PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

JOHN BRANDTS VEI 13B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet i firemannsbolig
John Brandts vei 13B , 0860 OSLO
OSLO kommune
gnr. 49, bnr. 25
Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 04.12.2025 **Rapportdato:** 08.12.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1790 **Referansenummer:** EP5118

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i firemannsbolig fra 1989.

Leiligheten ligger i bygningens underetasje og inneholder vindfang, bad, stue, kjøkken, soverom/kontor og soverom. Det er sydvestvendt markterrasse med betongheller. Det medfølger utvendig bod (eksternt bruksareal).

Boligen fremstår med normal bruksslitasje med hensyn til alder, men har noe oppgraderingsbehov, spesielt knyttet til våtrommet. Flere bygningsdeler har oppnådd TG2 grunnet alder, hvilket indikerer at tiltak kan kreves i nær fremtid.

Byggeåret 1989 tilsier at bygningen har nådd en alder der en del bygningsdeler og tekniske installasjoner har passert halvparten av forventet brukstid. Dette gjelder for eksempel drenering, innvendige vann- og avløpsledninger, samt vinduer og dører fra 1990. Dårligere energiegenskaper må påregnes i eldre vinduer. Leiligheten ble modernisert i 2015 med varmefolie og laminat. Det elektriske anlegget er originalt fra 1989, og det anbefales en gjennomgang.

Det er registrert TG3 for Våtrom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Samlet TG3 er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i firemannsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Saltak, tekket med takstein.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Sydvestvendt markterrasse med betongheller.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med laminat og fliser. Varme i alle gulv.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med slette malte flater.
Støpt gulv på grunn.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør med glass fra vindfang.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 1989.
Vegger og gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjhjørne/vegger.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er varmekabler i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1989.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er skrå/terrassert, opparbeidet med asfaltert adkomstvei, plen og beplanting.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

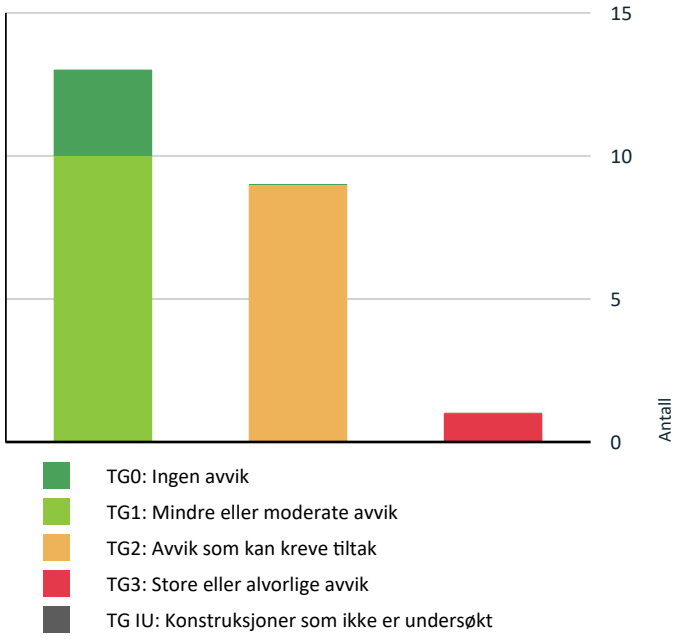
Leilighet i firemannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod ved kjøkken er tatt i bruk som soverom/kontor og anses som bruksendring som er søknadspliktig.

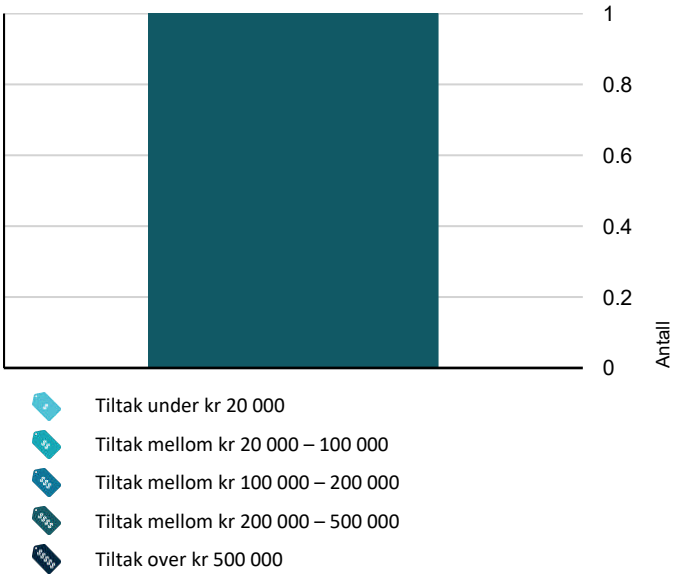
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ligger i boligens underetasje uten tilkomst til loft. Alder på taktekket er ikke kjent. Takkonstruksjoner og taktekket er derfor ikke mulig å vurdere i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i firemannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Varmefolie og laminat

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt markterrasse med betongheller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med laminat og fliser. Varme i alle gulv.
Overflater vegger med slette malte flater.

Tilstandsrapport

Overflater himling med slette malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 7mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er kontrollmålt i stue og på kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har utlektet konstruksjon med plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 16,5 %.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot terreng fra kjøkken.
Registrert fuktnivå anses som høyt, men uten å være kritisk for skade. Vær oppmerksom på at fuktnivået kan variere med årstid og vær.

- Det er montert dampsperre (plast) i veggen, noe som ikke er anbefalt i utlektet vegg under terreng i dag på grunn av risiko for kondens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utforede vegger mot terreng begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen.

Slike konstruksjoner har erfaringsmessig større risiko for skade og kan være uheldige med hensyn til fuktrelaterte problemer som kondens, kapillært oppsug eller fukt på grunn av svikt i dreneringen.

Selv om det ikke er påvist avvik på befaringen kan ikke utelukkes at det kan være høyere fuktnivå andre steder i skjult konstruksjon eller på andre tider av året.
Det anbefales derfor å holde konstruksjonen under jevnlig overvåking.
En overvåkingsmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået i skjulte konstruksjoner er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør med glass fra vindfang.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra 1989.
Vegger og gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjhjørne/vegger.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Sluk av plast.
Det er varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er bom/løse fliser på vegg mot nabo og at det ikke kan konstateres tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ved å installere dusjkabinett kan brukstiden på våtrommet forlenges, men er likevel ingen garanti mot skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Tilstandsrapport

Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål.

Normal bruksslitasje
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling. Dette avviket er derfor en sikkerhetsrisiko.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1989

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Objektet er et dbo og det foreligger få/ingen opplysninger om el-anlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på varmefolie og supplering av stikkontakter.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Selger har ikke bebodd eiendommen.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Selger har ikke bebodd eiendommen.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Deler av anlegget er originalt fra 1989 og det foreligger få opplysninger.

Generell kommentar

Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1989.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrå/terrassert, opparbeidet med asfaltert adkomstvei, plen og beplanting.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

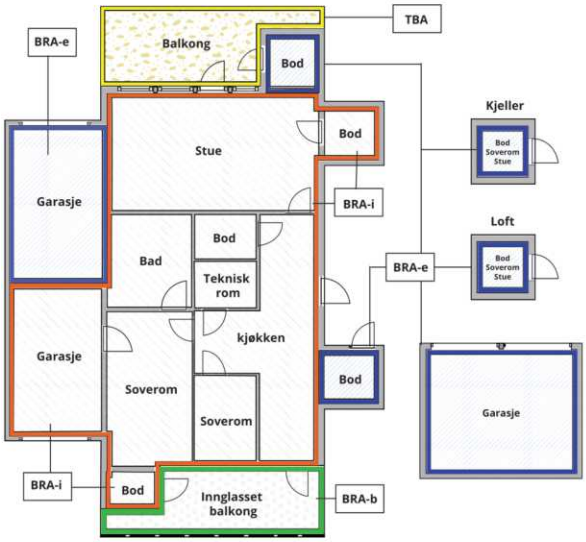
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i firemannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	72	2		74	12
SUM	**72**	**2**			**12**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, bad, stue, kjøkken, soverom / kontor, soverom	Bod (utvendig)	

Kommentar

Markterrasse med steinheller er medtatt som TBA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bod ved kjøkken er tatt i bruk som soverom/kontor og anses som bruksendring som er søknadspliktig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Soverom / kontor har ikke tilfredsstillende dagslysflate iht dagens regler.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i firemannsbolig	72	0

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Erik Løvås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	49	25		0	9297.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
John Brandts vei 13B

Hjemmelshaver
Solvanglia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLVANGLIA BORETTSLAG	950051477			Løvås Ola, Løvås Ragnhild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
34

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.12.2025	Objektet er et bo og egenerklæringen er ikke utfylt iht. vilkår.	Fremvist		Nei
Oslo kommune	15.06.1989	Byggemeldte tegninger	Innhentet		Nei
El-anton AS	20.01.2015	Samsvarserklæring: - Lagt varmefolie og supplert med stikkontakter.	Fremvist		Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EP5118

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251189

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Løvås	Solveig Løvås

Gateadresse
John Brandts vei 13B

Poststed	Postnr
OSLO	0860

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Ragnhild Løvås

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251189

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Våre foreldre fornyet gulv i alle rom foruten bad og pusset opp vegger og himlinger i alle gulv foruten bad i 2015. Gulv i alle rom fikk varmefolie med 1-stavs parkett og entre fikk varmekabler og skiferflis. To malere i Nydalen sto for overflate behandling, El Anton As for elektro (har samsvarserklæring). Ny peisovn ble satt inn.

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: 40251189

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Løvås	2db61482582df4a937c77e65f3032b3bc9a120ac	03.12.2025 20:49:06 UTC	Signer authenticated by One time code

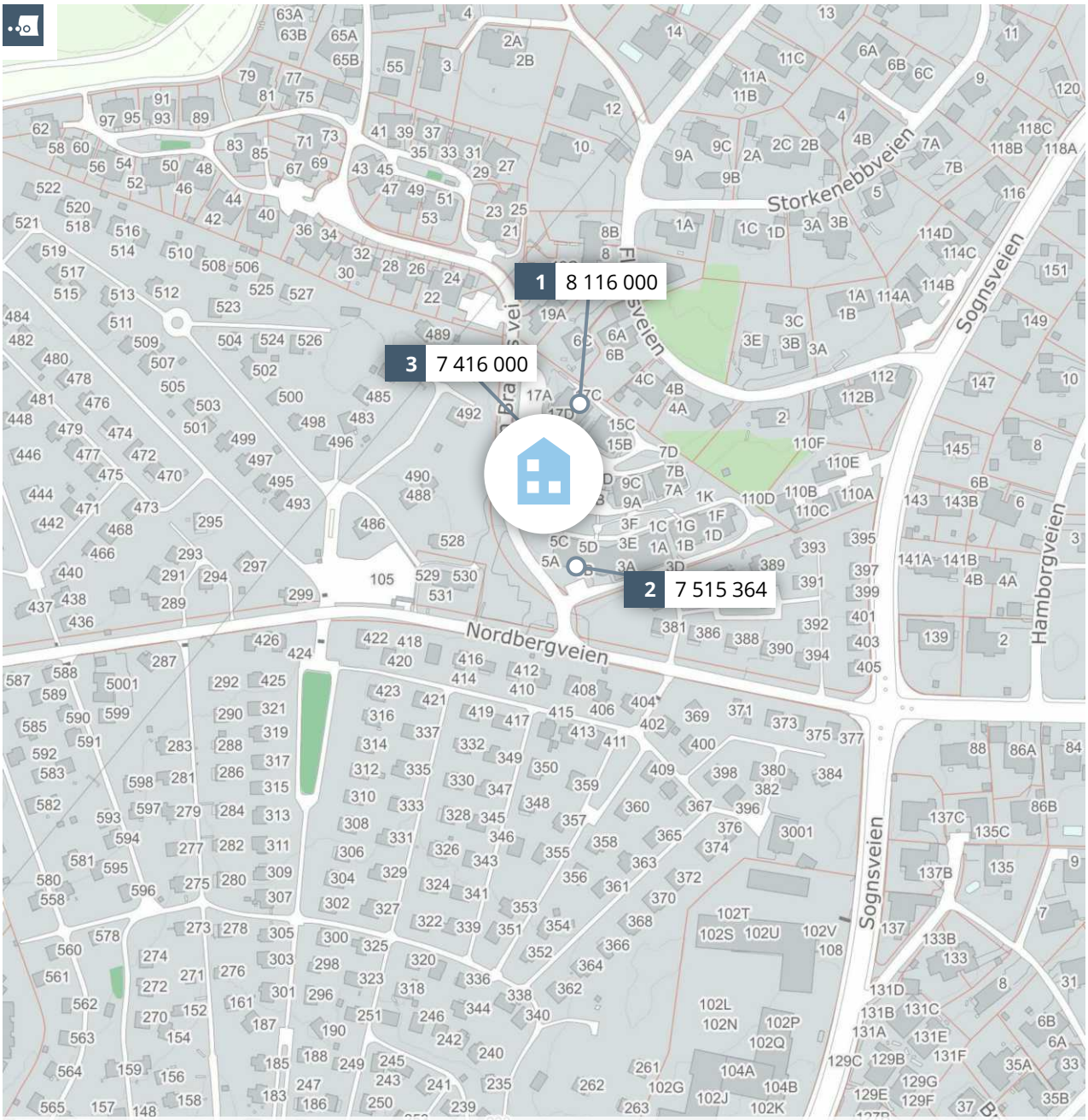
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Løvås	85cebbc6598feaab1944a708ca7db870855e9939	04.12.2025 08:26:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251189

→ 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



Meglers verdivurdering

JOHN BRANDTS VEI 13 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 17.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

John Brandts vei 13 B, 0860 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 49 BNR 25 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SOLVANG

Verdivurdert til

6 200 000

395 649	6 595 649	91 606
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	2 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	5 100
Formue	88 910
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 John Brandts vei 17 D 74 m² 1989 1. etg 2 sov	16.08.2024	6 250 000	**7 700 000**	416 000	8 116 000	**109 676**
2 John Brandts vei 5 B 73 m² 1989 1. etg 2 sov	22.08.2024	6 000 000	**7 100 000**	415 364	7 515 364	**102 950**
3 John Brandts vei 13 C 74 m² 1989 2. etg 2 sov	29.04.2024	6 300 000	**7 000 000**	416 000	7 416 000	**100 216**

Nordberg/Sogn - en lys og romslig seniorboligen (60+), med gjennomtenkt planløsning på ett plan.

Her bor du i et etablert og rolig nabolag med nærhet til kollektivtransport, butikker og flotte turområder - en lettstelt bolig som gir trygghet og komfort i hverdagen.

Boligen inneholder en flislagt entré med skyvedørsgarderobe, lys og luftig stue med peisovn og plass til både sofagruppe og spisebord, funksjonelt kjøkken med spisebord, flislagt bad med varmekabler, kontor/alkove og et romslig soverom med tilpassede garderobeskap fra 2015 og inngang til badet.

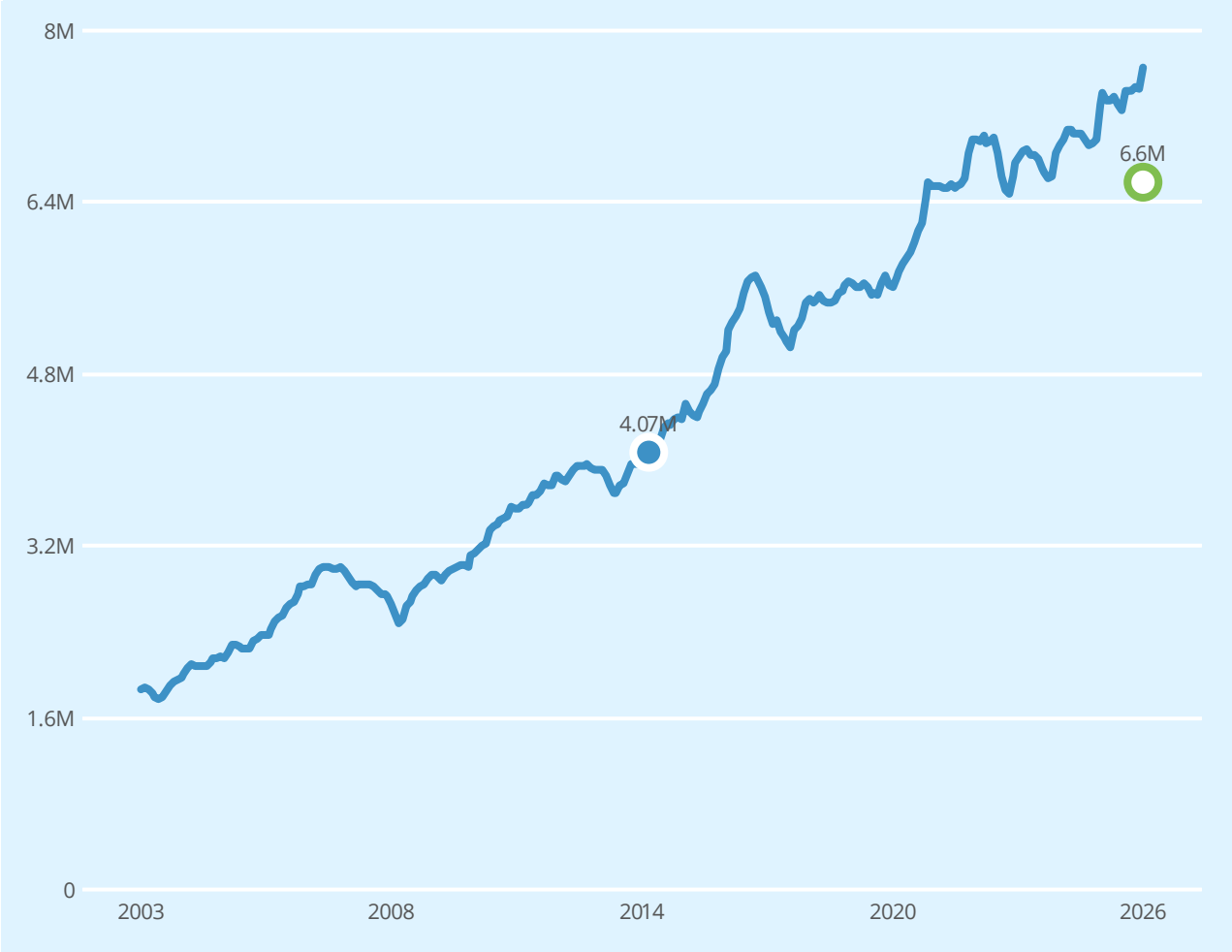
Fra stuen er det utgang til sydvestvendt markterrasse å ca. 12 kvm med markise og utebod på ca. 2 kvm - et perfekt sted for å nyte sol og uteområder. Boligen har gulvvarme i alle rom fra 2015 for ekstra komfort.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Blokk
7 Andre småhus
+6 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.09.2014	29.09.2014	03.11.2014	3 750 000	3 675 000	395 604	4 070 604	14

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

Leiligheter til salgs i Nordre Aker bydel nå

91
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 917 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Leiligheter solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

118
leiligheter solgt

7.2M
7.1M
7 031 000 Salgspris i snitt
6 938 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 302 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

101 074 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

91 606 John Brandts vei 13 B
Totalpris 6 595 649

enova

Energiattest



Adresse **John Brandts vei 13B, 0860 OSLO**	
Dato for energimerking **15.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246553**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81094799**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **25**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **229,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **229,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 458 kWh**

John Brandts vei 13B, 0860 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

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.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251189 . Vår ref.: 5471-1-34 Dato: 01.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solvanglia Borettslag
Organisasjonsnr:	950051477
Andelseier:	Løvås (bo), Ragnhild
Medeier:	
Leilighetsnummer:	34
Adresse:	John Brandts Vei 13 B, 0860 OSLO
Andelsnummer:	34
Gnr.	49
Bnr.	25
Borettsinnskudd:	Kr. 371 660,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6656280.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader herunder "felleskostnader" øker med 4% fra 01.01.2025
Se siste årsregnskap i årsmøteinnkallingen - note 16 angående avdragsfrihet på borettslagets lån.
Klausul om alder. Kjøper må være over 60 år (se vedtektenes ¤ 2-2 (2)). Borettslaget har noen garasjeplasser til utleie (md kostnad kr. 400,-). Styret fordeler plassene. Garasjer følger ikke leiligheten ved salg. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende priser til forretningsfører ved tildeling av plass. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, sept og nov.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207638870
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	18 000 000,00
Innfrielsesdato:	28.02.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med oktober 2027

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 051,28,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 051,28	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	4 797,-
Fradragsberettigede kostnader:	23 110,-
Annen formue:	88 910,-
Gjeld:	395 649,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207638870
Restsaldo:	395 649,00
Kapitalkostnader:	1 708,35
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i oktober 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 395 649,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Torill Nordeng, e-post: solvanglia@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5471

SOLVANGLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOLVANGLIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
21. mai 2025 kl. 18:00, Storstua.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bruk av uteområder fra utekomiteen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLVANGLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Robin Johansen foreslått. Protokollvitner foreslås under årsmøtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Vedlegg

1. 5472 - Kommentarer til regnskap og budsjett.pdf
2. 5471 - Årsregnskap 2024.pdf
3. Revisjonsberetning - 5471 Solvanglia Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 7

Bruk av uteområder fra utekomiteen

Forslag fremmet av:
Utekomitéen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag fra utekomiteen v/Eva Schwencke

Utdypning og begrunnelse, pkt 5-4 (7). Det er en plikt for styret å arrangere dugnader. Fellesdugnadene er å betrakte som invitasjon til beboerne om å delta og være med å videreutvikle et godt fellesskap. Alle kan bidra ut fra interesser og funksjonsnivå, inklusive å stå for kaekoking. Det er frivillig å delta, og det skal ikke oppleves som press.

Flere dugnadsdager i tillegg til hoveddugnadene, høst og vår, vil gi større kapasitet til felles vedlikehold av hele området. Det kan arrangeres ekstra dugnadsdager for å gjøre det mer fleksibelt for folk som er forhindret fra å delta på aktuelle tidspunkt (inklusive en lørdag). Det er viktig å slippe alle til for å unngå at noen ekskluderes.

Det er av stor betydning for det sosiale miljøet at de som har erfaringer «lærer opp» de nye slik at flere får anledning til å ta ansvar for uteområdet.

AVSLUTTENDE BEMERKNINGER TIL FORSLAGET TIL VEDTEKTSTILLEGG

Uteområdet skal være til felles glede og nytte. Vedlikehold, bruk og videreutvikling av uteområdet må være gjenstand for dialog mellom beboerne med felles mål om at vi vil hverandre vel. Dette bør gjennomsyre all virksomhet i Solvanglia Borettslag. Det innebærer at vi alle må bidra til en inkluderende arbeidsform, både i kommunikasjon og i praksis. gjennomføring. Meningsforskjeller må ansees som en styrke for å utvikle demokratiske samarbeidsprosesser.

Alle beboerne må tilstrebe en positiv utvikling i borettslaget som kan bidra til felles nytte og glede. Mindretallet skal til enhver tid bli lyttet til og vist raushet, jfr. vedtektenes pkt. 10-3 (Mindretallsvern.)

Forslag til vedteksttillegg:

Pkt. 5-4 Utvikling, bruk og vedlikehold av fellesarealene.

Pkt. 5-4-1 Uteområdene skal ha en grønn profil og være til glede og nytte for andelseierne. All videre utvikling av beplantning skal etter hvert foregå på en kontinuerlig måte og på et miljøvennlig, bærekraftig, beredskaps- og bruksvennlig vis.

Pkt. 5-4-2 Andelseiere kan velge å vedlikeholde eller å endre området mellom stikkvei og eget inngangsparti. Det skal legges vekt på at det også blir til glede for naboene. Hvis den enkelte beboer ikke kan ta ansvar for tildelt området, kan hen be om bistand av nabo eller av felles dugnad.

Pkt. 5-4-3 Endestykkene, områder utenfor gavler, skal behandles spesielt av styret, eventuelt i samarbeid med interesserte andelseiere.

Pkt. 5-4-4 Noen deler av uteområdene kan avsettes til pallekarmer/plantekasser etter vedtak på generalforsamlingen og etter avtale med de nærmeste naboene. Reserverte pallekarmer/plantekasser tilldeles beboerne etter søknad til styret.

Pkt. 5-4-5 Noen deler av uteområdene kan avsettes til benker og sittegrupper etter vedtak på generalforsamlingen.

Pkt. 5-4-6 Deler av uteområdene kan avsettes til blomsterenger etter forslag fra andelseiere og vedtak på generalforsamlingen.

Pkt. 5-4-7 Borettslaget skal se til at fellesarealene er ryddige og velholdte både sommer og vinter. Styret skal arrangere en eller flere felles dugnader høst og vår. Deltakelse er frivillig for andelseierne.

Mindretallets forslag v/Vigdis Wigdahl

Begrunnelse: Mindretallet mener at det ikke finnes noen «ubrukte» fellesområder i borettslaget.

Ut fra Guri Haavis plan fra 2015 ble fellesområdene i løpet av 2-3 år ryddet og plantet – alt gjennomført med en betydelig dugnadsinnsats. Resultatet er blitt et pent, ryddig og velstelt fellesområde som beboerne gleder seg over – og som vedlikeholdes ved årlig dugnadsarbeid.

Mindretallet ser ikke noen viktige behov for at det skal startes diskusjoner om forandringer/nye beplantninger. Risikoen er stor for at dette vil resultere i unødige diskusjoner og ødeleggelse av det gode miljøet og samholdet som har vært i borettslaget i alle år.

Mindretallet mener at vedtekts forslagene fra flertallet ikke kan godtas, se vedlagte kommentarer.

Hvis styret mener det er ønskelig med nærmere presisering av videre utvikling av uteområdene foreslår mindretallet følgende vedtektstillegg:

§8-3 (2) 7: Eventuelle endringer av eksisterende uteromsplan må gjøres som en helhetlig og gjennomtenkt plan. Forslag drøftes i beboermøtet, med innstilling fra styret og vedtak i Generalforsamlingen.

Mindretallet er enig i forslaget om testing av sittegrupper for sommeren 2025.

Forslag til vedtektstillegg fra flertallet i Uteromskomiteen med kommentarer i **fet skrift** fra mindretallet.

Pkt. 5-4 Vedlikehold, bruk og utvikling av fellesarealene.

Pkt. 5-4(1) Uteområdene skal ha en grønn profil og være til glede og nytte for andelseierne. All videre utvikling av beplantning skal etter hvert foregå på en miljøvennlig, bærekraftig, beredskaps- og bruksvennlig måte. **Symbolpolitikk! Ikke vedtekt.**

Pkt. 5-4(2) Borettslagets uteområder bør være i kontinuerlig utvikling. **Hva er målet?**Forslag til videre tiltak må forelegges for styret og vedtas på generalforsamlingen. **Dette er ingen vedtekt.**

Pkt. 5-4(3) Andelseiere kan velge å vedlikeholde eller å endre området mellom stikkvei og eget inngangsparti. **Dette har vært praksis. Unødvendig å vedtektsfeste.** Det skal legges vekt på at det også blir til glede for naboene. Hvis den enkelte beboer ikke kan ta ansvar for tildelt området, kan hen be om bistand av nabo eller av felles dugnad. **Fellesdugnad kan ikke benyttes til privat engasjement**. Endestykkene, områder utenfor gavler, skal behandles spesielt av styret, eventuelt i samarbeid med interesserte andelseiere. **Areal utenfor gavlene er fellesområde og skal håndteres i tråd med øvrig fellesområder.**

Pkt. 5-4(4) Noen deler av uteområdene kan avsettes til pallekarmer/plantekasser etter vedtak på generalforsamlingen og etter avtale med de nærmeste naboene. **Pallekarmer/plantekasser vil være skjemmende på et pent og ryddig fellesområde. Kan ikke godtas. Private pallekarmer/plantekasser er å gi særrett til enkelte andelseiere/grupper. Det er i strid med borettslagsloven.**

Pkt. 5-4(5) Deler av uteområdene kan avsettes til blomsterenger etter forslag fra andelseiere og vedtak på generalforsamlingen. **Unødvendig å vedtektsfeste.**

Pkt. 5-4(6) Styret arrangerer felles dugnader i borettslaget som et viktig bidrag til å holde uteområdet pent og i god stand. Det arrangeres dugnader høst og vår ut fra behov i uteområdet. Deltakelse er frivillig. **Dette har vært praksis og er ikke nødvendig som en vedtekt.**

Styrets innstilling

Styret i Solvanglia borettslag stiller seg bak vedtektsforslaget fra flertallet i utekomiteen om bruk av felles uteområder, altså **forslag til vedtak 1**.

Forslag til vedtak 1

Nytt Pkt. 5-4, Utvikling, bruk og vedlikehold av fellesarealene som beskrevet under "Forslag til vedtektstillegg" foreslås vedtatt.

Forslag til vedtak 2

Nytt punkt §8-3 (2) 7: Eventuelle endringer av eksisterende uteromsplan må gjøres som en helhetlig og gjennomtenkt plan. Forslag drøftes i beboermøtet, med innstilling fra styret og vedtak i Generalforsamlingen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Torill Nordeng

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

- Anne Wilhelmsen

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

- Kjell Hole
- Signe Ihlen Tønsberg

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

- Gro Justnæs Kvalheim
- Lidvard Skjelvan
- Ragnhild Løvås

Vedlegg

1. Valgkomite_Forslag til styret_2025.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Gode naboer – gode andelseiere

Vi har holdt 14 styremøter siden generalforsamlingen i 2024. Et travelt år ligger bak oss. Omfattende reparasjoner/utskifting av panel i uteboder før maling av bygninger, som er utført av To malere, ble avsluttet 20.09.24, pris kr 1.668.750 - til avtalt tid. Under maleprosessen ble det holdt syv byggemøter med firmaets prosjektleder Petra Schrøder. Vi anser oss meget fornøyd med samarbeidet og resultatet.

Det er også utført en energikartlegging av boligmassen, og måling av inneklimaet. Energihuset i Drammen konkluderte med en god del varmetap, mens inneklimaet er rimelig godt. Dette er utførlig omtalt i Solvanglia Tidende. Vi betale 139.271 kr for dette arbeidet, og har fått refundert kr, 76.399 fra Enova og kr. 69.636 fra Klimafondet, Oslo Kommune. Enova ga ekstra støtte p.g.a. vår egeninnsats.

Vi har gjennomført HMS internkontroller, hatt møte med repr. fra Brannvernforeningen, reparert lyktestolpe, takplater foran garasjen, postkassestativ er reparert etter påkjørsel og rekkverk langs gangbro rettet opp. Vi har avholdt høst- og vårdugnad, flere individuelle dugnader, beboermøte og julebord.

Oslo kommune påviste i januar 2025 vannlekkasje inne på vårt område. Vi fikk pålegg om utbedring. Norva 24Gravco ble kontaktet, men fant ingen lekkasje - og saken er nå tilbake til Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune. Avklaring er ventet etter påske, og orienteres om så fort den foreligger.

En frittstående utekomite har vært i arbeid siden i fjor høst. Den skal foreslå vedtekter for bruk av ubrukte fellesarealer. Behandlingen av komiteens to forslag (en dissens) blir eget punkt på årets generalforsamling.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnader herunder inntektsposten "felleskostnader" med 4% fra 01.01.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SOLVANGLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 051 477, KUNDENR. 5471

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 209 465**	**4 953 754**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 194 092	245 051
Tilbakeføring av avskrivning	14	7 525	7 525
Innsk. øremerk. bankkto		0	-31
Uttak øremerk. bankkto		0	3 166
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 186 567**	**255 711**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 022 899**	**5 209 465**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 093 712	5 343 626
Kortsiktig gjeld	-70 813	-134 161
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 022 899**	**5 209 465**

SOLVANGLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 051 477, KUNDENR. 5471

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 792 508	2 497 123	2 831 000	2 937 000
Andre inntekter	3	41 626	19 788	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 834 134**	**2 516 911**	**2 861 000**	**2 967 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-7 525	-7 525	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-8 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-103 663	-98 580	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-21 502	-17 264	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 774 047	-356 254	-2 047 000	-148 000
Forsikringer		-165 218	-144 834	-160 000	-192 000
Kommunale avgifter	9	-354 647	-335 641	-386 365	-439 000
Energi/fyring		-45 284	-45 516	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 121	-161 601	-186 000	-193 000
Andre driftskostnader	10	-429 177	-308 130	-342 400	-354 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 194 999**	**-1 586 159**	**-3 389 455**	**-1 599 000**
DRIFTSRESULTAT		**-360 865**	**930 752**	**-528 455**	**1 368 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	218 166	212 531	160 000	150 000
Finanskostnader	12	-1 051 393	-898 232	-1 027 000	-1 053 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-833 227**	**-685 701**	**-867 000**	**-903 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 194 092**	**245 051**	**-1 395 455**	**465 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	245 051		
Fra opptjent egenkapital		-1 194 092	0		

SOLVANGLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 051 477, KUNDENR. 5471

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 823 576	35 823 576
Tomt		3 255 840	3 255 840
Andre varige driftsmidler	14	15 050	22 575
Øremerkede bankinnskudd		31	31
SUM ANLEGGSMIDLER		**39 094 497**	**39 102 022**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	254
Forskuddsbetalte kostnader		94 794	121 404
Andre kortsiktige fordringer	15	71 636	1 628
Driftskonto OBOS-banken		352 003	431 164
Sparekonto OBOS-banken		95 834	210 975
Sparekonto OBOS-banken II		3 479 339	4 578 201
SUM OMLØPSMIDLER		**4 093 712**	**5 343 626**
SUM EIENDELER		**43 188 209**	**44 445 649**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Opptjent egenkapital		6 240 375	7 434 467
SUM EGENKAPITAL		**6 244 775**	**7 438 867**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 000 000	18 000 000
Borettsinnskudd	17	18 872 621	18 872 621
SUM LANGSIKTIG GJELD		**36 872 621**	**36 872 621**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 408	25 251
Leverandørgjeld		10 651	18 959
Påløpte renter		5 754	89 951
SUM KORTSIKTIG GJELD		**70 813**	**134 161**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**43 188 209**	**44 445 649**
Pantstillelse	18	36 872 621	36 872 621
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025
Styret i Solvanglia Borettslag

Torill Nordeng /s/ Kjetil Lars Valebjørg Solstad /s/ Anne Mary Wilhelmsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 645 440
Garasje	115 200
Elbil infrastruktur	20 592
Strøm elbil	8 840
Eiendomsskatt 1.kvartal	2 436
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 792 508**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forhåndsavklaring av forkjøpsretten	25 540
Garasjer	333
Nettinnbetalinger	4 305
Nøkler	4 448
Utleie	7 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**41 626**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 093, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-13 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 765
Andre konsulenthonorarer	-1 737
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 502**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 723 041
Drift/vedlikehold elektro	-16 136
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 845
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 421
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 763
Kostnader dugnader	-1 841
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 774 047**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 477
Vann- og avløpsavgift	-236 205
Feieavgift	-6 800
Renovasjonsavgift	-109 165
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-354 647**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-39 123
Renhold ved firmaer	-4 508
Snørydding	-279 165
Gressklipping	-54 829
Andre fremmede tjenester	-3 616
Kontor- og datarekvisita	-6 704
Trykksaker	-3 169
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 093
Andre kontorkostnader	-5 207
Porto	-1 100
Bilgodtgjørelse	-1 116
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-184
Bank- og kortgebyr	-3 638
Velferdskostnader	-22 720
Tap på fordringer,	-6
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-429 177**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	87 293
Renter bank	130 687
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	186
SUM FINANSINNTEKTER	**218 166**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 051 363
Renter på leverandørgjeld	-30
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 051 393**

NOTE: 13
BYGNINGER

Saldo 1989	35 621 180
Tilgang 2002	150 797
Tilgang 2019, ladestasjon	23 799
Tilgang 2020, ladestasjon	27 800
SUM BYGNINGER	**35 823 576**

Tomten ble kjøpt i 1989.
Gnr.49/bnr.25
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Treningsutstyr		
Tilgang 2022	37 625	
Avskrevet tidligere	-15 050	
Avskrevet i år	-7 525	
		15 050
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**15 050**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-7 525**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	69 636
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**71 636**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 28 år., avdragsfritt frem til 01.10.27

Opprinnelig 2017	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-18 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 000 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Leilighetsnr	**OBOS-banken AS**	**Første avdrag er 30/11-2027**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2027	
1, 2, 21, 22, 25, 26		1 000
29, 30, 33, 34, 37, 38		1 000
41, 42		1 000
3, 4, 5, 6, 7, 8		1 050
9, 10, 11, 12, 13, 14		1 050

15, 16, 17, 18, 19, 20	1 050
23, 24, 27, 28, 31, 32	1 050

35, 36, 39, 40, 43, 44	1 050

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1989	-18 872 621
SUM BORETTSINNSKUDD	**-18 872 621**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 872 621
Pantelån	18 000 000
TOTALT	**36 872 621**

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

Bygninger	35 823 576
Tomt	3 255 840
TOTALT	**39 079 416**

Til generalforsamlingen i Solvanglia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solvanglia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

PÅ GENERALFORSAMLINGEN 2025 INNSTILLER VALGKOMITEEN FØLGENDE PERSONER TIL STYRET

- Som styreleder, velges for 2 år:
  Torill Nordeng John Brandts vei 15b

- Som styremedlem, velges for 2 år:
  Anne Wilhelmsen John Brandts vei 1b

- Som varamedlemmer, velges for 1 år:
  Signe Ihlen Tønsberg John Brandts vei 17b

  Kjell Hole John Brandts vei 17d

- Styremedlem som ikke er på valg:
  Ketil Solstad John Brandts vei 7b

Dato: 24.03.2025

I valgkomiteen for Solvanglia Borettslag

Inger Johanne Sveen Ragnhild Løvås Lidvard Skjelvan

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 5471 **Selskapsnavn:** SOLVANGLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLVANGLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950051477
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:10, Storstua.

Antall stemmeberetigede som deltok: 27
Antall stemmeberetigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Robin Johansen foreslått. Som protokollvitner foreslås Signe Tønsberg og Harald Bugge
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Bruk av uteområder fra utekomiteen

Fremmet av: Utekomitéen

Forslag fra utekomiteen v/Eva Schwencke

Utdypning og begrunnelse, pkt 5-4 (7). Det er en plikt for styret å arrangere dugnader. Fellesdugnadene er å betrakte som invitasjon til beboerne om å delta og være med å videreutvikle et godt fellesskap. Alle kan bidra ut fra interesser og funksjonsnivå, inklusive å stå for kaekoking. Det er frivillig å delta, og det skal ikke oppleves som press.

Flere dugnadsdager i tillegg til hoveddugnadene, høst og vår, vil gi større kapasitet til felles vedlikehold av hele området. Det kan arrangeres ekstra dugnadsdager for å gjøre det mer fleksibelt for folk som er forhindret fra å delta på aktuelle tidspunkt (inklusive en lørdag). Det er viktig å slippe alle til for å unngå at noen ekskluderes.

Det er av stor betydning for det sosiale miljøet at de som har erfaringer «lærer opp» de nye slik at flere får anledning til å ta ansvar for uteområdet.

AVSLUTTENDE BEMERKNINGER TIL FORSLAGET TIL VEDTEKTSTILLEGG

Uteområdet skal være til felles glede og nytte. Vedlikehold, bruk og videreutvikling av uteområdet må være gjenstand for dialog mellom beboerne med felles mål om at vi vil hverandre vel. Dette bør gjennomsyre all virksomhet i Solvanglia Borettslag. Det innebærer at vi alle må bidra til en inkluderende arbeidsform, både i kommunikasjon og i praksis. gjennomføring. Meningsforskjeller må ansees som en styrke for å utvikle demokratiske samarbeidsprosesser.

Alle beboerne må tilstrebe en positiv utvikling i borettslaget som kan bidra til felles nytte og glede. Mindretallet skal til enhver tid bli lyttet til og vist raushet, jfr. vedtektenes pkt. 10-3 (Mindretallsvern.)

Forslag til vedteksttillegg:

Pkt. 5-4 Utvikling, bruk og vedlikehold av fellesarealene.

Pkt. 5-4-1 Uteområdene skal ha en grønn profil og være til glede og nytte for andelseierne. All videre utvikling av beplantning skal etter hvert foregå på en kontinuerlig måte og på et miljøvennlig, bærekraftig, beredskaps- og bruksvennlig vis.

Pkt. 5-4-2 Andelseiere kan velge å vedlikeholde eller å endre området mellom stikkvei og eget inngangsparti. Det skal legges vekt på at det også blir til glede for naboene. Hvis den enkelte beboer ikke kan ta ansvar for tildelt området, kan hen be om bistand av nabo eller av felles dugnad.

Pkt. 5-4-3 Endestykkene, områder utenfor gavler, skal behandles spesielt av styret, eventuelt i samarbeid med interesserte andelseiere.

Pkt. 5-4-4 Noen deler av uteområdene kan avsettes til pallekarmer/plantekasser etter vedtak på generalforsamlingen og etter avtale med de nærmeste naboene. Reserverte pallekarmer/plantekasser tilldeles beboerne etter søknad til styret.

Pkt. 5-4-5 Noen deler av uteområdene kan avsettes til benker og sittegrupper etter vedtak på generalforsamlingen.

Pkt. 5-4-6 Deler av uteområdene kan avsettes til blomsterenger etter forslag fra andelseiere og vedtak på generalforsamlingen.

Pkt. 5-4-7 Borettslaget skal se til at fellesarealene er ryddige og velholdte både sommer og vinter. Styret skal arrangere en eller flere felles dugnader høst og vår. Deltakelse er frivillig for andelseierne.

Mindretallets forslag v/Vigdis Wigdahl

Begrunnelse: Mindretallet mener at det ikke finnes noen «ubrukte» fellesområder i borettslaget.

Ut fra Guri Haavis plan fra 2015 ble fellesområdene i løpet av 2-3 år ryddet og plantet – alt gjennomført med en betydelig dugnadsinnsats. Resultatet er blitt et pent, ryddig og velstelt fellesområde som beboerne gleder seg over – og som vedlikeholdes ved årlig dugnadsarbeid.

Mindretallet ser ikke noen viktige behov for at det skal startes diskusjoner om forandringer/nye beplantninger. Risikoen er stor for at dette vil resultere i unødige diskusjoner og ødeleggelse av det gode miljøet og samholdet som har vært i borettslaget i alle år.

Mindretallet mener at vedtekts forslagene fra flertallet ikke kan godtas, se vedlagte kommentarer.

Hvis styret mener det er ønskelig med nærmere presisering av videre utvikling av uteområdene foreslår mindretallet følgende vedtektstillegg:

§8-3 (2) 7: Eventuelle endringer av eksisterende uteromsplan må gjøres som en helhetlig og gjennomtenkt plan. Forslag drøftes i beboermøtet, med innstilling fra styret og vedtak i Generalforsamlingen.

Mindretallet er enig i forslaget om testing av sittegrupper for sommeren 2025.

Forslag til vedtektstillegg fra flertallet i Uteromskomiteen med kommentarer i **fet skrift** fra mindretallet.

Pkt. 5-4 Vedlikehold, bruk og utvikling av fellesarealene.

Pkt. 5-4(1) Uteområdene skal ha en grønn profil og være til glede og nytte for andelseierne. All videre utvikling av beplantning skal etter hvert foregå på en miljøvennlig, bærekraftig, beredskaps- og bruksvennlig måte. **Symbolpolitikk! Ikke vedtekt.**

Pkt. 5-4(2) Borettslagets uteområder bør være i kontinuerlig utvikling. **Hva er målet?**Forslag til videre tiltak må forelegges for styret og vedtas på generalforsamlingen. **Dette er ingen vedtekt.**

Pkt. 5-4(3) Andelseiere kan velge å vedlikeholde eller å endre området mellom stikkvei og eget inngangsparti. **Dette har vært praksis. Unødvendig å vedtektsfeste**. Det skal legges vekt på at det også blir til glede for naboene. Hvis den enkelte beboer ikke kan ta ansvar for tildelt området, kan hen be om bistand av nabo eller av felles dugnad. **Fellesdugnad kan ikke benyttes til privat engasjement**. Endestykkene, områder utenfor gavler,

skal behandles spesielt av styret, eventuelt i samarbeid med interesserte andelseiere. **Areal utenfor gavlene er fellesområde og skal håndteres i tråd med øvrig fellesområder.**

Pkt. 5-4(4) Noen deler av uteområdene kan avsettes til pallekarmer/plantekasser etter vedtak på generalforsamlingen og etter avtale med de nærmeste naboene. **Pallekarmer/plantekasser vil være skjemmende på et pent og ryddig fellesområde. Kan ikke godtas. Private pallekarmer/plantekasser er å gi særrett til enkelte andelseiere/grupper. Det er i strid med borettslagsloven.**

Pkt. 5-4(5) Deler av uteområdene kan avsettes til blomsterenger etter forslag fra andelseiere og vedtak på generalforsamlingen. **Unødvendig å vedtektsfeste.**

Pkt. 5-4(6) Styret arrangerer felles dugnader i borettslaget som et viktig bidrag til å holde uteområdet pent og i god stand. Det arrangeres dugnader høst og vår ut fra behov i uteområdet. Deltakelse er frivillig. **Dette har vært praksis og er ikke nødvendig som en vedtekt.**

Styrets innstilling
Styret i Solvanglia borettslag stiller seg bak vedtektsforslaget fra flertallet i utekomiteen om bruk av felles uteområder, altså **forslag til vedtak 1**.

Ikke vedtatt. Ingen av forslagene fikk kvalifisert flertall (2/3 flertall).

✗ **Forslag til vedtak 1 fikk 16 stemmer for, 4 blanke og 15 mot.**

Forslag til vedtak 2 falt, da det ikke ville oppnådd kvalifisert grunnet resultatet i forslag til vedtak 1.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Nytt Pkt. 5-4, Utvikling, bruk og vedlikehold av fellesarealene som beskrevet under "Forslag til vedtektstillegg" foreslås vedtatt.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Nytt punkt §8-3 (2) 7: Eventuelle endringer av eksisterende uteromsplan må gjøres som en helhetlig og gjennomtenkt plan. Forslag drøftes i beboermøtet, med innstilling fra styret og vedtak i Generalforsamlingen.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Torill Nordeng

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Torill Nordeng

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Wilhelmsen

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anne Wilhelmsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Hole
Signe Ihlen Tønsberg

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kjell Hole
Signe Ihlen Tønsberg

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Gro Justnæs Kvalheim
Ragnhild Løvås
Lidvard Skjelvan

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Gro Justnæs Kvalheim
Ragnhild Løvås
Lidvard Skjelvan

Protokollen signeres av:

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollfører: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Signe Tønsberg /s/

Protokollvitne 2: Harald Bugge /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SOLVANGLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950051477
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS sin representant; Robin Johansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Signe Ihlen Tønsberg og Kjell Hole er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til borettslagsloven § 9-1 har borettslag revisjonsplikt. Nåværende revisor PwC sitt oppdrag utløper, og det må derfor velges en ny revisor.

Generalforsamlingen skal velge revisor for borettslaget. Følgende kandidater er foreslått:

PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PwC sin ansvarlige revisor har ett langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr gode betingelser for kundene. PwC Assurance viderefører kundeforhold fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Styrets innstilling
Styret går inn for å velge det selskapet basert på tidligere PwC partnere, da man tenker det innebærer minst forandring for oss.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS, org. nr. 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres digitalt av:

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollvitne: Signe Ihlen Tønsberg /s/

Protokollvitne: Kjell Hole /s/

Vedtekter

for

Solvanglia Borettslag, Org. nr. 950051477

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 01.06.2006

Endret på ordinære generalforsamling 27.04.2009, 03.05.2012, 08.05.2018, 25.05.2023 og 23.05.2024.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Solvanglia Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne som er 60 år eller mer (seniorer) bruksrett til egen bolig (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Solvanglia borettslag, gnr. 49, bnr. 25 har forretningskontor i Oslo med postadresse John Brandts vei 5E, 0860 Oslo.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
(3) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(4) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Dette kan allikevel bare skje til personer som er over 60 år.
(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget — utpekt av styret i laget — forkjøpsrett.

(2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

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

3-2 Behandlingsregler og frister

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

(5) Borettslaget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpberettigede har betalt inn løsningssummen til laget eller stilt selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

(6) Borettslagets krav om å gjør forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøpsberettigede skal sette frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har ansvaret for salg.

3-3 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving eller til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldene når andelen overføres på skifte eller seperasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3. Person som overtar andel etter denne bestemmelse må oppfylle vilkårene for å bli andelseier i punkt 2-2 (2).

4 Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdet.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Andelseieren må sørge for at boligen kan besiktiges vår og høst ved kontroll og ved inspeksjon av vann og brannvern og el. utstyr. Viften må hele tiden være i gang og boligen må være oppvannet i rimelig grad.
(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
Andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
   - andelseieren er en juridisk person, andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
   - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven. Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning skal nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, for eksempel fordi vedkommende ikke er over 60 år, jf punkt 2-2 (2).

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Parkeringsplassene i garasjen er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. Garasjeplass tildeles etter ansiennitet uavhengig av om det er elbil/hybridbil eller bil som går på fossilt brennstoff.
(2) Bruker av ladeplass betaler de første 6 år en månedsleie for ladestasjon og for infrastruktur, fastsatt av styret.
(3) Bruker av ladeplass betaler hver måned et fast beløp for stipulert strømforbruk knyttet til lading inkl. vedlikeholdskostnader. Beløpet fastsettes av styret og kan korrigeres med 1 mnds varsel. Strøm betales etter stipulert forbruk pr. mnd. og innbetalt beløp korrigeres etter avlesning en gang pr. år.

4-5 Varmepumpe

Varmepumpe kan installeres etter søknad til og skriftlig godkjennelse fra styret under følgende vilkår:

- Andelseier har praktisk, teknisk og økonomisk ansvar for installering av varmepumpe. Montering, evt. Demontering, maling av utvendige rør og kasser, drift, vedlikehold og eventuelle fuktskader eller andre følgeskader på borettslagets eiendom er andelseiers ansvar.
- Montering/drift skal ikke føre til utgifter for sameiet.
- For i størst mulig grad å hindre vibrering og støy må utvendig del monteres på murvegg/grunnmur, eller plasseres på bakken ut fra husvegg.
- Andelseier må påse at kondensvann renner vekk fra vegg og mur, og ikke danner issvuller på gangvei, eller fører til vanninntrenging langs mur eller i treverk.
- Innføring gjennom yttervegg må gjøres slik at ikke brancellekravet misligholdes.
- Andelseier må skriftlig godta vilkårene, og gjøre ny eier kjent med samme vilkår.

4-6 Innsetting av gavlvindu

- Andelseier må først be Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om unntak fra søknsdsplikt. Deretter søke styret om godkjennelse, og inngå skriftlig avtale om plikter og ansvar
- Andelseier er ansvarlig for skader, (f.eks. vanngjennomtrenging/fukt fra yttervegg/yttertak) som oppstår, og som kan være skjult, som følge av installasjonen.
- Andelseier må selv betale for installering, skader, vedlikehold, og evt. Reparasjoner. Hvorvidt borettslagets bygningsforsikring skal komme til anvendelse ved utbedring av skader som følge av loftsvinduet, må det vurderes i hvert enkelt tilfelle.

4-7 Innredning av bodareal på loft

Dersom andelseier ønsker å innrede loftsareal i tilknytning til sin boenhet gjelder følgende regler:

- Innredning av loftsareal krever skriftlig søknad til og godkjenning fra styret.

- Styret kan stille de vilkår som er saklige og rimelige for å ivareta fellesskapets interesser, herunder hensynet til brannsikkerhet og byggets funksjon med tanke på bæreevne, ventilasjon, inneklima mv.

- Arbeider skal gjennomføres på en måte som tar tilbørlig hensyn til andre andelseiere. Styret kan i denne anledning stille saklige og rimelige krav til gjennomføringen av arbeidene med tanke på arbeidstider, hensetting av byggematerialer, fjerning av avfall, parkering mv.

- Styret kan kreve at brannsikkerhet og bygningsmessige forhold dokumenteres av uavhengige byggtekniske rådgivere.

- Andelseier er selv ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige tillatelser fra kommunen eller andre myndigheter og står ansvarlig overfor disse.

- Dersom andelseiers innredning utløser offentlige krav om bygningsmessige tiltak, er andelseier ansvarlig for å ivareta disse.

- Andelseier bærer alle direkte og indirekte kostnader ved innredningen.

  Skulle det oppstå en brann eller annen bygningsskade på et innredet loft, er borettslagets økonomiske ansvar begrenset til hva som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, alle andre reparasjoner påhviler andelseier.

- Andelseier er ansvarlig for alle skader på fellesareal og andre boenheter som en følge av eventuelle feil og mangler ved de arbeider som andelseier gjennomfører.

- Arbeider som gjennomføres uten tillatelse fra styret eller som gjennomføres i strid med betingelser gitt i slik tillatelse kan borettslaget kreve tilbakestilt for andelseiers egen bekostning.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sink på verandaer, balkonger og lignende.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Avtrekksviftene på loftet med kanaler tilhørende hver leilighet (Villaventanleggene) skal borettslaget holde ved like.
(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sink og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsere.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel med begrunnelse.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Skifte av forretningsfører og eventuell ansettelse av funksjonærer skal avgjøres av generalforsamlingen.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
(4) Bare 1 –en- person pr. andelsbrev kan bli medlem eller varamedlem av samme styre.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de gitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styre medlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
    1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
    2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
    3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
    4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
    5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
    6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder eller 2 styremedlemmer representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en

stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

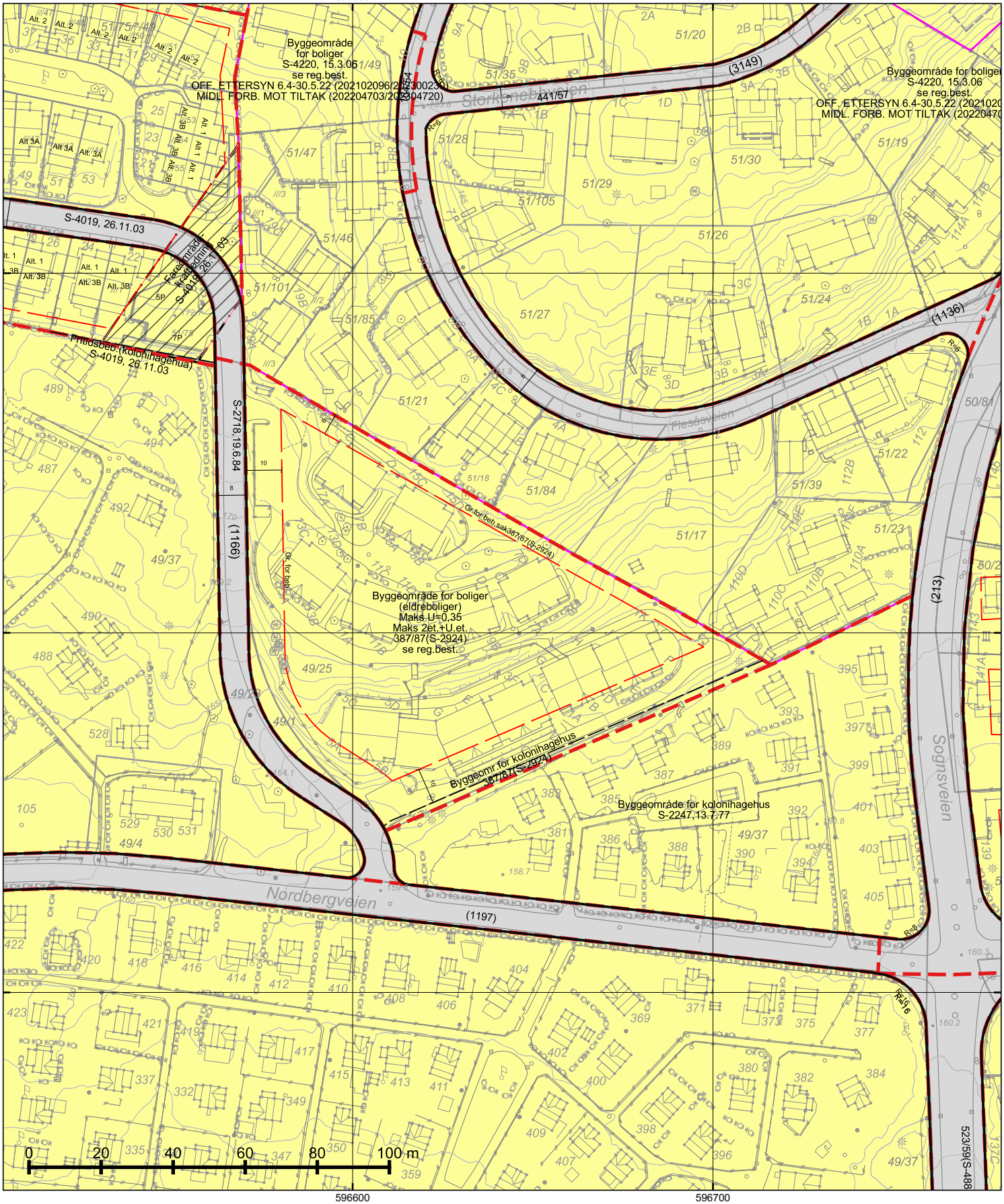
Husordensregler

for

Solvanglia borettslag

Vedtatt på allmøte 28. september 1989.
Revidert på generalforsamling 14. mars 1990
Vedtatt på generalforsamling 13. mai 2019

1. En lojal oppfølging av husordensreglene er et vesentlig bidrag til et godt miljø.
2. Brudd på husordensreglene skal meldes til styret.
3. Beboerne sørger for ro og orden i og utenfor leilighetene. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Unntatt er nødvendig snøbrøyting.
4. Vi har et felles ansvar for å verne/ivareta trær, busker, plener og ytre anlegg.
5. Boligene skal være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting el lign i den kalde årstiden, slik at ikke vann- og avløpsrør fryser. Utekranen stenges medio oktober. Avtrekksventiler på kjøkken og bad holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Dette gjelder også luftinntak fra ytterboder og til leiligheter i 1. etasje.
   Det skal straks meldes fra til styret dersom det oppdages veggdyr som kakerlakker, skjeggkre eller andre skadedyr som mus og rotter.
   Balkongene skal holdes fri for søppel. Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra egen veranda.
6. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.
   Lufting av hund skal skje i bånd og hundeekskrementer må fjernes.
7. Styret må på forhånd godkjenne alle forandringer som innvirker på bebyggelsens utseende, så som maling, antenner og andre utvendige innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
8. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Heller ikke endringer som kan være til ulempe for naboer.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

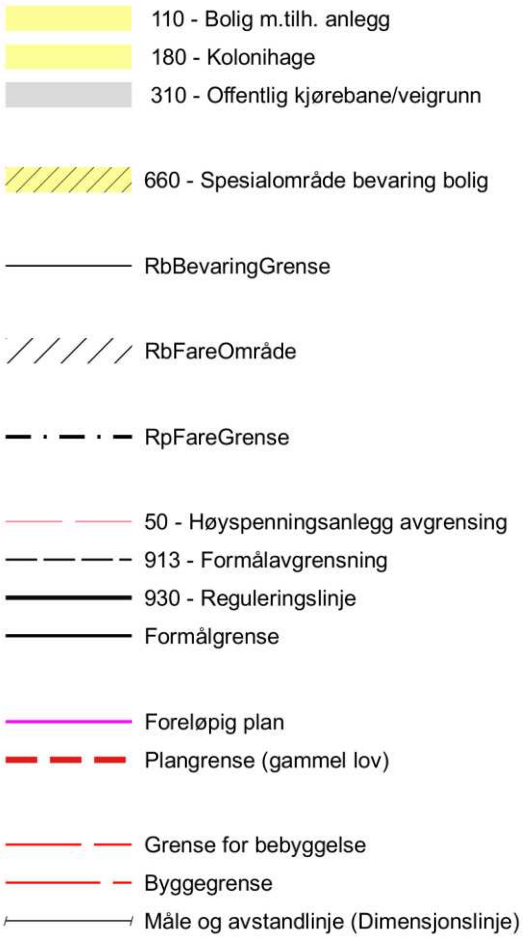
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

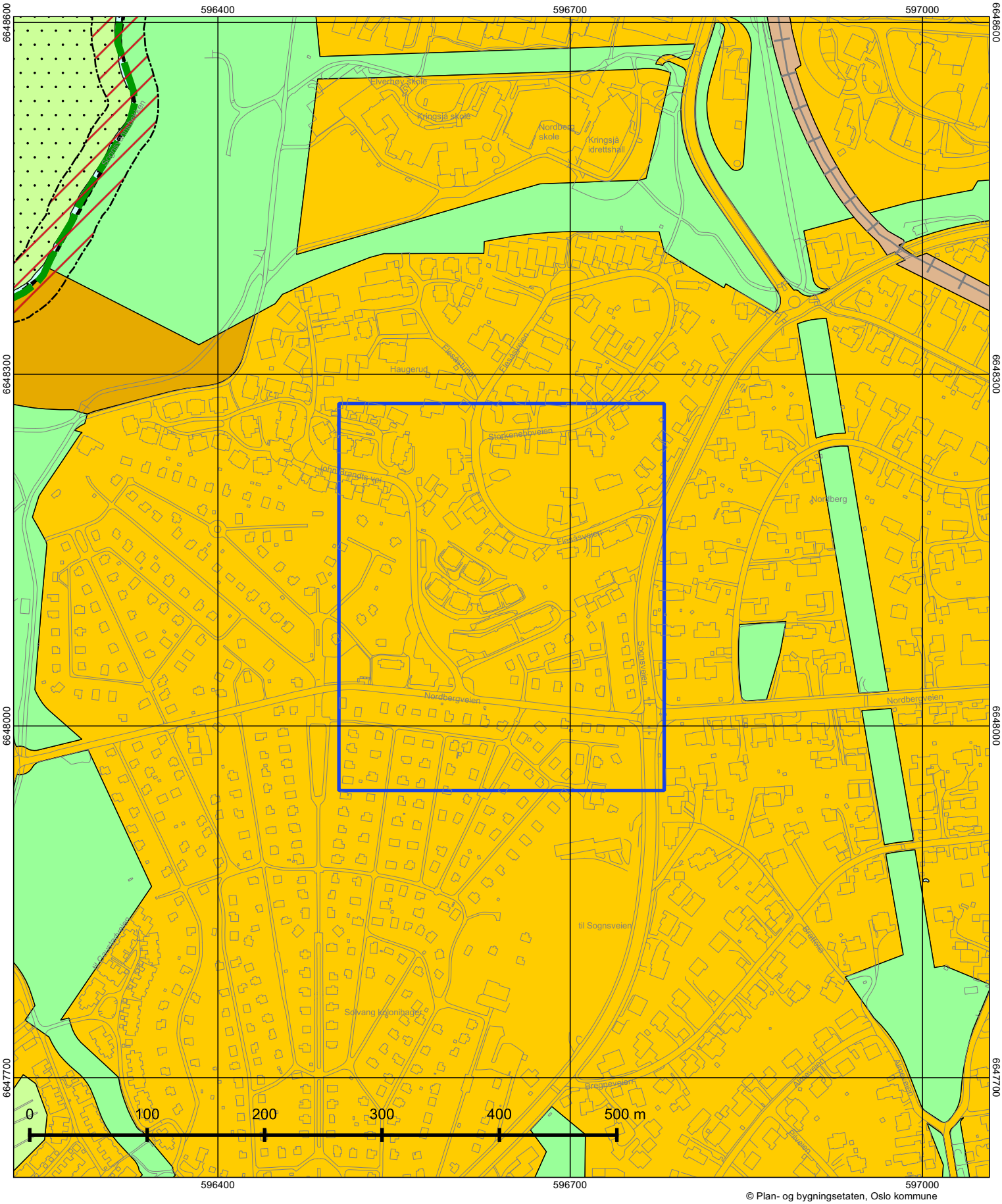
PlottID/Best.nr: 150372/ 86523071
Adresse: John Brandts vei 1
Gnr/Bnr: 49/25
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150372/86523071
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

38787

Sogn - Eldreboliger Forslag til bebyggelsesplan for del av gnr.49 bnr. 1 og mindre vesentlig endring av reguleringsplan.

Vedtaksdato: 29.10.1987
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198703464
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2924

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 ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR.49, BNR.1 - SOGN. ALT.1.

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

§ 2. Området reguleres til - byggeområde for boliger (eldreboliger).

§ 3. Innenfor området kan det oppføres småhus, rekkehus med utnyttelsesgrad maks 0,35. Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer med eventuell underetasje der terrenget tilsier det.

§ 4. Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass pr. leilighet.

§ 5. Før søknad om byggetillatelse innsendes, skal bygningsrådet ha godkjent samlet plan for området.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdet (utomhusplan) i henhold til par. 69 i plan- og bygningslov, som viser oppholdsarealer, interne gangveier og parkeringsplasser, beplantning.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
JOHN BRANDTS VEI 1A

Dato: 01.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523071
8882095

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.49 BNR. 25

Vi viser til bestilling av 20251201 for JOHN BRANDTS VEI 1A.

GNR. 49 BNR. 25

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.12.1987.

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

9302 m²

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

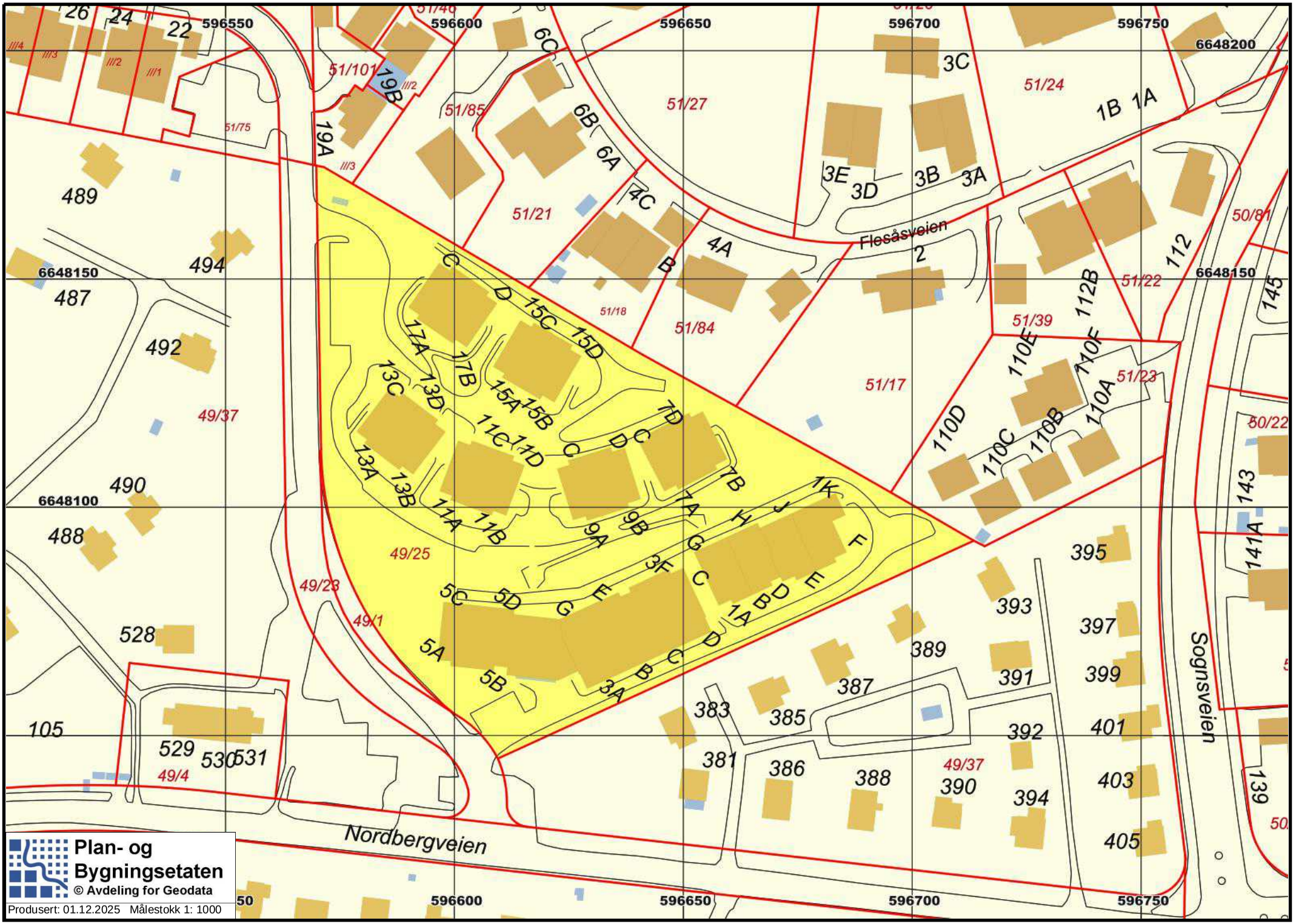
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Flesåsveien
Nordbergveien
Sognsveien
596550
596600
596650
596700
596750
6648200
6648150
6648100
51/101
51/75
51/85
51/27
51/24
51/21
51/18
51/84
51/22
51/39
51/17
51/23
50/81
50/22
49/37
49/25
49/23
49/1
49/4
489
494
487
492
490
488
528
105
529
530
531
395
393
397
389
391
399
387
401
383
385
392
381
386
388
390
394
403
405
143
141A
139
145
112
112B
110A
110B
110C
110D
110E
110F
1A
1B
2
3A
3B
3C
3D
3E
4A
4C
5A
5B
5C
5D
6A
6B
6C
7A
7B
7D
9A
9B
11A
11B
11C
11D
13A
13B
13C
13D
15A
15B
15C
15D
17A
17B
19A
19B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.12.2025 Målestokk 1: 1000

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

OV/bs

Oslo, den 10.11.89.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 87/4546

Arbeidssted
Gnr.49/bnr.25, John Brandts vei 13 A-B-C-D (hus 7)

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
26.10.89

Bygningens art
Flermannsbolig'

Byggherre
De Eldres Boligspareklubb i bydel 34 v/Thor Johne, Nordbergveien 71, 0875 OSLO 8

Byggemelder
Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

Ansvarshavende
Ing.Eilert Myran, 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.

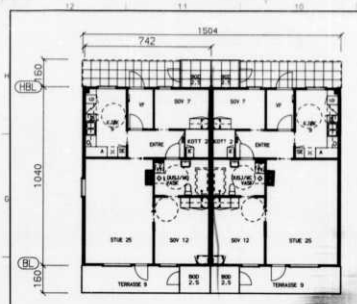
For bygningssjefen

OVA

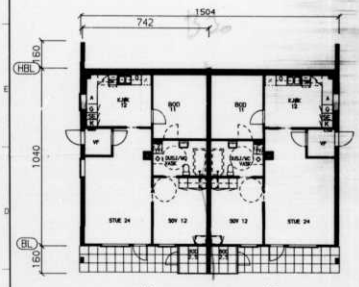
Olav Vevle

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 ANSVORD



1 ETASJE AC BRA 79 AD BRA 79

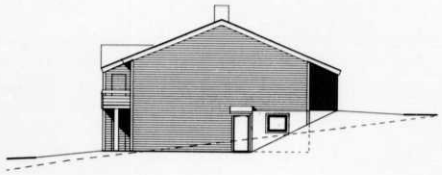


U ETASJE AA BRA 74 AB BRA 74

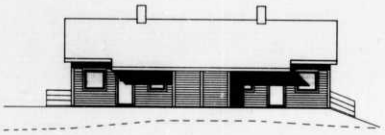
B302



HAGESIDE SYD



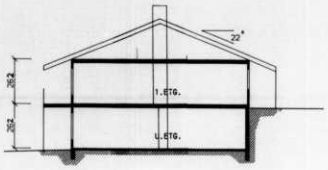
GAVL ØST



INNGANGSSIDE NORD



GAVL VEST



SNITT

EKSISTERENDE TERRENG

FREMTIDIG TERRENG

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Selvaagbygg

PROSJEKT SOLVANGLIA

VEI — GNR. NR. 49 — BNR. NR. 1

TEGNING OMFATTER HUS 7 PLAN, SNITT OG FASADER

2

HUS 7 — HUSTYPE ALTAN-HB-742-1040

MÅL 1:100 — DATO 17/8-87 — TEGNET AV PS/ — KONTROLL

PROSJEKT NR. 1736 — GRUPPE HUSNR. NR. A 7 — REV. 1

Tegn.nr

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 49 Bnr.: 25 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	John Brandts vei 1 A
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 1 B
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 1 C
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 1 D
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 1 E
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 1 F
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 1 G
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 1 H

Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 1 J
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 1 K
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 3 A
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 3 B
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 3 C
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 3 D
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 3 E
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 3 F
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 3 G
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 5 A
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 5 B
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 5 C
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 5 D
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 7 A
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 7 B
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 7 C
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 7 D
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 9 A
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 9 B
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 9 C
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 9 D
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 11 A
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 11 B
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO

Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 11 C
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 11 D
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 13 A
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 13 B
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 13 C
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 13 D
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 15 A
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 15 B
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO

Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 15 C
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 15 D
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 17 A
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 17 B
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 17 C
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	John Brandts vei 17 D
Gatenr:	13485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0860 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:01.12.2025 kl. 13.07

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1989/52296-1/105 08.08.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 255 840 Omsetningstype: Uoppgitt SOLVANGLIA BORETTSLAG ORG.NR: 950 051 477

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1989/55781-1/105 22.08.1989	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 19 550 000 Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 7279780
1989/55781-2/105 22.08.1989	** PRIORITETSBESTEMMELSE Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen
1996/13784-1/105 15.03.1996	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1996/13783-1
2003/4190-1/105 23.01.2003	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 18 872 621

2008/141172-1/200 18.02.2008	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2007/1076086-1
2017/1198625-1/200 30.10.2017 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2017/1198613-1
2017/1198613-1/200 30.10.2017 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 18 000 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1988/24926-1/105 14.04.1988	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GRUNNDATA

1987/84571-1/105 17.12.1987	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 49 BNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 950051477 Andelsnr.: 34

SOLVANGLIA BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 14.11.2025 kl. 16.20

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/192144-1/201 03.11.2014	HJEMMEL TIL ANDEL

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/420201-1/201 14.12.2006	REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

DAGBOKFØRT

14.APR.88 024926

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

Undertegnede eier av g.nr. 49 b.nr. 25
Adresse: John Brandts vei 1-17

avgir følgende erklæring:

Eierne av fremtidig utskilte parseller av g.nr. 49 b.nr. 25 gis rett til å føre vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer gjennom hverandres parseller i den utstrekning Oslo vann- og avløpsverk finner dette nødvendig.

For anlagte ledninger som dekker flere eiendommer, skal eierne av de eiendommer som knytter seg til ledninger, være solidarisk ansvarlig for vedlikehold i fellesskap.

Erklæringen tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Oslo, 6. april 1988

Eier: Oslo Kommune
Boligetaten

GODKJENT 6/4 1988
OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00113850	01.12.2025	40251189

Ident
1987/84571/105

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Skatteetaten

Dato
14.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARI TVEIT
RUGLANDVEIEN 174A H0101
1359 EIKSMARKA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 051 477 Andelsnr 34

Eiendommens adresse:

John Brandts vei 13B, 0860 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 134 382
Som sekundærbolig:	kr 537 529

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

John Brandts vei 13B

Nabolaget Askerudbakken - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

SKOLER

Kringsjå skole (1-7 kl.) 414 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	5 min 2.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordbergveien Linje 19N, 25	5 min 0.4 km
Kringsjå Linje 5	13 min 1.1 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	23 min 2 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 6.6 km

BARNEHAGER

Klossen SiO (0-5 år) 52 barn	11 min 0.8 km
Frydenhaug SiO (1-5 år) 63 barn	12 min 0.9 km
Eplehagen Kanvas-barnehage (0-5 år... 53 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kringsjå	12 min
Rema 1000 Sogn	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	20 min
Apotek 1 Ullevaal Stadion	19 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	19 min

SPORT

Øvre sogn borettslag	3 min
Kringsjå skole	6 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr..	20 min
SATS Ullevaal Stadion	22 min

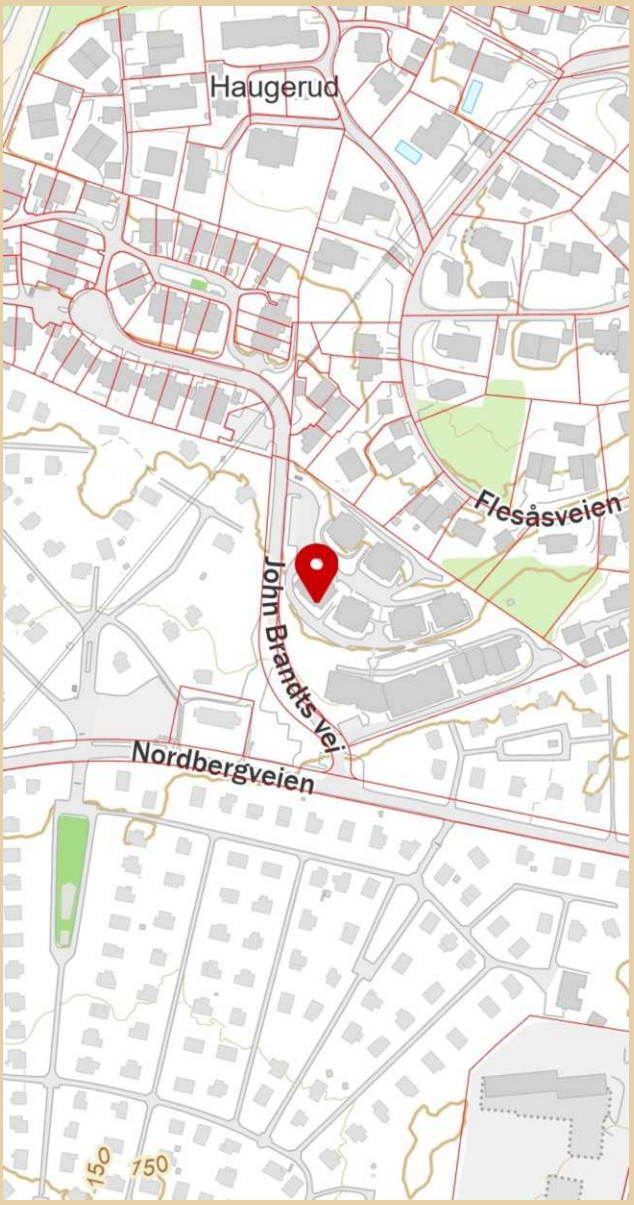
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
John Brandts vei 13B, 0860 Oslo
Gnr. 49, Bnr. 25, andelsnr. 34 i SOLVANGLIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251189

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Kristoffer Sætrum

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 922 68 798

E-post: kristoffer.saetrum@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.
