
Tap		0	3 259	0	0
Sum kostnad		**2 146 827**	**2 195 627**	**2 266 998**	**2 435 575**
Driftsresultat		**328 125**	**53 302**	**97 423**	**121 995**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		107 521	73 920	0	0
Rentekostnad		0	553	0	0
Netto finansposter		**-107 521**	**-73 367**	**0**	**0**
Årsresultat		**435 646**	**126 669**	**97 423**	**121 995**
Overført til/fra annen egenkapital		0	126 669	0	0
Overført sameiekapital		435 646	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**435 646**	**126 669**	**0**	**0**

Balanse 2024 Solfridbakken Terrasse 1 B/S

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	98 102
Andre kortsiktige fordringer		105 325	0
Forskuddsbetalte kostnader		384 612	377 081
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 943 982	2 537 923
Sum omløpsmidler		**3 433 918**	**3 013 105**
SUM EIENDELER		**3 433 918**	**3 013 105**

Balanse 2024 Solfridbakken Terrasse 1 B/S

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 393 639	2 957 994
Sum opptjent egenkapital		**3 393 639**	**2 957 994**
Sum egenkapital	**10**	**3 393 639**	**2 957 994**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 901	0
Leverandørgjeld		0	13 003
Skyldig off. myndigheter		11 829	7 953
Annen kortsiktig gjeld		24 549	34 156
Sum kortsiktig gjeld		**40 279**	**55 112**
Sum gjeld		**40 279**	**55 112**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 433 918**	**3 013 105**

Sted:_____ Dato:_____

Ole Smedsrud Styreleder	Sven Egil Hansen Styremedlem	Turid Olafsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 52 boligseksjoner.
Eiendommen er oppført på gnr 148 og bnr 292 med tomteareal på 8658,4 kvm.
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP444953.13.1

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 010 616	1 879 274
3618 Inntekt fra elbil lading	42 747	58 633
3620 Innkrevd andel TV/Internett	318 240	290 812
Sum	**2 371 602**	**2 228 719**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	103 350	20 210
Sum	**103 350**	**20 210**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5103 Lønn forrige forr.fører	0	10 200
5120 Timelønn fra lønnssystemet	15 750	0
5150 Påløpne feriepenger	2 252	0
5151 Påløp.feriepenger 6.ferieuke	0	235
5153 Avs feriepenger av avsatt lønn/garantilønn og prov	0	1 224
5400 Arbeidsgiveravgift	2 221	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	318	206
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	10 998	11 307
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	78 000	70 000
Sum	**109 539**	**93 171**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	304 706	317 931
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 675	0
6392 Containerleie/tømming	383	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 269	0
Sum	**314 033**	**317 931**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	1 228	0
Sum	**1 228**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 515	1 139
6552 Driftsmateriell	10 415	4 559
Sum	**11 930**	**5 698**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	33 769	413 062
6603 Vedlikehold elektro	24 280	15 223
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	165 920
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	9 949	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	6 439
6619 Dugnadsutbetaling	6 530	8 054
6630 Egenandel forsikring	0	9 000
6641 Malerarbeider	246 473	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 369	0
Sum	**323 370**	**617 698**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 438	1 847
Sum	**2 438**	**1 847**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 365	1 180
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 796	206
7770 Betalingskostnader	3 637	4 776
7771 Andre gebyrer	0	531
7773 Omkostninger innkreving	1 250	0
7790 Andre kostnader	7 439	7 689
7792 Øredifferanse	5	-17
Sum	**22 492**	**14 364**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 957 994	435 645	3 393 639
Sum opptjent egenkapital	**2 957 994**	**435 645**	**3 393 639**
Sum egenkapital	**2 957 994**	**435 645**	**3 393 639**

Resultat og balanse med noter for Solfridbakken Terrasse 1 B/S.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solfridbakken Terrasse 1 B/S

Styreleder	Ole Smedsrud (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Sven Egil Hansen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Turid Olafsen (sign.)	18.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Solfridbakken Terrasse 1 B/S

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solfridbakken Terrasse 1 B/S som består av balanse per 31. desember 2024, 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: SAN9T-HQFO8-I142O-Q2M49-1XUOU-HL9MV

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SAN9T-HQFO8-I142O-Q2M49-1XUOU-HL9MV

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-24 14:57:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SAN9T-HQFO8-I142O-Q2M49-1XUOU-HL9MV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Solfridbakken Terrasse 1 B/S

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ole Smedsrud, valgt 2024 for 2 år
Styremedlem, Turid Olafsen, valgt 2024 for 2 år
Styremedlem, Sven Egil Hansen, valgt 2023 for 2 år
Varamedlem, Harold Leenderts, valgt 2024 for 1 år
Varamedlem, Georges Alexandre Colleou, valgt 2024 for 1 år

Dugnadskomite har bestått av:

Medlem Lars Brubak, valgt 2024 for 1 år
Medlem Odd Olafsen, valgt 2024 for 1 år
Medlem Rune Andersen, valgt 2024 for 1 år

Valgkomite har bestått av:

Medlem Unn-Trude Sanne, valgt 2024 for 1 år
Medlem Bjørg Andreassen, valgt 2024 for 1 år

Styret i Solfridbakken Terrasse 1 B/S består av 1 kvinne og 2 menn. Sameiet tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Virksomhetens art

Solfridbakken Terrasse 1 B/S er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Solfridbakken Terrasse 1 B/S ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 975658325

Solfridbakken Terrasse 1 B/S består av 5 bygninger med i alt 52 leiligheter. Byggene ble oppført/ferdigstilt i 1988.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Solfridbakken Terrasse 1 B/S er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr BO-SP770482. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Solfridbakken Terrasse 1 B/S har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. All dokumentasjon er lagret i styringssystemet Bonabo.

Sameiet har i 2024 gjennomført forebyggende arbeid og kontroller og det kan nevnes følgende tiltak:

- Ajourført HMS håndbok
- Utarbeidet revidert branninstruks og hengt denne opp i boder og på andre fellesområder
- Utarbeidet risikoanalyse for HMS
- Fulgt opp "Oppfølgingsrutiner for HMS", herunder "Sjekkliste for Internkontroll", "Sjekkliste for brannsikkerhet" og "Sjekkliste for garasjer".
- Sendt ut påminnelse til alle seksjonseiere om årlig egenkontroll av brannvern, herunder sjekk av det elektriske anlegget i leiligheten, bytte av batterier i røykvarslere, sjekk av pulverapparat og om brannforebygging i fellesgarasjene. Seksjonseieren kvitterer for egenkontroll på sjekkliste man har fått tilsendt fra styret.
- Montert/byttet antisklitape/matter ved inngangene i Trv. 14-16 og Mbv. 4
- Byttet batterier i røykvarslere som er montert i fellesareal.
- Fylt på strøsingel i de fire strøkassene som er på området

Man kan ta kontakt med styret om det er spørsmål til HMS-arbeidet.

Det er ikke meldt om uhell på sameiets eiendom.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 styremøter.

I samme periode har vi hatt 2 dugnader. Vedlikeholdet av utvendige arealer er avhengig av god innsats på dugnadene. Vi avslutter med sosialt samvær med mat og drikke.

1. UTFØRT VEDLIKEHOLD I 2024 OMFATTER:

- Malt blomstertrauene i Trv. 14-16 og Mbv. 4
- Skiftet råtne panelbord
- Malt panel-flater
- Klippet hekker, utført gartnerarbeid mv.
- Foretatt maskinelt renhold av begge de store garasjene og stikkveiene
- Hatt service/ettersyn av begge flate tak i Trv. 14-16 og Mbv. 4
- Hatt service av begge garasjeporter
- Foretatt staking av nedløp fra taket i Trv. 14-16 og Mbv. 4
- Gjennomført HMS-arbeid, se over i eget punkt
- Byttet flis i trapp Mbv. 4
- Firmaet vaktmester Andersen har stått for gressklipping, brøyting og strøing, samt feiing av garasjer og vårfeiing av gangveier. Vaktmester Andersen sjekker også fellesområdene en gang pr uke.
- Telia har levert TV og bredbånd-tjenester

2.VEDLIKEHOLD- OG OPPGRADERINGSPLAN

Vedlikehold- og oppgraderingsplanen brukes i forbindelse med styrets prioritering av vedlikeholdsoppgaver. Planen er tilgjengelig i Bonabo, evt. kan man ta kontakt med styret. Det er viktig å få innspill fra beboere om spesielle vedlikeholdsbehov.

Det er ca. 8-10 år siden de 5 bygningene i sameiet ble malt sist. Vi er inne i et tidsintervall hvor det anbefales å male husene på nytt. Styret håper derfor å få malt alle husene i løpet av de neste 3 årene og å greie dette uten å ta for mye av oppspart kapital. Seksjonseier har selv ansvar for vedlikehold/maling inne på sin egen terrasse/balkong og maling kan fås av styret. Vi oppfordrer også seksjonseiere til å vedlikeholde/male egne vinduer.

Når det gjelder takbelegg er det noen av disse som må byttes ut om noen år og i mellomtiden er det viktig å spare opp midler til å møte dette vedlikeholdsbehovet. Det er store kostnader knyttet til bytte av takbelegg.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Solfridbakken Terrasse 1 B/S torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Høyenhall velhus .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Ole Smedsrud

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Ole Smedsrud

1.3 Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Unn-Trude Sanne

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett:14
Antall fremlagte fullmakter:1
Totalt:15

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 90.000,- ble vedtatt for styreperioden 2025-2026

5. Andre saker

5.1 Pris for lading av el bil

Forslag til vedtak:
Prisen for lading av el bil settes til kr 1,80 pr. kwt. fra 24.4.2025.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for:15

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme:0

5.2 Arbeidsavtaler med Arne Antonsen og Sven Egil Hansen

Forslag til vedtak:
Styret inngår skriftlig arbeidsavtale med Sven Egil Hansen tilsvarende det sameiet har med Arne Antonsen.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for:15

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme:0

5.3 Reviderte vedtekter

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til nye vedtekter vedtas i sin helhet med 2/3 flertall.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for:15

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme:0

5.4 Reviderte husordensregler

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til nye husordensregler vedtas

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for:15

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme:0

6. Styret har mottatt forslag fra valgkomiteen

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak:

Styremedlem: Sven Egil Hansen, Traktorveien 14, velges for 2 år

Varamedlem: Harold Leenderts, Manglebergveien nr. 8, velges for 1 år
Varamedlem: George Colleou, Manglebergveien nr. 6, velges for 1 år

Vedtak:

Styremedlem: Sven Egil Hansen, Traktorveien 14, velges for 2 år

Valgt ble:Harold Leenderts, Manglebergveien nr. 8 for 1 år.
Valgt ble:George Colleou, Manglebergveien nr. 6 for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:
Valgkomité: Unn-Trude Sanne, Manglebergveien nr. 8, velges for 1 år
Valgkomité: Bjørg Andreassen, Manglebergveien nr. 6, velges for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Unn-Trude Sanne, Manglebergveien nr. 8 for 1 år.
Valgt ble: Bjørg Andreassen, Manglebergveien nr. 6 for 1 år.

6.4 Valg av dugnadskomite

Forslag til vedtak:
Dugnadskomité: Lars Brubak, Manglebergveien nr. 6, velges for 1 år
Dugnadskomité: Odd Olafsen, Manglebergveien nr. 4, velges for 1 år
Dugnadskomité: Rune Andersen, Manglebergveien nr. 8, velges for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Lars Brubak, Manglebergveien nr. 6 for 1 år.
Valgt ble: Odd Olafsen, Manglebergveien nr. 4 for 1 år.
Valgt ble: Rune Andersen, Manglebergveien nr. 8 for 1 år.

Protokoll for Solfridbakken Terrasse 1 B/S

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Smedsrud (sign.)	24.04.2025
Sekretær	Ole Smedsrud (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Unn-Trude Sanne (sign.)	24.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Solfridbakken Terrasse 1 B/S mandag 16-18.09.2024

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ole Smedsrud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall digitale stemmer: 13
Antall manuelle stemmer: 3
Totalt: 16 stemmer

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Bytte av revisor

Revisjonsavtale med BDO utløper 01.10.24.
USBL har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser

Vedtak:

Vedtak: KPMG ble valgt som ny revisor

Protokoll ekstraordinært møte for Solfridbakken Terrasse 1 B/S

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Pedersen (sign.)	18.09.2024
Protokollvitne	Ole Smedsrud (sign.)	18.09.2024

Husordensregler for Solfridbakken Terrasse 1 boligsameie vedtatt på årsmøte 24.04.2025

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet, samt ta vare på eiendommen og bevare et enhetlig preg av boligområdet.

Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige beboerne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid.

§ 3. Orden

I *sykkelbodene* kan det foruten sykler også settes sportsutstyr og hageredskap men ikke andre gjenstander.

Farlig materiale, mat eller andre stoffer som kan tiltrekke seg udyr, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i *privatbodene* (seksjonenes uteboder).

Beboere oppfordres til å medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Det skal ikke stå gjenstander på fellesarealene.

Bil- og motorsykkelkjøring på gangveier er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport.

Teppebanking på terrassene og balkongene bør unngås. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Felles inngangsdører og garasjedører skal alltid være låst når de ikke er aktivt i bruk. Dette for å hindre uvedkommende å komme inn i våre fellesarealer.

For å unngå tilstrømning av skadedyr skal man ikke mate fugler.

§ 4. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass som skal benyttes hvis seksjonseier og/eller leietaker disponerer bil. Gjesteplassene er for gjester og ikke for seksjonseier, leietaker eller andre fastboene. Det er ikke tillatt å parkere på gangveiene i sameiet.

§ 5. Avfallshåndtering

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall *(husholdningsavfall)* plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp i respektive beholdere. Reduser volumet på papp så godt som det lar seg gjøre før det kastes

Avfall som ikke kommer inn under disse kategorier må beboer selv kjøre bort, for eksempel til Ryen gjenvinningsstasjon.

Søl omkring søppelrommene må unngås.

Avfall skal ikke hensettes på fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på terrassene.

Styret sørger for bortkjøring av grøntavfall etter dugnader. Utenom dugnadene må beboer selv kjøre bort grøntavfall til for eksemper Ryen gjenvinningsstasjon.

§ 6. Merking av postkassene

Beboer plikter å anskaffe og vedlikeholde navneskilt på postkasse. Postkassene skal ikke merkes med klistrelapper. Navneskilt kan kjøpes hos Servicegruppa AS.

§ 7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. Ekskrementer må fjernes umiddelbart.

§ 8. Fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, do og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges reparert. Ikkje kast noe i vask og WC som kan forårsake tilstopping av avløpsrør.

Alle rom må i den kalde årstid holdes tilstrekkelig oppvarmet av hensyn til vann og avløpsrørene.

§ 9. Felles kabelanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler, TV, bredbånd m.m. skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid pa eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Montering av parabolantenne er ikke tillatt.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver seksjonseier plikter å påse at det finnnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i sin bolig. Det b¢r være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år og at batteri til røykvarslerne byttes samtidig med denne kontrollen.

Det elektriske anlegget i boligen skal til enhver tid tilfredsstille gjeldene sikkerhetskrav. Hver seksonseier må selv sørge for at det blir foretatt n¢dvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegg og utstyr. *Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i boligen* (Pkt. 6.7 i HMS- håndbok) benyttes til dette.

Eksplosive eller brennbare substanser må ikke oppbevares i *privatbodene.*

Grilling med grillkull er ikke tilatt. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Det skal ikke oppbevares gjenstander på garasjegulvet i fellesgarasjene. Dette for å unngå spredning av brann som skulle oppstå.

I oppganger og svalganger skal det ikke stå gjenstander som er til hinder for rømning i tilfelle brann.

I fellesgarasjer:

- I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul.
- Det må ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
- Det må ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

§ 11. Bygningsmessige endringer

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsenes utseende, for eksempel maling, flaggstenger, terrasser, varmepumper og lignende. Innvendige endringer i leilighetene må ikke medføre inngrep i byggets bærende konstruksjoner. Det må heller ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer.

§ 12. Skader og forsikring

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld samtidig fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.
Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

§ 13. Brudd på husordensreglene

Eventuell klage på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtale partene i mellom. Gjentatte og/eller grove

overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.Brudd på ordensreglene vil kunne medføre misligholdsbeføyelser etter eierseksjonslovens § 38.

§ 14. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SOLFRIDBAKKEN TERRASSE 1 B/S

Vedtatt på årsmøte
den 24. april 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN

Sameiets navn er Solfridbakken terrasse 1 B/S, og har gårdsnummer 148 og bruksnummer 292 i Oslo kommune. Sameiet består av 52 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE MV.

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

2.3. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.4. Kjøring på sameiets område og parkering.

På gangveiene i sameiet er det kun tillatt kjøring for bevegelseshemmede, syketransport, renovasjon og møbeltransport.
Hver boenhet har sin garasjeplass som skal benyttes dersom seksjonseier eller leietaker (i tilfelle seksjonseier leier ut) disponerer bil. Selv om det er avsatt utendørs gjesteparkeringsplasser, skal garasjene også benyttes til korttidsparkering for beboere. Gjesteplassene er for gjester og ikke for seksjonseier, leietaker eller andre fastboende.

2.5. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER MV.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet , er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken – dog kan sameiermøtet vedta at spesielle kostnader som åpenbart er direkte knyttet til antall seksjoner fordeles pr. seksjon (jf. vedtak på årsmøte i 1993). Utgifter til TV og Internett er en slik kostnad som fordeles likt på alle seksjonseiere.

For å dekke seksjonseiernes sin andel av felleskostnadene, skal den enkelte seksjonseier betale et månedlig akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felleskostnader og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten (seksjonen).
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
"Ansvar for vedlikehold og utskifting av VV-beholdere legges på hver enkelt beboer som har beholder i sin leilighet. For de to blokkene som har fellesbeholdere i garasje, skal beboerne i hver blokk ha felles ansvar. (Dette endrer ikke forsikringsforholdene). (Jfr. vedtak på årsmøtet april 1999.)"
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd, hærverk og annet.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde utenomhusareal der styret har gitt beboere tilllatelse til beplanting og/eller bygging av terrasse

Alle områder utenfor ytterste betongkant av husene er fellesområder og eies av sameiet. Styret kan likevel gi tillatelse til at det på privat initiativ og kostnader settes opp hekker eller små trær/busker. Det kan også bygges terrasser på slike områder – alt under forutsetning av at dette vedlikeholdes av seksjonseier.
Beplantning og bygging av terrasser skal normalt ikke gå lenger ut på hagesiden til "rekkehusene" enn 1,5 meter ut for ytterste betongkant og i bredden være begrenset av "tårnene" og byggets gavelside. I spesielle tilfeller der hvor det måtte være naturlig kan styret gi dispensasjon fra denne regel (spesiell søknad fordres.)
En hekk (dvs. tett beplantning uten vesentlig avstand mellom buskene) skal ikke være høyere enn 1,40 m målt fra bakkenivå. Hvis det i stedet for hekk plantes trær eller busker med avstand imellom, kan høyden på disse være høyere, dog kan styret forlange beskjæring. Slik beplantning skal ikke være til sjenanse for naboen.
Beboere som ønsker å bygge terrasse forplikter seg til å lage sin terrasse tilsvarende med den først bygde.
Det skal alltid være noe avstand mellom beplantning og byggets treverk. Dette for å hindre fukt og soppdannelse og for at maling kan foretas uten hindring.
Det er ikke tillatt å sette opp noen form for gjerder på området, herunder ståltråd og piggtråd.(jfr. vedtak på årsmøte april 2000.)
Styret og dugnadskomite kan ta bort beplantning som ikke er i samsvar med det som er nevnt over.

5.3. Sameiets plikt til vedlikehold

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.4. Bygningsmessige arbeider

Eventuell utskifting av vinduer, ytterdører, bygging av boder i garasje, oppsetting av markiser mv. og som skal utføres av seksjonseier selv, må kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt av styret. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

5.5. Brannforebyggende tiltak

Hver seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i sin bolig.

Det elektriske anlegget i boligen skal til enhver tid tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav. Hver seksjonseier må selv sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegg og utstyr.

På grunn av fare for brannspredning er det ikke lov å ha løse gjenstander plassert i garasjene. (jfr. vedtak på årsmøte april 2013.) Garasjene skal være oppbevaringssted for motorisert kjøretøy som er i kjørbar stand. Hensatte gjenstander som ikke blir fjernet på styrets anmodning, kan fjernes av styret på eiers regning 2 uker etter skriftlig varsel. (jfr. vedtak på årsmøte april 2015.). Boder i garasje skal males med brannhemmende maling.

5.6. Forsikring

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.
I de tilfelle skade – vann eller brann - skjer i en seksjon og erstatning kreves av sameiets forsikringsselskap, skal eier av seksjonen selv betale egenandel. (Jfr. vedtak på årsmøte 24.april 1996.)

6. ÅRSMØTET

6.1. Ordinært årsmøte

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

6.2. Ekstraordinært årsmøte

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

6.3. Innkalling til årsmøte

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

varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

6.4. Saker årsmøtet skal behandle

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

6.5. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 6.4, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

6.6. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

6.7. Ledelse av årsmøtet

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

6.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

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

6.9. Protokoll fra årsmøtet

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

7. STYRET

7.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og 2 varamedlemmer.

7.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges for 2 år, styremedlemmene velges for 2 år, en person annenhvert år. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

7.4. Styrets oppgaver

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

7.5. Inhabilitet

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

8. FORRETNINGSFØRER

8.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse.

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap

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

9.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Solfridbakken Terrasse 1 B/S

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Solfridbakken Terrasse 1 B/S

Årsmøtet avholdes digitalt via Bonabo på usbl.no

Periode for kommentarer og spørsmål i forkant av avstemming:
16.09.2024 kl. 09.00 - 16.09.2024 kl. 22.00
Periode for avstemming:
17.09.2024 kl. 09.00 - 18.09.2024 kl. 14.00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Bytte av revisor

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før mandag 16.09.2024 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Bytte av revisor

Revisjonsavtale med BDO utløper 01.10.24.
USBL har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser

Forslag til vedtak: Styret anbefaler å bytte til KPMG

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

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

Arbeidssted (Mätr.nr.) (Adresse)	148/90-292 m.fl. Hanglebergveien felt A hus 17	Journalnr. 86/3657
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert 7.7.86
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 oslo 3.	
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.	

OHO/BH

Oslo, den 2. desember 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5 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 18.11.86 på kartet samt helserådets, byplankontorets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 26.8.86, 30.9.86 og 11.11.86. Kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må følges.

Vei 660 B må ha fortau på begge sider. Det interne gangveisystem bør lukkes (med bom) mot offentlig trafikkareal.

Vedrørende lydisolasjon vises til helserådets uttalelse.

Der byggeforskriftenes krav til lydisolasjon ikke oppfylles, må konstruksjonen endres slik at kravene blir oppfylt. Der det er "åpen løsning" kan det bli pålegg om å sette inn ekstra dør til oppholdsrom hvis forskriftenes lydkrav ikke oppfylles.

Trapp til altangangene må flyttes til hver ende som vist med rødt på tegningene. De 4 midterste trappene skal ha adgang til begge trapper. Soverommene innerfor altangangen vil bli sterkt støyet av forbipasserende og vinduene må derfor gjøres mindre og høytsittende og innkikk hindres med blomsterkasse e.lign. utenfor vinduet og gangen lages tilsvarende bredere. Hver leilighet og trapperom i blokk 17 skal utføres som egen branncelle i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31: og 30:41. horisontale og vertikale leilighetsskiller med balkonger etc. skal utføres som minimum B 30 for de toetasjes blokkene.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

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

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

Terrasser og balkonger må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:2.

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

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

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
148/90-292 m.fl. Manglebergveien felt A Bl. 17	86/3635	Se ark 1.

Gjennomkjørselen fra blokk 10 til 11 og de øvrige utkjøraler fra garasjer i kjelleretasjen må sikres på en slik måte at barn som passerer ikke blir påkjørt av utkjørende bilister som blir blendet av dagslys.

Enkelte leiligheter i blokk 2 og blokk 17 har dårlig innvendig bodplass. Kott i soverom blokk 11 er i realiteten bare en utvidelse av soverommet og ikke brukbart som kott. Det minnes om at samlet bodplass skal være minst 5 m2.

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).
- [X] 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. **Reguleringsplanen være stadfestet.** S. 2289
- [X] I. **Utomhusplan være godkjent.**
- [ ] 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.

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Skj. B 17 B

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.

Verdi i 11,9 mill.

Boligblokk

Meldt GAB F 6/5-88

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Manglebergveien, felt A, bl. 17	Gnr.148, bnr.90-292 m.fl.	86/3657

Byggherre

AS Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

AS/lw

Ansvarshavende

Overing. Per Nordli
c/o AS Selvaagbygg
Holmenvn. 19

0374 OSLO 3

Dato 6.5.1988

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

1. Det må monteres forskriftsmessig husnummerskilt på huset, og røykvarsler i hver leilighet.
2. Det må planeres rundt huset og for interne veier.
3. Oppmålingsvesenet må varsles for kontroll av beliggenheten, og kopi av rapport innsendes hit.
4. Rapporter over isolasjon, brannseksjonering mangler.
5. Det tas forbehold om eventuelle merknader fra helserådet.

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.

Skj. C-2. 5000 Andvord.

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

66 20 20

GV/lw

Oslo, den 15.6.1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 86/3657

Gnr.149, bnr.90-292 m.fl., Manglebergveien, felt A, hus 17.

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning

Nybygg.

28.5.1990

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ansvarshavende

Plassjef Jan Solbrekken, 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	148/90 + 292 Hus 17 Manglebergveien Felt	Journalnr. A 87/483
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg(86/3657)	Innlevert 6.2.87
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, 0374 Oslo 3	
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenvn. 19, 0374 Oslo 3	

OHO/RF

Oslo, den **24. mars 1987**

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **1-2-3-4** 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 brannvesenets- og helserådets ekspedisjoner av henholdsvis 09.03.87 og 17.03.87 som følger vedlagt.

Bygningssjefen henholder seg til helserådets krav om å kreve mekanisk ventilasjon av garasjen om ulempe oppstår.

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

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

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt b

Skj. B 17

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 tre-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 Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Ventilasjonsanlegg (86/3657)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Manglebergveien, felt A, hus 17	Gnr.148, bnr.90+292	87/483

Byggherre

AS Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

Ansvarshavende

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

AS/lw

Dato 5.1.1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Dersom det oppstår luktproblemer ved at garasjeviften har utblåsing i yttervegg, tas det forbehold om å kreve avlufting ført over tak.

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII * 68 30 40

Meldes ikke GAB

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)		Journalnr.	
Arbeidets og bygningens art	148/90-292 m.fl. Manglebergveien Felt A v/hus 17 Sport- og Søpplebod	Innlevert	86/3663 7.7.86
Byggherre			
Anmelder			

VL/BH A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3 Oslo, den 23. oktober 1986
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

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 14.10.86 på kartet.

Ansvarshavende er selv ansvarlig for riktig plassering og at bod er i samsvar med mål på approberte tegninger.

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 byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] 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.

Skj. B 17

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Vivi Larsen

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 tre-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 Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Sport- og søppelbod

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Manglebergveien, felt A, v/hus 17	Gnr.148, bnr.90-292 m.fl.	86/3663

Byggherre

AS Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

AS/lw

Ansvarshavende

Plassj. Jan Solbrekken
c/o AS Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

Dato 6.9.1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THYSSENKRUPP HOME SOLUTIONS NV FILIAL NORGE
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Dato: 17.04.2018

Deres ref.: KJERSTI S. NIKOLAISEN | Vår ref.: 201801929-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Torbjørn Larsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRAKTORVEIEN 16	Eiendom:	148/292/0/0
Tiltakshaver:	OTTO BERNHARD HALVORSEN	Adresse:	TRAKTORVEIEN 16, 0678 OSLO
Søker:	THYSSENKRUPP HOME SOLUTIONS NV FILIAL NORGE	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Traktorveien 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av trappeheis, mottatt 13.04.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Andre forhold

Det foreligger driftstillatelse, jf. pbl § 20-1 og teknisk forskrift, TEK 10 § 16-1a, av 17.04.2018.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.04.2018 av:

Torbjørn Larsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
OTTO BERNHARD HALVORSEN, TRAKTORVEIEN 16, 0678 OSLO

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	148/90-292 m.fl. Manglebergveien felt A, Bl. 17	Journalnr.	86/3657
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	7.7.86
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3		

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

2 +6AB Kart sendt oppmålingsvesenet 12/12-86 ED

Kart sendt oppmålingsvesenet

SEND GRAVETILLATELSE

9/1.87 RW

SEND BYGGETILLATELSE

12-1-87 ÿ

Ikke ark. Per Nordli

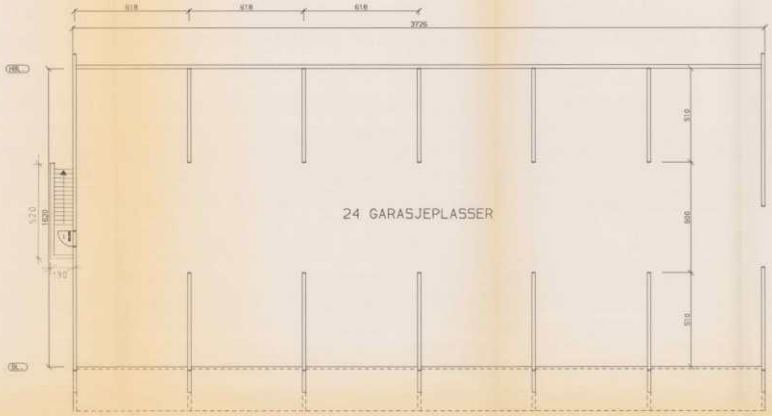
25/2 87. JJ.

App.: 02/12-86 Igang: 09/09-87 Bruk: 04/05-88

Ikke ark. Jan Solbrekken

SEND BYGGETILLATELSE

9/5-88. JJ. 9-5-88 ÿ



SELVAAG-BYGG

Prosjekt
SOLFRIDBAKKEN

Felt | B.Nr./R.Nr. 148/90/292 | Kommune OSLO

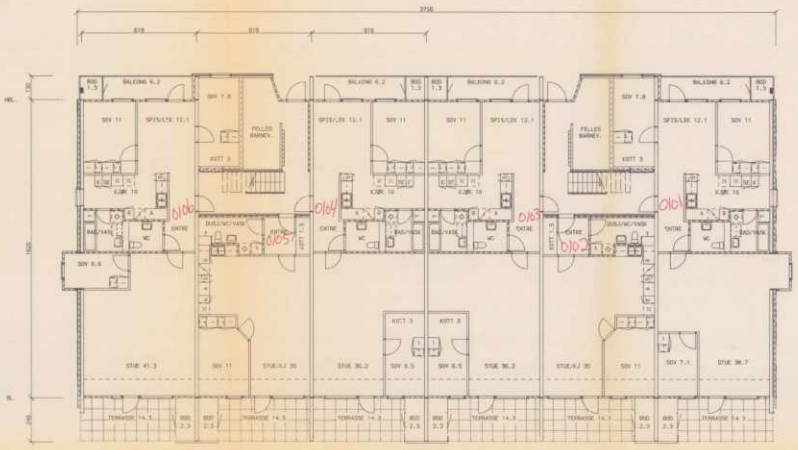
Tegningen omfatter
GARASJEPLAN
–

Kvartal
BLOKK 17 | 3-SP 618

Målestokk 1:100 | Dato 27/6-86 | Tegnet av TW | Kontrollert

Prosjekt Nr. 1650 | Gruppe A | Tegn. Nr. 17 | Rev. 2

Rev. | Dato | Rev. omfatter | Rev. av/kontr.



Dører fra tegneform
B 70.

SELVAAG-BYGG

Prosjekt
SOLFRIDBAKKEN

Adresse
148/90/292 m.fl. OSLO

Tegningen omfatter
PLAN 1.ETG.
–

2

Nummer
BLOKK 19

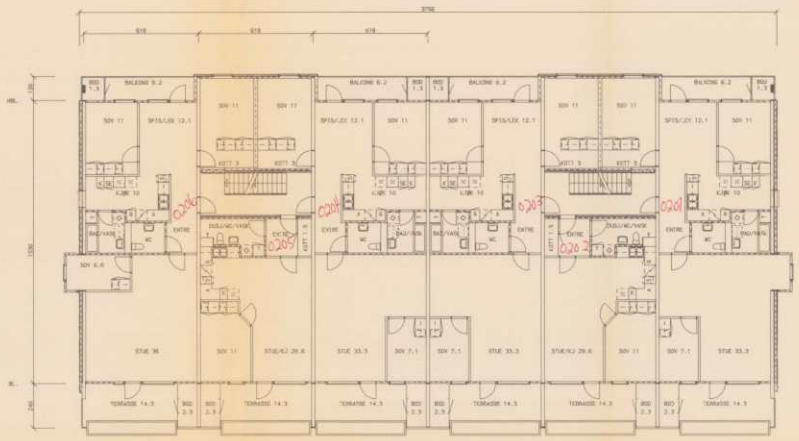
Målestokk
1:100

Dato
20/8-86

Tegnet av
TW

Kontrollert av

Prosjekt Nr. 1680 | Bygning | Nummer | Nr. | Rev.
Tegn. Nr. | | A | 19 | 3 | –



A85 BRA 110 | A86 BRA 55 | A87 BRA 108 | A87 BRA 108 | A86 BRA 55 | A88 BRA 110

SELVAAG-BYGG

Prosjekt: SOLFRIDBAKKEN

Gnr. | B.nr./F.nr. 148/90/292/0 | Kommune OSLO

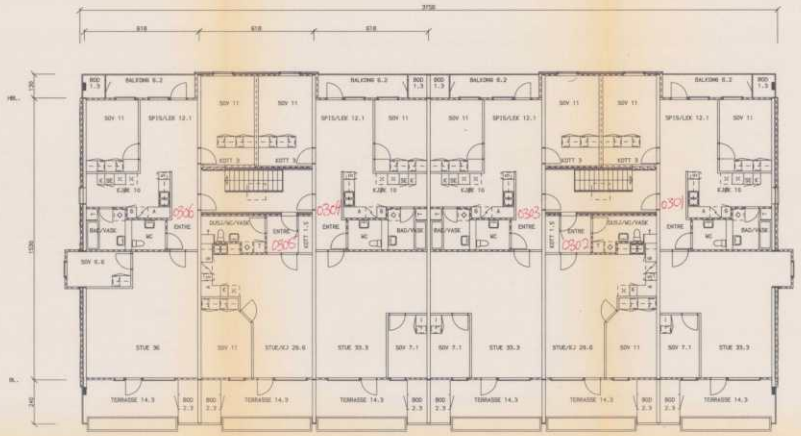
Tegningens innhold: PLAN 2.ETG. 3

Kvartal: BLOKK 13 | Leilighet: 3-SP 618

Målest.: 1:100 | Dato: 20/6-86 | Tegnet av: TW | Kontrollert av:

Prosjekt. Nr. | Bygning | Tegn. Nr. | Rev.

Rev. | Dato | Rev. omfatter | Rev. utført av | Tegn. Nr.: 880 A 13 4



SELVAAG-BYGG

Prosjekt: SOLFRIDBAKKEN

Felt | Eiend./Bnr.: 148/90/292 | Kommune: OSLO

Tegningen omfatter: PLAN 3.ETG.

–

4

Husnr.: BLOKK 17 | Husklasse: 3-SP 618

M&L: 1:100 | Dato: 20/6-86 | Tegnet av: TH | Kontrollert:

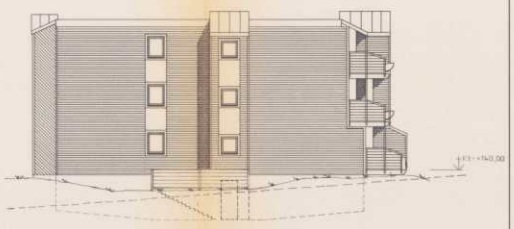
Prosjekt Nr. | Gruppe | Husnr. | Nr. | Rev.

Tegn.Nr.: 1680 A 17 5 –

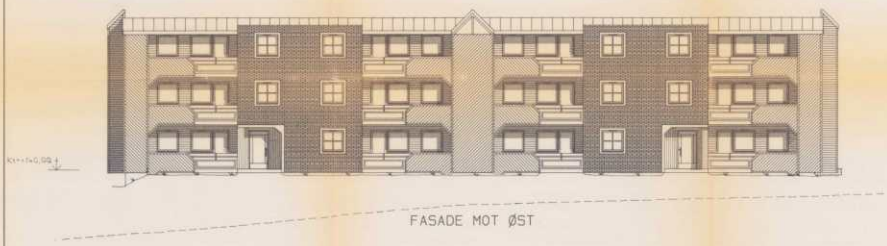
Rev.	Dato	Rev. omfatter	Rev.av/kontr.



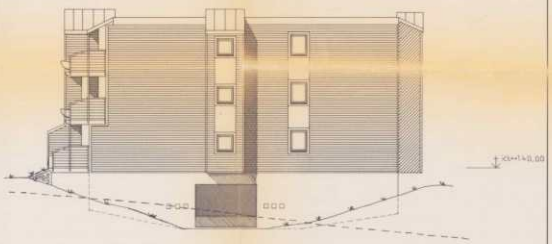
FASADE MOT VEST



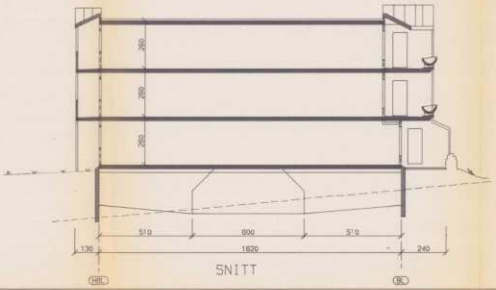
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



SNITT

SELVAAG-BYGG

Prosjekt: SOLFRIDBAKKEN

Gnr./Bnr.: 148/90/292m.fl. Kommune: OSLO

Tegningen omfatter: FASADE OG SNITT

5

Rekkefølge: 3-SP 618

Rekkv.: BLOKK 17

Mål: 1:100

Dato: 27/6-86

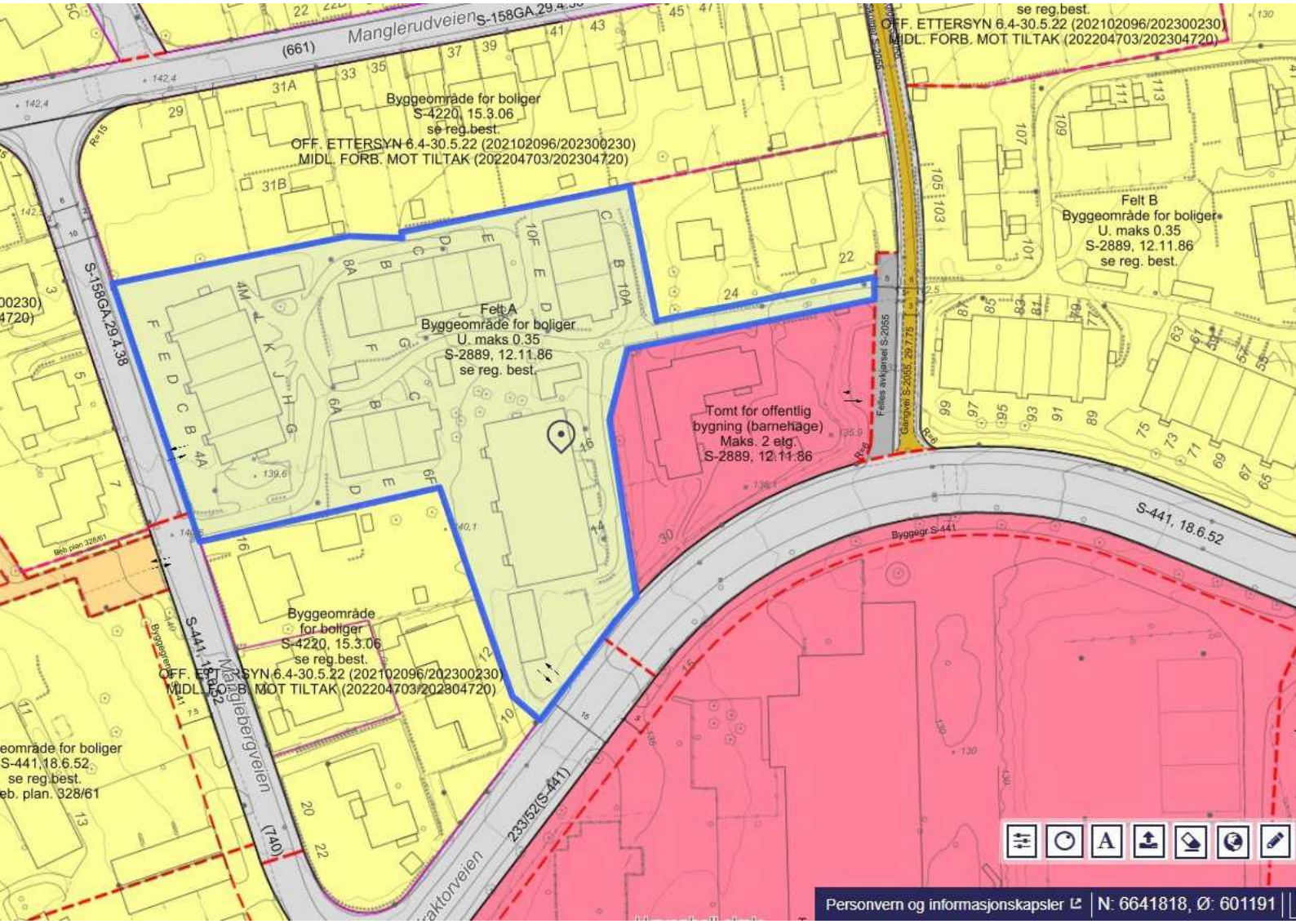
Tegnet av: TW

Kontrollert:

Prosjekt Nr. 1680 | Gruppe A | Rekkv. 17 | Nr. 1 | Rev. -

Rev. | Dato | Rev. omfatter | Rev. av/kontr.

Tegn. Nr.


Manglerudveien
(661)
S-158GA 29.4.38
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Felt A
Byggeområde for boliger
U. maks 0.35
S-2889, 12.11.86
se reg. best.
Felt B
Byggeområde for boliger
U. maks 0.35
S-2889, 12.11.86
se reg. best.
Tomt for offentlig bygning (barnehage)
Maks. 2 etg.
S-2889, 12.11.86
Fellesavkjørsel S-2055
Gangvei S-2055, 29.7.75
S-441, 18.6.52
Byggegr S-441
Mangleåsbergveien
(740)
233/52(S-441)
Personvern og informasjonskapsler
N: 6641818, Ø: 601191

Oslo

S-2889

Endr. regul.plan m/tilbehørende bebygg.plan for Traktorveien, Manglerud - boliger, barnehage, trafikkareal.

Vedtaksdato: 12.11.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603689
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for gnr. 148, bnr.90 m.fl. Traktorveien, Manglerud.

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

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger, barnehage og trafikkområde (kjørevei, fortau).

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger, felt A, B og C, kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker med maksimal utnyttelsesgrad 0,35. Eiendommene gnr 148 bnr 105, 238 og 388 skal ha maksimal utnyttelsesgrad 0,25.
Småhusbebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og blokkene i inntil 3 etasjer.

§ 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 5. Før søknad om byggetillatelse for en eller flere boliger innsendes skal bygningsrådet ha vedtatt bebyggelsesplan for området.
Før byggetillatelse gis skal det være godkjent en plan for den ubebygde del av tomten hvor det skal redegjøres for parkering, beplantning, eventuell terrengbearbeidelse og vegetasjon som skal bevares (jfr. paragraf 26.1 og paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo).

§ 6.

a. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, skal følges.
Planleggingen skal også skje under hensyntagen til støy fra biloppstillingsplasser, garasjer og lekeplasser.
Det skal avsettes tilfredsstillende lekearealer og utearealer for alle aldersgrupper.
Anlegg for lek og støyskjerming skal helst være ferdig før innflytting finner sted.
b. Det opparbeides en 3,5 meter høy støyvoll/skjerm mot Lambertseterbanen. Mot Traktorveien langs felt B og C skjermes bebyggelsen med en 3m høy voll/skjerm, og langs barnehagetomten med en 2,5 m høy voll/skjerm.

§ 7. Samtidig med byggemeldingen må det redegjøres for tiltak mot vibrasjoner fra T-banen slik at vibrasjoner ikke kan føles innendørs i oppholdsrom.

§ 8. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

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:
Traktorveien 16, 0678 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 292, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251436

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@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.
