

Solbergliveien 106B



Velkommen til

Solbergliveien 106B



Salgsoppgaven produsert 4. september 2024

Oppsal v/Østmarka

Lys 4-roms toppleilighet med solrik, innglasset balkong - Parkeringsleie* - Tre boder - Rett ved marka - Barnevennlig!

Prisantydning	4 900 000,-
Fellesgjeld	131 785,-
Omkostninger	9 452,-
Totalpris	5 041 237,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 972,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1960

Megler	Amalie Sofie von Ahnen
Telefon	478 23 468
E-post	a.ahnen@nordvikbolig.no

Megler 2	Sander O. Berntsen
Telefon	480 79 642
E-post	s.berntsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En innbydende 4-roms toppleilighet, beliggende i et velholdt borettslag i et barnevennlig og populært område. Her får du en lys og romslig bolig med gode solforhold og en harmonisk atmosfære, perfekt for både småbarnsfamilier og de som ønsker en sentral, men rolig beliggenhet. Med nærhet til skoler, barnehager, og fine grøntområder, tilbyr denne leiligheten en ideell kombinasjon av komfort, praktiske løsninger og trivsel.

- -4-roms med familievennlig planløsning
- -Innglasset balkong på ca. 9 m²
- -Vinduer fra 2017
- -Gulv og kjøkken fra 2015
- -Bad totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2009
- -Fibernett inkludert i felleskostnader
- -Mulighet for å leie parkeringsplass i brl*
- -Felles sykkelgarasje
- -Tre tilhørende boder i kjelleren
- -4 min til marka med bademuligheter og skiløyper
- -Buss 2 min unna

Arealer og innhold

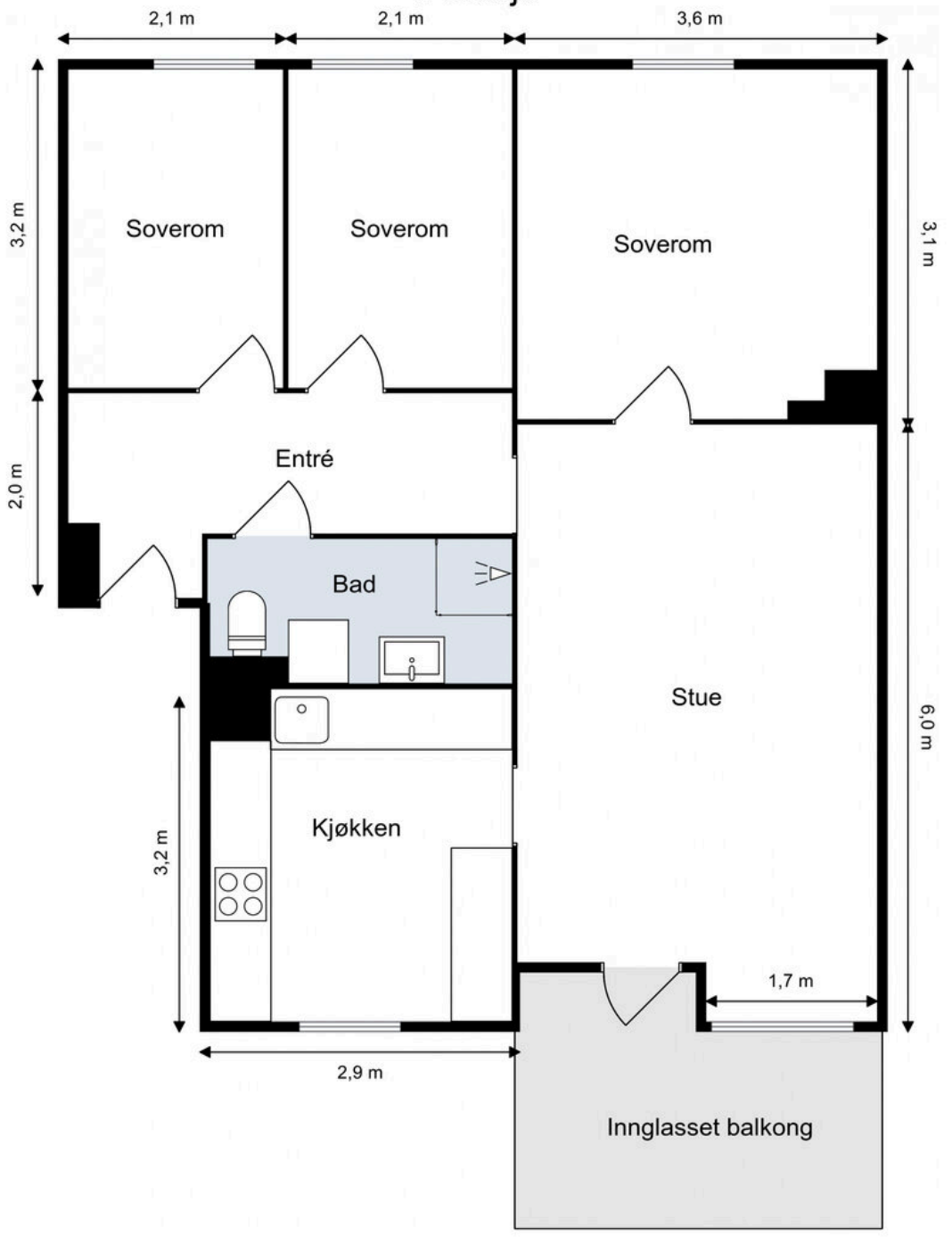
BRA-i:	70 kvm
BRA-b:	9 kvm
Totalt BRA:	79 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, baderom, tre soverom, kjøkken og stue.
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 79 kvm.

Solbergliveien 106 B, 0683 OSLO

4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme








Broil King
CROWN
Broil King



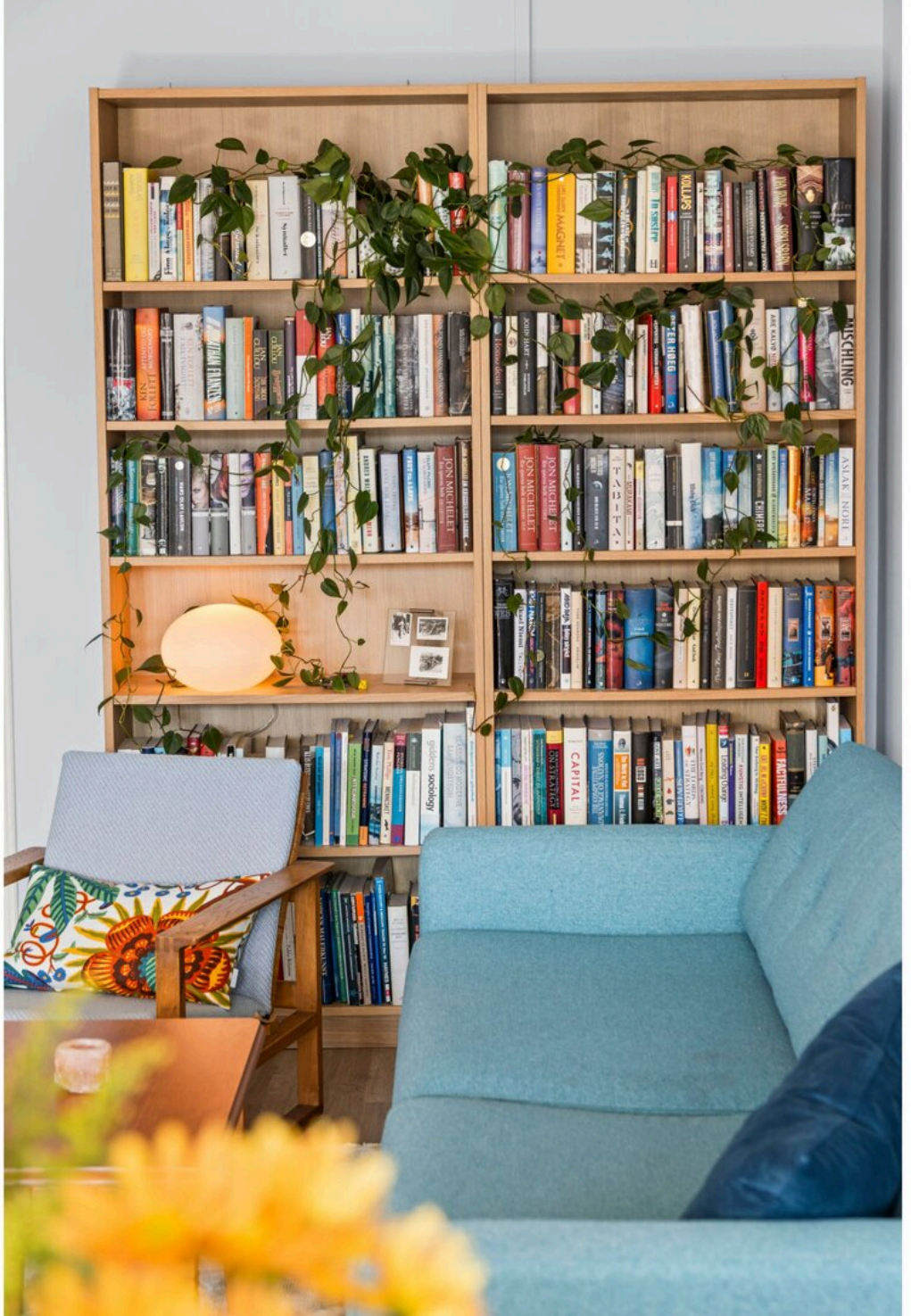











MISCHLING
MAGNET
JON MICHELET
CAPITAL




BERGGRUEN & CIE
OVERSTORY


SORRENTO
CHILLY'S

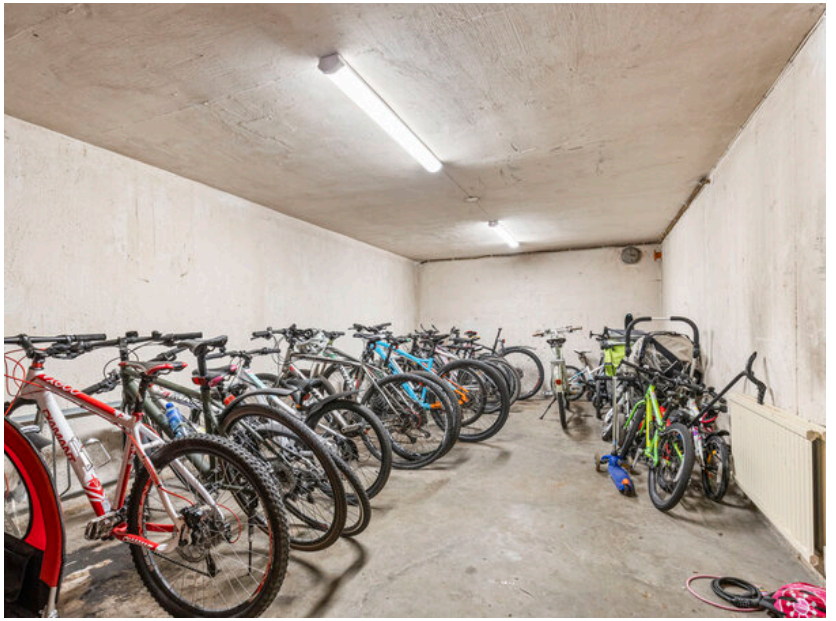

SORRENTO
COSTA D'AMALFI
CHILLY'S




Whirlpool










SOLHØGDA BORETTSLAG


OPPSAL P-HUS


OPPSAL
SENTER
MENY







Informasjon

Solbergliveien 106B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0298/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Solbergliveien 106B, 0683 OSLO
Gnr 144, bnr 1133 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 430 i Solhøgda Borettslag, org.nr. 950130156

Selger
Morten Munch-Olsen

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)
131 785,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 031 785,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
500,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 452,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 752,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 041 237,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 050 537,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, baderom, tre soverom, kjøkken og stue.
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong.

Total BRA: 79 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, bad, tre soverom, kjøkken og stue med utgang til innglasset balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy i det romslige garderobeskapet.

LYS OG LUFTIG STUE M/ADKOMST TIL INNGLASSET BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott laminat, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig innglasset balkong på ca. 9 m^2. Det er svært praktisk med innglassede balkonger, da bruken av balkongen blir fra tidlig vår og frem til sen høst. Balkongen som en forlengelse av stuen og et ekstra "rom" å oppholde seg i. Balkongen innbyr til mer samvær og fine stunder med familie og venner. Her kan du enkelt innrede med utemøbler, beplantning og gass-/elektrisk grill.

KJØKKEN:
Moderne og pent kjøkken fra 2015 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Videre er det integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er kullfilterventilator over kokeplass.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Det er en stor skyvedørsgarderobe lang den ene veggen på soverommet. Blandingen av moderne fargevalg på veggene og store vindusflater gir rommet en behagelig følelse.

SOVEROM 2 og 3:
Disse soverommene er også av god størrelse med plass til seng samt tilhørende møbler. Soverommene egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter ønske og behov.

BADEROM:
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og innfelte downlights i himlingen, totalrehabilitert av borettslaget i 2009. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer tre kjellerboder på henholdsvis ca. 1 m^2 , 3 m^2 og ca. 4 m^2. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer og balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2017.
Overflater, etc.: Himlinger med malte plater og malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk varme og elektrisk gulvvarme på bad.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Borettslaget disponerer 155 utendørs parkeringsplasser. Disse parkeringsplassene leies ut etter eventuelle ventelister. Kostnaden for en parkeringsplass til vanlig bil (ikke elbil) er kr 400,- per måned, mens parkeringsplass til elbil koster kr 539,- per måned.

Selger leier privat garasjen for 875,- pr mnd i Oppsal p-hus, som er driftet av Apcoa. Kjøper kan ta kontakt med Apcoa om man ønsker å leie garasjeplass i garasjeanlegget deres. Det kan være venteliste på parkering.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja, sprekk i glass på balkongen (innglassingen)

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Boligblokk bygget i 1960. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie

e.l. (ikke besiktiget)

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe/pendel på kjøkkenet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk varme og elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 351 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 972,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.972,– pr. md.

Felleskostnader f.o.m 01.05.2025 kr 4.903,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, fibernett m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 200 171,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 560 649,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Leverandør av fibernett er Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 536 andelsleiligheter.
Solhøgda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950130156, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Borettslaget har 11 fellesvaskerier som kan benyttes fritt (innenfor den fastsatte tiden og etter gjeldende regler).
Styret har kontor i Vetlandsfaret 5 A med styrevakt/kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 18:00 og kl. 19:00.

Velferdsrommet ligger i kjelleren i Solbergliveien 118b. Dette er utstyrt med fullt kjøkken og et stort oppholdsrom for ca. 16 personer. Rommet har også Internett og TV muligheter.

Planer fremover

- Kabelanlegget erstattes av fiber, levert av Telia
- Asfaltering av innkjøringene til Solbergliveien 118-116
- Asfaltering av innkjøring til Vetlandsveien 64-54.
- Etablering av belysning på lekeplasser
- Ferdigstille arbeidet med ladeplasser, dvs. oppsetting av 74 ladestolper
- Planting av hekk mot Hellerudveien
- Vurdere maling av oppganger
- Fortsette prosjekt parkering
- Miljøkartleggingen
- Balkongprosjektet

Sykkelgarasjer
Borettslaget har etablert to låste sykkelgarasjer, en utenfor Vetlandsfaret 11 og en utenfor Vetlandsfaret 8. Den siste har plass til 48 sykler i to høyder. Det er gassdempere på skinnen som gjør det enkelt å heve sykkelen opp etter å ha plassert den i skinnen og bøyle for lås. Styret vurderer fortløpende behovet for å etablere flere sykkelgarasjer men vi ser at de vi har ikke benyttes fullt ut og vi er derfor usikre på behovet.

Nytt bookingsystem i vaskeriene
Det er 12 vaskerier i borettslaget. Styret har jobbet med tiltak for bedre utnyttelse av vaskeriene. Maskinene er svært kostbare, og det er viktig at utstyret blir brukt mest effektivt, og av flest mulig. Det gamle systemet med lås-tavler bidro ikke til en mest mulig effektiv bruk av vaskeriene, fordi det krevde at man fysisk måtte ned til vaskeriet for å finne ledig tid. Mange bor langt unna vaskeriet, og det blir følgelig vanskeligere for disse beboerne å ta i bruk vaskeriene. Det har også vært et utstrakt problem at beboere ikke fjerner lås og dermed blokkerer vasketider. Styret har derfor innført digitalt bookingsystem i vaskeriene. Du kan bestille vasketid i app eller ved å fysisk gå ned i vaskeriet, som tidligere. Låstavlen er

erstattet med en skjerm. I tillegg har styret delt vaskeriet i høyblokka i to, og kalibrert vasketidene slik at alle vaskerier i borettslaget har de samme reglene. Det nye bookingsystemet gir mer fleksibilitet for den enkelte, og bidrar til mer effektiv bruk av maskinene. Systemet gir også styret mulighet til å hente ut statistikk på bruk, som igjen vil gjøre det lettere for styret å iverksette tiltak tilpasset det enkelte vaskeri.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 131 785,- pr. 01.04.2025

Lånenr: HANBA1-83987149275
Type: Annuitet
Restsaldo: 32.420.098,
Restløpetid: 13 år 10 md
Term pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,65%
Andel restgjeld: 63.569,-
Kapitalkostnader: 553,-

Lånenr: HANBA2-83987188653
Type: Annuitet
Restsaldo: 36.368.254,-
Restløpetid: 18 år 4 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,65%
Andel restgjeld: 71.299,-
Kapitalkostnader: 522,-

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesformue

Kr 7 606,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 3 307 221. I inneværende år er

det budsjettert med et overskudd på kroner 2 815 000.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter bestemte regler og kontrakt med styret i borettslaget. Alle katter og hunder skal registreres. Skjema for registrering utleveres hos styret og skal være returnert i utfylt stand innen 1 måned etter anskaffelse av dyr.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87137323

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 36 622 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik utenfor leiligheten.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en meget ettertraktet og solrik beliggenhet på Oppsal i et trafikkskjermet og rolig boligområde. Denne leiligheten ligger i tillegg flott til i borettslaget med balkong vendt ut mot rolig grøntområde. En super beliggenhet både for eldre og barnefamiler.

Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud på Tveita, Bryn og Oppsal senter. Østensjø Havn på Oppsal senter er et veldig populært sted med matservering, kaffe, kaker og alkohol. De har quiz-kveld hver tirsdag og jazz annenhver lørdag. Med turstier rett utenfor døren er det også tallrike rekreasjonsmuligheter hele året. Oppsal ligger sydøst i Oslo, nær populære Østmarka og Østensjøvannet.

Tur- og rekreasjonsmuligheter:
Østmarka ligger i umiddelbar nærhet med fantastiske turmuligheter, enten til fots, på sykkel eller ski. Et populært utfartsområde med flere bade- og fiskevann, lysløyper, sykkelstier, samt markastuer som byr på servering. I tillegg anbefales Østensjøvannet med sine flotte turstier og rike fugleliv, med over 200 forskjellige fuglearter. Området rundt Østensjøvannet har vært vernet som naturreservat siden 1992 og er et av bydelens mest brukte tur- og rekreasjonsområder. Ulsrudvannet og Nøklevann har fine badeplasser og fritidstilbud året rundt. I Østmarka finner du også Østmarksetra og Rustadsaga som er naturlige samlingspunkter. Kombinasjonen av god infrastruktur i nærområdet, og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i

alle aldre. Fin sykkelavstand til Oslo sentrum, og med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien og Alnaelven går turen raskt og trygt. Oppsal idrettsforening har et bredt tilbud og flotte fasiliteter i tilknytning til Oppsal Arena og Trasop skole. Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Nøklevann ro & padleklubb (NRPK), Rustad idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og allidrett, samt Oslo Klatresenter. Dette er ikke bare et tradisjonelt klatresenter, her finnes et stort tilbud på opplevelser til deg som aldri har klatret før. Det er også kort vei til lekeplass, ballfelt, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. Flere treningssentre i nærområdet med EVO treningssenter på Bøler senter, Mudo Gym på Ulsrud og SATS på Hellerud.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Coop Prix som begge har kort gange fra boligen. Meny med sitt gode utvalg ligger på Oppsal senter, kun få minutters gange fra boligen. Tveita Senter ligger rett i nærheten med et bredt servicetilbud, og det samme gjør Bryn Senter, i tillegg til nye Oppsal senter. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Skoler og barnehager

Tilhørighet til populære Trasop skole og kort vei til flere barnehager

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 16.12.1968.

Det foreligger ferdigattest for fasadekledning og utvidelse av balkonger, datert 16.11.1990.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom, datert 10.11.2009.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Bad og wc har blitt slått sammen i nyere tid. Det er bad og wc på de byggemeldte tegningene.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Reguleringsplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med gjeldende reguleringsbestemmelser i S-795. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak:
Saksnummer: 202017309
Saken gjelder Sykkelfelt fra Stordamveien til Ulsrud vgs.
Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesak:
Vetlandsveien 66 - Fasadeendringer
Saksnummer: 202208966

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/144/1133:
16.09.1959 - Dokumentnr: 11045 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1962 - Dokumentnr: 14579 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

15.11.1962 - Dokumentnr: 14580 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

15.11.1962 - Dokumentnr: 14581 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43010 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1959 - Dokumentnr: 8382 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:989

13.04.2015 - Dokumentnr: 313911 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1269

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både

selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 27 175,-
Tilrettelegging: 19 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 238,-

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 102 614,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. april 2025

Megler

Amalie Sofie von Ahnen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47823468

Megler 2

Sander O. Berntsen, Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Tlf. 48079642

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Solbergliveien 106B

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Solbergliveien 106B , 0683 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1133
Andelsnummer 430

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 01.09.2024 **Rapportdato:** 04.09.2024 **Oppdragsnr.:** 13350-2606 **Referansenummer:** DQ2139

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Solbergliveien 106B , 0683 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1960. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Andelsleilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1960. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme og elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

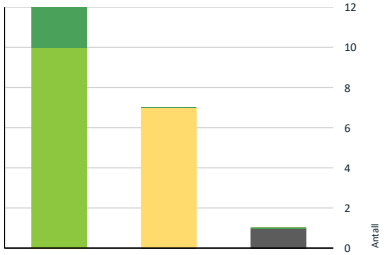
Bad og wc har blitt slått sammen i nyere tid. Det er bad og wc på de byggemeldte tegningene.

Solbergliveien 106B , 0683 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

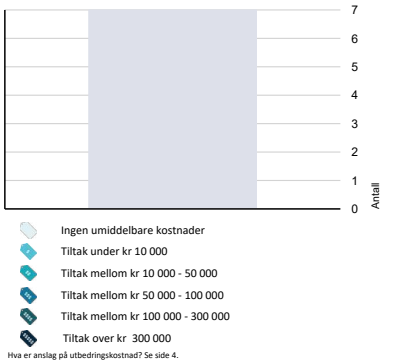
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1960

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på ca. 9 m².

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1960. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater og malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt gjennom stuen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme og elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Solbergliveien 106B , 0683 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber og rør i rør. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
11. 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Solbergliveien 106B , 0683 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

år?
Nei

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

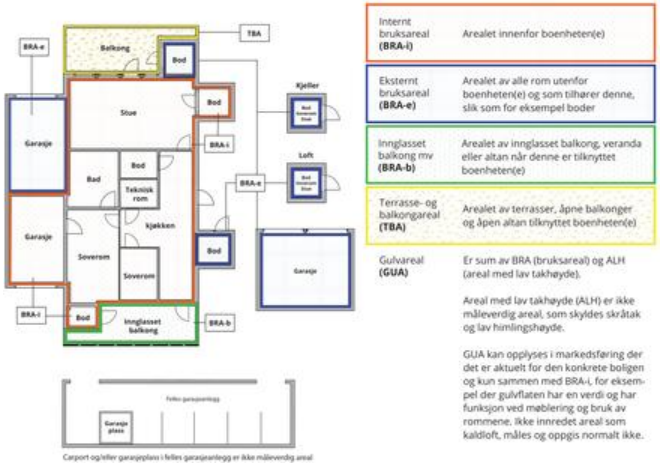
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Solbergliveien 106B , 0683 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	70		9	79	
Kjeller					
SUM	**70**		**9**		
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, bad, 3 soverom, kjøkken, og stue.		Innglasset balkong
Kjeller		3 kjellerboder.	

Kommentar

Fellesareal:
- 3 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 1 m² , 3 m² og ca. 4 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bad og wc har blitt slått sammen i nyere tid. Det er bad og wc på de byggemeldte tegningene.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet	70	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2024	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1133		0	36611.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solbergliveien 106B, 0683 OSLO

Hjemmelshaver
Solhøgda Borettslag. Org.nr, 950 130 156

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950130156		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Munch-Olsen Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
430	7 606	*31.12.2023*	138 350	*31.12.2023*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	87137323			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Solbergliveien 106B , 0683 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.08.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

Solbergliveien 106B , 0683 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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.

Solbergliveien 106B , 0683 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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/DQ2139

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

MUNCH-OLSEN, MORTEN	9578-5995-4-730136	2025-04-20 19:34:55

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. apr. 2025

Oppdragsnummer
20-0298/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solbergliveien 106B, 0683 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Morten Munch-Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1941564
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Sprekk i glass på balkongen (innglassingen)

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

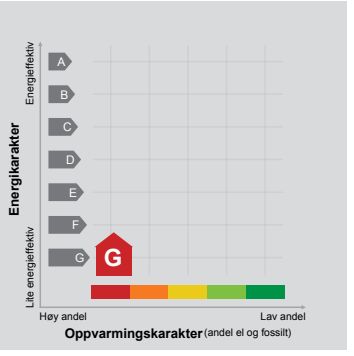
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0298/24

ENERGIATTEST

Adresse	Solbergliveien 106B
Postnummer	0683
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80322844
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-13553
Dato	22.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 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: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utetheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utetheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

8009792 195/4084 26.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.08.2024.

Boligselskap:	195 Solhøgda Borettslag
Organisasjonsnr:	950.130.156
Andelseier:	Morten Munch-olsen
Leieobjektnr:	4084
Adresse:	Solbergliveien 106 B, 0683 OSLO
Andelsnummer:	430
Borettsinnskudd:	kr 5.700,–
Hjemmeside:	http://web4.herborvi.no/0195

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 87137323.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter evt. ventelister.
- Borettslaget har 11 fellesvaskerier som kan benyttes fritt (innenfor den fastsatte tiden og etter gjeldende regler).
- Styret har kontor i Vetlandsfaret 5 A med styrevakt/kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 18:00 og kl. 19:00.
- E-post styret@solhogda.no.
- Borettslaget er tilknyttet Oppsal Vaktmestersentral, Løypevn. 2. Sentralbord 22 76 28 80, e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no
- P-plasser til vanlig bil (ikke elbil) koster kr 400,-. P-plass til el-bil kr 539,-.
- Leverandør av fibernett er Telia.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-83987149275 A		32.420.098,-	13 år 10 md.	12		Flyt	5,65%
* HANBA2-83987188653 A		36.368.254,-	18 år 4 md.	12		Flyt	5,65%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.551,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.062,-
Kollektiv avt. Telia	489,-

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	212,-	6.473,-	7.606,-	138.350,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBA1-83987149275	63.569,-	553,-
* HANBA2-83987188653	71.299,-	522,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 135.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem tlf.22 98 14 72 ev. pr. e-post: michael.gareth.winnem@obos.no.

Annen informasjon:

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 195
Solhøgda Borettslag

Velkommen til årsmøte i Solhøgda 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:
10. april 2024 kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

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. Forslag om endring av borettslagets vedtekter, § 8-1 (1)
8. Forslag til endring i husordensreglenes pkt. 2 om brannsikkerhet.
9. Endring i husordensreglenes pkt. 7. 10. avsnitt:
10. Endring av vedtektenes § 5-2(3) som gjelder borettslagets vedlikeholdsplikt. Følgende tas ut av første setning «ytterdør til boligen»
11. Forslag vaskestasjon for sykler.
12. Prisjustering av borettslagets parkeringsplasser
13. Gebyr for opprettelse av kontrakt på p-plass samt bytte av plass/felt
14. Forslag om sammenslåing av borettslagets to lån i Handelsbanken.
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Valg av valgkomitè
18. Valg av velferdskomitè

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styremedlem Edward Ingebrigtsen stiller som møteleder.

Forslag til vedtak

Edward Ingebrigtsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0195 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 700.000,-

Sak 7

Forslag om endring av borettslagets vedtekter, § 8-1 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende ordlyd:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

Forslag til ny ordlyd:

(1) **Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fem andre styremedlemmer, med inntil tre varamedlemmer.**

Begrunnelse for forslaget:

Styret har i veldig mange år arbeidet ut fra prinsippet om at alle styremedlemmene skal delta i styrearbeidet uavhengig om man er fast styremedlem eller varamedlem. I praksis er det kun et skille ved avstemninger. Det blir da kunstig om varamedlem skal likestilles på alle områder bortsett fra ved stemmegivning. Det er ikke enkelt å rekruttere nye styremedlemmer som ønsker å være styremedlem over tid. De siste to årene har styret bestått av de samme medlemmene og det vil da ut fra denne sammensetningen være kunstig om ett av medlemmene skal være varamedlem. Kommer nye medlemmer inn ved senere årsmøter, er det mer naturlig at nye kan stille som varamedlem.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.

Sak 8

Forslag til endring i husordensreglenes pkt. 2 om brannsikkerhet.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende setning legges til som tredje avsnitt:
«Det er ikke tillatt å lade sykler, sparkesykler eller andre ting som krever tilsvarende eller større batterikapasitet i borettslagets fellesområder».

Begrunnelse for forlaget:
Lading av elsykler el. kan være brannfarlig. Det oppdages fra tid til annen at noen lader i kjellere. Det er selve ladingen som kan være et problem og bestemmelsen skrives på denne måten for å innlemme også andre ting som kan lades og skape brannfare.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.

Sak 9

Endring i husordensreglenes pkt. 7. 10. avsnitt:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende ordlyd: Musikkundervisning kan ikke skje uten særskilt samtykke fra styret.
Ny ordlyd: Musikkundervisning eller lignende kan ikke skje uten særskilt samtykke fra styret.

Begrunnelsen for forslaget:
Det er flere beboere som klager på utstrakt bruk av musikkinstrumenter. Bakgrunnen for at punktet om musikkundervisning kom inn i husordensreglene handlet om omfang av bruk av musikkinstrumenter. For eksempel vil utstrakt øving kunne falle inn under denne bestemmelsen. Det må være utstrakt omfang, altså er det ikke nok at man for eksempel øver til skolekorps eller lignende. Men dersom det er utstrakt øving i forbindelse med profesjonell virksomhet vil det kunne falle inn under denne bestemmelsen. Forslaget er ment for å tydeliggjøre forarbeidene til bestemmelsen.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.

Sak 10

Endring av vedtektenes § 5-2(3) som gjelder borettslagets vedlikeholdsplikt. Følgende tas ut av første setning «ytterdør til boligen»

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring av vedtektenes § 5-1(2) som gjelder andelseiers vedlikeholdsplikt. «ytterdør til boligen» legges til i andre setning slik at setningen får denne ordlyd: «(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, *ytterdør til boligen,* 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».

Begrunnelse for forslaget:

I vedtektenes § 5-2(1) benyttes begrepet «ytterdør til boligen». Borettslaget har i veldig mange år ikke tolket dette å gjelde dør fra oppgangen og inn til leilighetene. Det styret har klart å finne dokumentasjon på, går mange år tilbake der det tydelig har vært kommunisert til andelseierne at utgifter til utskifting av ytterdørene har ligget

til andelseierne. Det har hatt den konsekvens at de som har skiftet ut dørene har gjort dette på egen regning. Borettslaget hadde en runde for mange år siden der de som ønsket å skifte dørene skulle si fra om dette slik at borettslaget kunne innhente pris på flere dører for å redusere kostnadene for den enkelte. Opp gjennom årene har veldig mange skiftet dørene til leilighetene sine på egen kostnad.

Grunnen til at styret tar opp dette nå er fordi spørsmålet har vært rettet til styret om at dette ikke ligger til den enkeltes andelseiers vedlikeholdsplikt, men borettslagets vedlikeholdsplikt. Den riktige tolkningen i forhold til vedlikeholdsansvaret for ytterdør til boligen tilsier at dette er en del av borettslagets ansvar. Etter å ha gjennomgått jussen på dette området syns dette ganske klart så lenge det ikke finnes klare indikasjoner på noe annet. Dette er det bred støtte for. Det er derimot adgang til å endre vedtektene slik som foreslått.

Styret mener det derfor er riktig at vi enten endrer vedtektene eller tar dette ansvaret og skifter ut dørene der dette er nødvendig. Vi har pr. nå ikke oversikt over hvor mange dører det eventuelt er behov for å skifte. Dersom andelseierne mener at utskifting av ytterdører er borettslagets vedlikeholdsplikt, vil dette reise en del andre spørsmål:

• Hva med de som har skiftet dørene på egen bekostning de siste årene, skal borettslaget tilbakebetale deler av kostnadene de har hatt?

• Vi antar at det er flere i borettslaget som har behov for utskiftning av ytterdør og det betyr igjen at borettslaget må lage en plan for utskifting. Det vil i så fall være en stor fordel å foreta en utskifting samlet da dette reduserer borettslagets kostnader. Det vil også bety at borettslaget må vurdere tid for utskiftning opp mot andre vedlikeholdsoppgaver som det er behov for. Utskiftning av dører vil antagelig koste pluss minus 20.000 kr pr leilighet dersom dette skjer samlet. Dersom alle dører i borettslaget skal skiftes, vil dette bety en kostnad på over 10 mill. kr.

Styrets innstilling

Dette er styrets forslag.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.

Sak 11

Forslag vaskestasjon for sykler.

Forslag fremmet av:
Ola Rødsand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget etablerer innendørs sykkelvask.

Begrunnelse for forslaget:

(Uten å ha sett det selv så tenker jeg at) «Det gamle søppelrommet i høyblokka gjøres tilgjengelig for innendørs sykkelvask. I dette rommet er det (tror jeg) allerede etablert sluk/avløp. For å sette i stand dette må det etableres tilgang til vann (kan man koble seg på allerede eksisterende rør?). For å unngå vannsøl foreslås det å gå til

innkjøp av et stort vaskekar laget for dette formålet (https://www.infravelo.no/produkt/vaskekar-type-1/). Dette vaskekaret kan kobles på nevnte avløp.

Tenker at dette gode burde være tilgjengelig for alle beboerene i borettslaget, men at tilgangen til høyblokka begrenses til de som benytter seg av tilbudet. En mulighet er å etablere en ny nøkkelbrikke med tilgang til inngangsdøra og vaskerommet, for eksempel via «bakdøra/boddøra». Dette er et tilbud man feks betaler en liten sum for i året og at nevnte nøkkelbrikke må oppdateres årlig. På denne måten kan muligens tilbudet finansieres og vi sikrer at bruken blir som tenkt. Ser for meg en sum på mellom 500,- og 1.000,- i året (uten at jeg har noen innsikt i hva det vil koste)

Fordelen med innendørs sykkelvask er at vi kan tilby noe få (uten at jeg vet noe om det, bare synser) andre borettslag kan. På denne måten kan vi også bidra til at flere velger å sykle året rundt da mange er bekymret for å ødelegge syklene sine på de hardt saltede veiene i byen vår. Videre vil en godt vedlikeholdt sykkel vare lengre og på den måten kan borettslaget bidra til å lette miljøavtrykket vårt. Og hvem vet, kanskje flere velger å bytte ut bilen til fordel for sykkel og dermed frigjør parkeringsplasser og kanskje vi til og med kan gjøre om parkeringsplasser til grønt arealer etter hvert.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Styret ser behovet for dette. Det er stadig flere som sykler, også om vinteren. Vintersykllng sliter ekstra på sykkelen og behovet for renhold er stort. Styret støtter forslaget, men vi ønsker å påvirke plassering og valg av system. Styret ber dersom om årsmøtets fullmakt til å etablere vaskestasjon innenfor en budsjettramme på kr. 200.000,-.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar andelseiers forslag.

Sak 12

Prisjustering av borettslagets parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Frode Wiking Østlund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I november i fjor informerte styret om økning i felleskostnadene fra 1. januar. Denne økningen var på 8 %, mens prisen på parkering uten lademulighet ble økt med hele 33 %, fra kr. 300,- til kr. 400,- pr. måned. Prisen på ladeplasser ble holdt uendret. Det ble en diskusjon om denne ulikheten på borettslagets nettside (Vibbo), og jeg etterspurte begrunnelse for hvorfor prisstigningen på akkurat p-plass uten lademulighet økte med mye mer enn øvrige kostnader. Forklaringene som ble gitt var etter mitt syn ikke akseptable:

Det ble henvist til et ønske fra styret om at flere skal gå over til ladbare biler. Som begrunnelse for forslaget nedenfor, gjentas min kritikk her: Det er flott at borettslaget legger til rette for lading av el-biler. Men det er ikke styrets anliggende å bedrive avgiftspolitikk, og dermed straffe de som av ulike grunner kjører bil med fossilt drivstoff. Denne typen politikk må overlates til myndighetene.

Det ble også henvist til at noen som har p-plass uten lademulighet heller parkerer i gata og unødvendig opptar plasser andre kunne brukt. For å «motivere» folk til å faktisk bruke sine plasser, skulle kostnaden for plassene økes. Også denne begrunnelsen er uakseptabel: Det er ikke ulovlig å parkere i offentlig gate, men de som gjør dette til tross for å ha fått plass på borettslagets område, og dermed bryter parkeringsavtalen inngått med borettslaget, må følges opp på en annen måte. En slik form for kollektiv avstraffelse for alle som har p-plass uten lademulighet, og selvsagt bruker denne plassen, kan ikke godtas.

Siden det ikke ble gitt noen informasjon som tilsier at borettslaget har fått økte kostnader for akkurat p-plasser uten lademulighet, ut over den generelle prisstigningen i samfunnet, bør kostnaden heller ikke øke med en høyere prosentsats enn den generelle økningen i fellesutgiftene (8 %).

Styrets innstilling

Forslaget tas ikke til følge.

Det er styret som vedtar nivået på pris for parkeringsplassene, og slike vedtak fattes etter grundige vurderinger.

Generalforsamlingen vedtok i 2020 at 50 % av borettslagets parkeringsplasser skulle være ladbare innen 2025. Som ledd i denne målsetningen har styret jobbet med flere ulike tiltak for å nå målet. Ett av tiltakene handler om prising av plassene. For å nå målene Generalforsamlingen har satt må vi få flere over til ladbare plasser. I vedtektene har vi hjemlet at det kun er mulighet for å parkere ladbare biler på plasser som defineres som ladeplasser. Dette også som et insentiv for grønn omstilling.

Det har vært en stor utfordring at personer som leier fast plass i borettslaget likevel står i gata. Dette bidrar til unødvendig stort press på gateparkeringen; og styret er av den oppfatning at borettslagene på Oppsal må bidra til økt belegg i bruken av parkeringsplassene på borettslagenes områder. I og med at det ikke er ulovlig å stå i gata, må styret bruke virkemidler som insentiv. For eksempel har vi lagt inn en bruksplikt av plassene. Denne bruksplikten er svært vanskelig å håndheve.

Prisen for en ordinær plass i borettslaget har de siste årene vært på kr 300,-. Prisen for ladeplass er 539,-. Vi kalibrerte prisen for ordinære plasser slik at det er mindre avstand mellom prisene. Vi ser at det er høyere bruk av ladeplasser enn ordinære plasser. En naturlig forklaring er at bilene også kan lades, men også at plassen faktisk koster mer.

Å leie en fast parkeringsplass på Oppsal er en stor fordel, og styret mener at prisene vi i dag opererer med er svært konkurransedyktige. Det er helt riktig, etter styrets syn, at denne fordelen, også prises riktig. De fleste i borettslaget har ikke denne muligheten, og må enten leie privat - eller stå i gata.

Oppsummert mener styret at prising av parkeringsplassene er innenfor styrets ansvarsområde, og i tråd med målet Generalforsamlingen vedtok i 2020.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at prisøkningen for p-plasser på borettslagets område kan ikke økes med mer enn den generelle økningen i fellesutgiftene, med mindre særskilte tiltak vedtatt av generalforsamlingen fører til konkrete økninger for borettslaget i forbindelse med investeringer eller drift av plassene. For 2024 vil månedsprisen for p-plass uten lademulighet ikke kunne økes med mer enn 8 %, beregnet fra kr. 300,- pr. måned.

Sak 13

Gebyr for opprettelse av kontrakt på p-plass samt bytte av plass/felt

Forslag fremmet av:
Frode Wiking Østlund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OBOS tar nå kr. 794,- (!) i gebyr for dette (ikke kr. 680,- som det står på borettslagets nettside). Jeg kontaktet OBOS og spurte hva dette arbeidet faktisk innebærer, siden de tar en såpass frisk pris. Svaret var ikke spesielt imponerende: «Dette er prisen som er satt på tjenesten»... Ingen annen forklaring ble gitt. Jeg har også bedt styret kontakte OBOS og spørre hva denne «tjenesten» egentlig omfatter av arbeid. Tilbakemelding er ikke mottatt. Men for alle praktiske formål antas det å dreie seg om å opprette en linje i en database, og dersom en leietaker bytter plass, må et nummer i denne databasen endres. Det er faktisk styrets medlemmer som har mest jobb med akkurat dette, siden de tar seg av mail-kommunikasjonen med beboeren som skal opprette eller bytte p-plass.

OBOS anser kanskje at de har en monopolsituasjon her, og kan sette prisen slik de vil. Men vi bør ikke godta at beboerne får slike utgifter som først og fremst har til formål å øke OBOS sin fortjeneste. Prisen på dette administrative arbeidet bør gjenspeile hvor mye jobb det faktisk krever. Jeg foreslår derfor at generalforsamlingen vedtar et maks-nivå for denne kostnaden. Dersom OBOS da ikke vil utføre tjenesten, må borettslaget selv holde oversikt over leietakere av p-plasser og melde inn hva som skal faktureres til OBOS.

Styrets innstilling

Forslaget tas ikke til følge.

Gebyret til OBOS er endret pga. den generelle prisstigningen. OBOS har en egen avdeling som ordner med eierskifte i forbindelse med selskapets 4000 samarbeidende borettslag og sameier. Styret kan være enig i at gebyret kan synes å være høyt. Gebyret skal dekke OBOS sitt arbeid med registrering av leieforhold for borettslagets 155 parkeringsplasser. De skal sørge for at alle leieforholdene faktureres og registreres sammen med felleskostnadene. Gebyret omfatter også opphør av leieforhold og de sørger også for at denne posten tas ut av felleskostnadene. Dessuten innebærer denne prisen også OBS sitt arbeid med å igangsette prosess med inndrivelse av uteblitt betaling. Styret har vært i kontakt med OBOS som ikke kan endre denne prisen hos oss. Den gjelder alle eierskifter i hele selskapet. Det vil ikke være noe alternativ at styret selv overtar dette arbeidet. Vi må uansett ha tett dialog med OBOS ved registrering av leieforholdet på faktura for felleskostnader og det samme ved opphør av parkeringsavtaler. Dette vil OBOS fakturere oss for i stedet for.

Når det gjelder OBOS forretningsførsel er de ikke i noen monopolsituasjon. Borettslaget står fritt i å velge annen forretningsførsel fra andre selskaper som tilbyr dette. Man skal også være klar over at borettslaget vårt har i 2023 og 2024 fått tilskudd på over 800.000 kr til miljøtiltak. Støtten er øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag som blir forvaltet av OBOS.

Selv om prisene kan fremstå som høye vet vi ikke hva forretningsførsel i andre selskap ville kostet et så stort borettslag som vårt. Vi er godt fornøyde da OBOS fremstår som rutinerte med mye god kompetanse på de områder som vi er helt avhengige av.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at gebyr for inngåelse av kontrakt på leie av p-plass tilsvarer én – 1 – månedsleie, regnet ut fra den gjeldende laveste sats for månedsleie. Gebyr for bytte av plass, når det er leietaker som tar initiativ til dette, tilsvarer en halv – ½ – månedsleie, regnet ut fra den gjeldende laveste sats for månedsleie. Borettslaget tilbyr OBOS å utføre denne tjenesten innenfor disse rammene, evt. utfører den selv.

Sak 14

Forslag om sammenslåing av borettslagets to lån i Handelsbanken.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har to lån i Handelsbanken med ulik nedbetalingstid og ulik dato for månedlige avdrag. Det er uhensiktsmessig med to lån som representerer det samme behovet. Lånene ble i sin tid tatt opp hver for seg med samtykke fra årsmøtet og en sammenslåing bør da også skje med samtykke av årsmøtet. Borettslagets to lån med lånenumre 8398.71.49275 og 8398.71.88653 slås sammen til ett lån i Handelsbanken.

Styrets innstilling

Dette er styrets forslag.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Audun Kristiansen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joanna Mankarios Abueg
- Kine Emilie Knutsen
- Maike Harms

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Edward Ingebrigtsen
- Kine Emilie Knutsen

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

- Maike Harms

Sak 17

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Malin Ihlen Bjerke
- Martine Bakke
- Neema Laula Cihiluka
- Pia Backe-Hansen

Sak 18

Valg av velferdskomitè

Roller og kandidater

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

- Malin Ihlen Bjerke

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

- Isabel Adelene Maaby
- Jeanin Sørlie
- Madeleine Veum-Adra

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Audun Kristiansen	Vetlandsveien 62 B
Nestleder	Edward Ingebrigtsen	Vetlandsveien 72 B
Styremedlem	Joanna Mankarios Abueg	Vetlandsfaret 5 B
Styremedlem	Kine Emilie Knutsen	Solbergliveien 106 B
Styremedlem	Theresa Thi Le Solstad	Vetlandsfaret 16 A
Varamedlem	Maike Harms	Vetlandsfaret 6 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Edward Ingebrigtsen	Vetlandsveien 72 B
Kine Emilie Knutsen	Solbergliveien 106 B
Varadelegert	
Maike Harms	Vetlandsfaret 6 A

Valgkomiteen

Pia Backe-Hansen	Vetlandsveien 64 B
Martine Bakke	Vetlandsfaret 5 B
Malin Ihlen Olaussen	Vetlandsveien 62 A

Velferdskomiteen
Mahlin Ihlen Bjerke – Isabel Adelene Maaby – Jeanin Sørlie – Madeleine Veum-Adra

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post styret@solhøgda.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Solhøgda Borettslag
Borettslaget består av 536 andelsleiligheter.
Solhøgda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950130156, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
144 1132 1133

Første innflytting skjedde i 1960. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Solhøgda Borettslag har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader i forbindelse med borettslagets tv/bredbånds abonnement.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader på borettslagets lån.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6.550.000,- til vedlikehold.

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

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

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

Lån
Solhøgda Borettslag har 2 lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Honoraret er justert iht. avtale.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Sameiet Oppsal vaktmestersentral
Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

pwc

Til generalforsamlingen i Solhøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

pwc

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, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

2 / 2

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 156, KUNDENR. 195

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 663 778**	**3 300 723**	**1 663 778**	**2 693 081**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 307 221	1 212 959	4 232 800	2 815 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	274 846	523 907	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 852 408	-3 383 988	-313 000	-2 718 000
Innsk. øremerk. bankkto		-11 766	-2 878	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		311 410	14 055	0	0
Endring innskudd i Samvirke			-1 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 029 303**	**-1 636 945**	**3 919 800**	**97 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 693 080**	**1 663 778**	**5 583 578**	**2 790 081**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 780 577	3 958 815
Kortsiktig gjeld	-1 087 497	-2 295 037
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 693 080**	**1 663 778**

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 156, KUNDENR. 195

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 715 790	24 455 357	26 705 000	30 424 000
Ladeinntekter EL-bil		114 884	103 274	0	220 000
Andre inntekter	3	546 565	92 717	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**27 377 239**	**24 651 348**	**26 705 000**	**30 644 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-98 700	-105 750	-106 000	-120 000
Styrehonorar	5	-600 000	-650 000	-600 000	-700 000
Avskrivninger	15	-274 846	-523 907	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 500	-23 250	-19 000	-25 000
Andre honorarer		-100 000	-100 000	-100 000	-110 000
Forretningsførerhonorar		-426 415	-409 230	-424 000	-452 000
Konsulenthonorar	7	-181 623	-103 935	-100 000	-100 000
Kontingenter		-107 700	-108 200	-107 200	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-4 918 923	-7 250 784	-5 000 000	-6 550 000
Forsikringer		-739 883	-658 211	-724 000	-814 000
Kommunale avgifter	9	-5 202 592	-4 421 258	-5 202 000	-5 971 000
Kostnader sameie	21	-2 725 045	-2 321 243	-2 441 000	-2 992 000
Energi/fyring	10	-1 238 467	-1 468 217	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 014 410	-2 378 489	-2 540 000	-3 165 000
Andre driftskostnader	11	-1 222 045	-1 200 650	-945 000	-1 115 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-20 875 150**	**-21 723 125**	**-19 708 200**	**-23 622 000**
DRIFTSRESULTAT		**6 502 089**	**2 928 223**	**6 996 800**	**7 022 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	108 225	81 333	63 000	65 000
Finanskostnader	13	-3 303 093	-1 796 598	-2 827 000	-4 272 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 194 868**	**-1 715 264**	**-2 764 000**	**-4 207 000**
ÅRSRESULTAT		**3 307 221**	**1 212 959**	**4 232 800**	**2 815 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 307 221	1 212 959		

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 156, KUNDENR. 195

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	83 106 036	83 106 036
Tomt		2 164 890	2 164 890
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	555 575	866 984
Andre varige driftsmidler	15	705 012	979 858
Aksjer og andeler	16	1 100	1 100
Miljøbankkonto, øremerket		349 570	577 517
SUM ANLEGGSMIDLER		**86 882 182**	**87 696 385**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 588	5 369
Forskuddsbetalte kostnader		781 579	732 111
Driftskonto OBOS-banken		2 913 697	1 560 959
Sparekonto OBOS-banken II		74 714	1 660 376
SUM OMLØPSMIDLER		**3 780 577**	**3 958 815**
SUM EIENDELER		**90 662 760**	**91 655 200**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 536 * 100		53 600	53 600
Opptjent egenkapital		15 519 003	12 211 782
SUM EGENKAPITAL		**15 572 603**	**12 265 382**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	70 566 134	73 418 542
Borettsinnskudd	18	3 101 600	3 101 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	334 926	574 639
SUM LANGSIKTIG GJELD		**74 002 660**	**77 094 781**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		621 936	1 970 182
Påløpte renter		166 475	110 817
Påløpte avdrag		124 121	138 360
Påløpte kostnader		174 965	0
Annen kortsiktig gjeld		0	75 678

SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 087 497**	**2 295 037**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 662 760**	**91 655 200**
Pantstillelse	20	98 974 200	98 974 200
Garantiansvar	21	2 787 221	2 496 465

Oslo, 20.02.2024
Styret i Solhøgda Borettslag

Audun Kristiansen/s/ Joanna Mankarios Abueg/s/ Kine Emilie Knutsen/s/

Theresa Thi Le Solstad/s/ Edward Ingebrigtsen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom 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	23 022 864
Kabel-TV	2 603 352
Parkeringsleie	726 003
Oppvarming	416 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 769 099**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-53 309
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 715 790**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	40 282
Gebyr	774
Leie av lokale	14 529
Miljøfond	469 575
Nettinnbetalinger	230
Nøkler	15 200
Utleie	600
Viderefakturerte fakturaer	5 375
SUM ANDRE INNTEKTER	**546 565**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-98 700
SUM PERSONALKOSTNADER	**-98 700**

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 2022/2023, og er på kr 600 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 289, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-150 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 623
SUM KONSULENTHONORAR	**-181 623**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I - Guthorm Hoff AS	-2 115 455
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 115 455**
Drift/vedlikehold bygninger	-163 540
Drift/vedlikehold VVS	-34 064
Drift/vedlikehold elektro	-287 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 037 867
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-60 374
Drift/vedlikehold heisanlegg	-520 277
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-344 109
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 188
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-269 186
Kostnader leiligheter, lokaler	-52 990
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 918 923**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 894 108
Feieavgift	-41 565
Renovasjonsavgift	-2 266 919
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 202 592**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-720 134
Strøm oljefyr el.bereder	-2 368
Fjernvarme	-515 964
SUM ENERGI / FYRING	**-1 238 467**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 771
Container	-102 514
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 673
Driftsmateriell	-4 423
Renhold ved firmaer	-943 974
Andre fremmede tjenester	-53 629
Kontor- og datarekvisita	-13 666
Trykksaker	-3 232
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 560
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 289

Andre kontorkostnader	-3 615
Telefon, annet	-7 029
Porto	-2 760
Bank- og kortgebyr	-3 048
Velferdskostnader	-53 863
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 222 045**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 434
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 104
Kundeutbytte fra Gjensidige	67 883
Andre renteinntekter	2 804
SUM FINANSINNTEKTER	**108 225**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 568 095
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 734 743
Andre rentekostnader	-255
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 303 093**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1964	24 487 800
Oppskrevet 1972	845 900
Balkong/fasadefornyelse 1993	57 772 336
SUM BYGNINGER	**83 106 036**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.144/bnr.1132 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Andre fellesanlegg		
Tilgang 2021	130 825	
Avskrevet tidligere	-52 291	
Avskrevet i år	-26 204	
		52 330
Garasjer vaktmestere		
Tilgang 2017	369 250	
Avskrevet tidligere	-263 750	
Avskrevet i år	-52 750	
		52 750

Grill		
Tilgang 2019	100 325	
Avskrevet tidligere	-100 324	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2020	35 463	
Avskrevet tidligere	-21 280	
Avskrevet i år	-7 092	
		7 091
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	1 755 822	
Avskrevet tidligere	-1 053 493	
Avskrevet i år	-175 582	
		526 746
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	647 100	
Avskrevet tidligere	-647 099	
		1
Sykkelbod		
Tilgang 2018	132 183	
Avskrevet tidligere	-52 872	
Avskrevet i år	-13 218	
		66 093
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**705 012**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-274 846**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

1 andel i Oppsal Samfunnshus	100
Innskudd i Samvirkeforetak (SA)	1000
SUM AKSJER OG ANDELER	**1 100**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2013	-50 882 845	
Nedbetalt tidligere	15 816 499	
Nedbetalt i år	1 620 326	
		-33 446 020
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2019	-43 100 000	
Nedbetalt tidligere	4 747 804	

Nedbetalt i år	1 232 082	
		-37 120 114
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-70 566 134**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1964	-3 087 000
Opprinnelig 1997	-9 400
Oppskrevet 1972	-845 900
Tilbakeført oppskrivning fra 1972 (i 2000)	845 900
Tilført 2014	-5 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 101 600**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-334 926
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-334 926**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 101 600
Pantelån	70 566 134
Påløpte avdrag	124 121
TOTALT	**73 791 855**

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

Bygninger	83 106 036
Tomt	2 164 890
TOTALT	**85 270 926**

NOTE: 21
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Borettslaget eier 14,95% av Sameiet Oppsal Vaktmestersentral.
Borettslaget har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvaret.
Garantiansvar refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 2 787 221.
Selskapets andel i Oppsal Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 830 426	15 870 036	16 486 000	18 320 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	500 000
Salg anleggsmidler		0	26 521	0	500 000
Andre inntekter	3	2 854 255	1 849 235	900 000	1 604 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 684 681**	**17 745 792**	**17 386 000**	**20 924 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 690 153	-14 432 556	-14 000 000	-16 895 000
Styrehonorar	5	-438 000	-417 000	-438 000	-460 000
Avskrivninger	12	-957 799	-1 071 603	-925 000	-925 000
Revisjonshonorar	6	-49 075	-51 950	-53 000	-55 000
Andre honorarer		-23 100	-21 000	-22 000	-23 100
Forretningsførerhonorar		-180 690	-173 405	-182 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-59 843	-206 642	-70 000	0
Drift og vedlikehold	8	-173 108	-26 067	-55 000	-40 000
Forsikringer		-149 339	-125 572	-138 000	-150 000
Energi/fyring		-85 064	-147 285	-165 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-3 356 023	-3 288 084	-3 100 000	-2 402 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 162 193**	**-19 961 165**	**-19 148 000**	**-21 292 100**
DRIFTSRESULTAT		**-2 477 512**	**-2 215 374**	**-1 762 000**	**-368 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 397	16 394	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-3 749	-1 804	-3 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 648**	**14 590**	**0**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 467 864**	**-2 200 783**	**-1 762 000**	**-366 100**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 467 864	-2 200 783		

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	2 685 062	3 567 860
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		405 128	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 092 190**	**3 603 860**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		749	152
Kundefordringer		129 091	628 568
Forskuddsbetalte kostnader		95 426	76 497
Andre kortsiktige fordringer		0	826 163
Driftskonto OBOS-banken		76 104	359 471
Driftskonto OBOS-banken II		689	112 452
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47	610 095
Sparekonto OBOS-banken		6 134	496 301
SUM OMLØPSMIDLER		**308 240**	**3 109 698**
SUM EIENDELER		**3 400 430**	**6 713 558**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 458 473	3 926 337
SUM EGENKAPITAL		**1 458 473**	**3 926 337**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 883	0
Leverandørgjeld		178 599	329 298
Skyldige offentlige avgifter	14	219 875	1 194 253
Annen kortsiktig gjeld	15	1 519 600	1 263 670
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 941 957**	**2 787 221**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 400 430**	**6 713 558**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2023 – 2024

Dette siste året har det også vært mange oppgaver for styret. Fremstillingen her er en kortfattet oversikt over det arbeidet som vi i styret har gjort siden årsmøtet i 2023. Av større arbeider, viser vi til opplistingen til slutt. Denne opplistingen er det også fornuftig å vise megler ved eventuelt leilighetssalg.

Styrets aktiviteter:

- 13 styremøter inkl. budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører
- 105 styresaker
- 20 ordinære styrevakter
- 5 ekstra styrevakter som følge av nytt bookingsystem i fellesvaskeriene
- Besvart ca. 900 beboerhenvendelser, både på epost og på Vibbo.
- Besvart ca. 650 henvendelser på epost med *andre* enn beboere, for eksempel entreprenører, forretningsfører og andre samarbeidspartnere
- Deltatt på 3 sameiermøter i Oppsal vaktmestersentral
- Deltatt med to delegater på generalforsamlingen i OBOS
- Flere arbeidsmøter i styret
- Flere arbeidsmøter og befaringer med entreprenører og andre samarbeidspartnere, bla. Morten Hoff, Telia, Oppsal vaktmestersentral, OBOS eiendom, Selvaag prosjekt, OBOS prosjekt mfl. De fleste møter med eksterne skjer på dagtid.
- Flere møter med beboere, bla. i forbindelse med klagesaker
- Flere av styremedlemmene deltatt på ulike kurs
- Deltatt på OBOS årskonferanse for styreledere
- Tildelt 34 parkeringsplasser.
- Mottatt 4 søknader om dyrehold
- Behandlet 9 naboklager
- 11 utgaver av månedsbrev og flere andre informasjonsskriv distribuert
- Årlig dugnad
- Delt ut blomsterrekvisisjoner for ca. kr. 31.000,-.
- Komprimatorbil 3 ganger siste år
- Laget nøkkebrikker til 44 beboere.
- Administrert sykkel- og kjellerrydding
- Gjennomført vernerunde i borettslagets fellesområder
- Gjennomført miljøkartlegging i borettslaget v/OBOS prosjekt, jfr. årsmøtevedtak 2023
- Gjennomført prosjekt rehabilitering av eksisterende balkonger v/Selvaag prosjekt, jfr. årsmøtevedtak 2023.
- Arbeider fortsatt med prosjekt parkering, jfr. årsmøtevedtak 2023
- Bidratt økonomisk til Oppsal gatefest
- Fornyet lekeapparatene på alle lekeplassene i borettslaget, støttet av «OBOS gir tilbake»

- Administrert og fulgt opp dyrkekassene
- Etablert uteplass med bordtennisbord og sjakkspill utenfor Vetlandsfaret 6B
- Gjennomført befaring med aborist for kartlegging av tilstanden til trærne i borettslaget
- Mistet tilgang til 19 parkeringsplasser som ble leid av OBOS utenfor parkeringshuset

Rehabilitering og vedlikehold siden årsmøtet 2023:

- Etablert nytt bookingsystem i vaskeriene
- Drenert og lagt ny kantstein, nye trapper og asfaltert inngangspartiene i Vetlandsfaret 2-16
- Laget nye trapper mellom Vetlandsveien 60-62 og 56-58
- Nye håndløpere på de samme stedene
- Skiftet bærewire til begge heisene og skiftet bremser i den lille heisen i Vetlandsveien 66
- Etablert spillbord og bordtennisbord utenfor Vetlandsfaret 6
- Alle sikringer byttet til jordfeilsikringer i alle fellesvaskeriene, brannsikkerhet.
- Alle ytterdører til oppgangene er overflatebehandlet både utvendig og innvendig
- Etablert fiber fra Telia
- Etablert og pusset opp nytt velferdsrom i Vetlandsveien 60B, her er det både uteplass og inngang utefra
- Skiftet ut 1 vaskemaskin og 1 tørketrommel i fellesvaskeriene
- Brukt kr. 102.500 på containere og komprimatorbil til rydding av fellesområder

Rehabilitering og vedlikehold siden siste årsmøte

Rehabiliteringen av inngangspartiene har pågått gjennom hele 2023 og det gjenstår noe som vil bli avsluttet i løpet av 2024. Se for øvrig lista over.

Planer fremover

- Kabelanlegget erstattes av fiber, levert av Telia
- Asfaltering av innkjøringene til Solbergliveien 118-116
- Asfaltering av innkjøring til Vetlandsveien 64-54.
- Etablering av belysning på lekeplasser
- Ferdigstille arbeidet med ladeplasser, dvs. oppsetting av 74 ladestolper
- Planting av hekk mot Hellerudveien
- Vurdere maling av oppganger
- Fortsette prosjekt parkering
- Miljøkartleggingen
- Balkongprosjektet

Velferdskomiteen 2023-2024:

- Dugnads grilling
- 17 mai feiring, med grilling, leker for ungene og Oppsal Janitsjar

- Julemarked 3/12 med utstillere fra borettslaget
- Julegrantenning 3/12
- Juletrefest 4/1-24
- 18 utleier siden februar 2023 + planlagte for 2024
- En familie leier hver lørdag hele 2023 og ønsker å fortsette med det om mulig
- Oppussing av velferdsrommet i 60b

Komiteen har jevnlige møter om aktiviteter de har/ønsker å gjennomføre i borettslaget. Steller istand med forberedelser til de forskjellige aktivitetene, handler, passer på at begge utleierom er fylt på med diverse vaskeartikler, søppelposer og toalettpapir.

Øvrig

Parkering

Borettslaget disponerer 155 utendørs parkeringsplasser. Dette er langt under det faktiske behovet og ventetid på plass er opp mot 5 år. Det blir også færre tilgjengelige plasser i gaten. Vår leieavtale med Apcoa (19 plasser utenfor parkeringshuset) ble sagt opp av Apcoa fra 1. januar i år. Borettslaget arbeider med løsninger for å etablere flere plasser enn det vi har i dag. Det er tildelt 34 parkeringsplasser i 2023, 7 stk. har flyttet parkeringsplass. 24 har sendt inn eller mottatt oppsigelse av parkeringsplass.

HMS

Lekeplassene har gjennomgått en forvandling ved at de fleste lekeapparatene er byttet ut. Ferdigstillelsen er inspisert og funnet i orden.
Kjeller/loftsryddigen er en del av dette. Brannsikkerheten i borettslaget krever ryddige oppganger, det er ikke tillatt å la sko mm stå ute i oppgangene Kjellerne skal ikke benyttes til lagring av annet enn det borettslaget har godkjent og som er til daglig bruk.
Det er ikke tillat å benytte fellesområdene som oppholdssted. Det er viktig at beboerne passer på hvem som slippes inn i oppganger og fellesområder. Styret får stadig meldinger om at uvedkommende oppholder seg i borettslagets fellesområder, særlig høyblokka.

Dugnad

Det ble tradisjon tro også i fjor avholdt dugnad i borettslaget, 11.mai 2023.

Dugnad samler naboer til felles oppgaver og er med på å styrke samholdet i borettslaget, i tillegg til at det gjør det pent og rent rundt omkring i Solhøgda.

Som vanlig ble det delt ut rekvisisjoner til blomster, til de oppgangen som ville ha det.

Vaktmesterne hjalp til med bark, jord og redskaper.

Også i år stilte velferdskomiteen opp med pølser, brus og is til de som deltok – et veldig samlende og hyggelig arrangement og en fin avslutning på dugnaden

Heisene

Heisene krever hyppig tilsyn og vedlikehold. Heisene kontrolleres jevnlig av heiskontrollen i Oslo kommune. I tillegg har borettslaget vedlikeholdsavtale med KONE som også kontrollerer heisene. Det er ofte feilmeldinger og stans som krever utrykning både fra vaktmester og KONE

Komprimatorbil

Tre ganger hvert år kommer det komprimatorbiler til borettslaget. Dette gir beboerne mulighet til å rydde opp i private saker og ting og kaste dette. Hver gang kommer det to biler som kjører rundt til alle oppgangene. Dette er et populært tiltak, og mange benytter sjansen til å få kastet søppelet sitt. Det er svært viktig at de som har satt noe ut til bilen, også møter opp når den kommer for, slik at de kan kaste det i bilen – her er det forbedringspotensial og vi oppfordrer alle til å gjøre dette slik at vi kan fortsette med dette tilbudet til beboerne.
Selv om vi har dette tilbudet, opplever vi dessverre også at beboerne jevnlig plasserer ting som skal kastes i fellesområdene. Borettslaget hadde kostnader på til sammen ca. Kr. 100.000 kr. siste år på containerleie.

OBOS gir tilbake

OBOS deler ut hvert år flere millioner kroner som skal benyttes til miljøtiltak i tilsluttede borettslag. Borettslaget vårt benyttet ca. kr. 500.000 til miljøtiltak gitt av OBOS i 2023. Midlene ble i sin helhet benyttet til oppgradering av lekeplassene.
Borettslaget har mottatt flere midler fra tiltaket slik at vi pr, dags dato har kr. 349.570 kr. på miljøkontoen vår som da er øremerket til miljøtiltak i borettslaget. Kom gjerne med forslag til hvordan styret best mulig kan benytte disse midlene på miljøtiltak i 2024!

Vibbo

Som beboer i Solhøgda borettslag er man pliktig til å holde seg oppdatert på hva som legges ut av informasjon. Dette gjelder informasjon på nettsidene, i månedsbrev, på oppslagstavlene og andre beskjeder som sendes fra styret på e-post og SMS. Dette kan være beskjeder som er svært viktige for beboerne og for fremdrift i arbeid som pågår i borettslaget.

Månedsbrev

Disse skrives og publiseres hver måned, bortsett fra i juli. Her kan du lese aktuell informasjon om hva som skjer i borettslaget og noen ganger andre saker som er av interesse for beboerne. Månedsbrevet legges ut på nettsiden vår og deles ut i postkassene til de som har ønsket det. Dersom du ønsker å motta dette på papir i postkassen så kan du kontaktet styret.

Oppsal vaktmestersentral (OVS)

Borettslaget er medeier i vaktmestersentralen. Vaktmestertjenestene i borettslaget utføres av sentralen. Dersom dere oppdager forhold i borettslaget som krever assistanse av vaktmester, for eksempel feil i vaskeriene, så er det viktig at dere selv kontakter vaktmestersentralen på kontor@ovs.no og ikke sender melding til styret da dette tar lenger tid.
Det er også opprettet et underselskap, OVS SA som tilbyr håndverkertjenester for beboerne og borettslagene til gunstige priser. De kan kontor@ovs.no

Kontakte styret

Styret kan kontaktes ved å sende en melding på vibbo.no eller ved å sende epost til styret@solhogda.no. Styret kan også kontaktes ved oppmøte på styrevakt som avholdes annenhver tirsdag fra kl. 1800-1900 på vårt styrerom i Vetlandsfaret 5A. Det er også postkasse der hvor meldinger til styret kan leveres.

Nøkkelbrikker

Alle leiligheter skal være utstyrt med tre nøkkelbrikker med mindre man har bestilt ekstra brikker. Dette gjøres ved å henvende seg til styret. Det er viktig at man melder fra til styret dersom man mister nøkkelbrikker slik at uvedkommende ikke får tilgang til oppganger, kjellere, redskapsboder eller sykkelgarasjer. Ved melding om tapte brikker sletter vi tilgangene til disse brikkene.

Sykkelgarasjer

Borettslaget har etablert to låste sykkelgarasjer, en utenfor Vetlandsfaret 11 og en utenfor Vetlandsfaret 8. Den siste har plass til 48 sykler i to høyder. Det er gassdempere på skinnen som gjør det enkelt å heve sykkelen opp etter å ha plassert den i skinnen og bøyle for lås. Styret vurderer fortløpende behovet for å etablere flere sykkelgarasjer men vi ser at de vi har ikke benyttes fullt ut og vi er derfor usikre på behovet.

Nytt bookingsystem i vaskeriene

Det er 12 vaskerier i borettslaget. Styret har jobbet med tiltak for bedre utnyttelse av vaskeriene. Maskinene er svært kostbare, og det er viktig at utstyret blir brukt mest effektivt, og av flest mulig. Det gamle systemet med lås-tavler bidro ikke til en mest mulig effektiv bruk av vaskeriene, fordi det krevde at man fysisk måtte ned til vaskeriet for å finne ledig tid. Mange bor langt unna vaskeriet, og det blir følgelig vanskeligere for disse beboerne å ta i bruk vaskeriene. Det har også vært et utstrakt problem at beboere ikke fjerner lås og dermed blokkerer vasketider. Styret har derfor innført digitalt bookingsystem i vaskeriene. Du kan bestille vasketid i app eller ved å fysisk gå ned i vaskeriet, som tidligere. Låstavlen er erstattet med en skjerm. I tillegg har styret delt vaskeriet i høyblokka i to, og kalibrert vasketidene slik at alle vaskerier i borettslaget har de samme reglene. Det nye bookingsystemet gir mer fleksibilitet for den enkelte, og bidrar til mer effektiv bruk av maskinene. Systemet gir også styret mulighet til å hente ut statistikk på bruk, som igjen vil gjøre det lettere for styret å iverksette tiltak tilpasset det enkelte vaskeri.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87137323. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rehabilitering av uteområder	
2022	Ventilasjonsrens	
2021 - 2021	Rehabilitering av piper	
2020	Ladeplasser	Etablert 40 ladeplasser ute. Opprettet infrastruktur for ti lsammen 110 plasser.
2010 - 2018	Større vedlikehold etter vedlikeholdsplan	2010 Ny lekeplass, utskifting takpapp, drenering blokker, maling av oppganger. 2011 Ferdigstillelse av utskiftning takpapp, maling av oppganger. 2012 Fortsatt maling av oppganger, maling av vindskier. Fjernvarme tilknyttet høyblokka. 2014 Påbegynt utskifting av heiser, ferdig april 2015, vask av fasader/balkong på lavblokker. Felling og replanting av eldre og til dels dårlige trær. 2015 Alle callinganlegg i borettslaget er skiftet ut. Fasadene er vasket. Skiftet belysning i oppganger i høyblokka. 2016 Nytt avfallssystem. 2016/17 Nye vinduer og balkongdører, rehabilitert alle balkonger og stålkonstruksjonen til disse, betongfasade høyblokk. Nye postkasser, nye ytterdører høyblokk, rehabilitert pipe Vetlandsfaret 1A, branndører i alle kjellere. 2018 Rørrehabilitering – bunnledning. Bygget sykkelskur. Skiftet vannstoppere i leilighetene. Skiftet alle utgangsdører til oppgangene. Skiftet til elektroniske låser i alle utgangsdører, kjellerdører/loft og vaskerier. All belysning i oppganger, loft, kjellerboder, kjellerganger, utelys på parkeringsplasser og blokker er skiftet til

		led-lamper som er mer holdbare og strømsparende. Oppussing av fellesvaskerier (pågående)
2009	Ferdigstillelse rehabilitering bad,	bytting av takpapp og drenering av blokker.
2008	Drenering takvann og lekeplassutstyr.	
2007	Påbegynt rehabilitering av bad,	trefelling og påbegynt arbeid med kildesortering.
2006	Påbegynt arbeidet med forlenging og	montering av værhaner.
2004	Takarbeid (bytting og maling av beslag,	reparasjon av smålekkasjer).
2003	Maling av balkonger i høyblokka,	arbeider med grøntanlegg.
2003 - 2004	Feste fasadeplater, maling av vinduer,	oppussing av en del inngangspartier.
2002	Oppussing og nytt el-anlegg i alle	fellesvaskerier.
2001	Skiftet alle dører mellom trappegang	og kjeller, avfuktingsanlegg i alle fellesvaskerier.
2000	Alle låser i borettslagets dører er skiftet,	heisene i Vetlandsveien 66 totalrenovert.
1999	Nye beslag på takene, en del nye	pipeavtrekk, oppgradert kabel-TV anlegget.
1998	Elektrisk anlegg ble ferdigstilt, videre	oppgradering av uteanlegget.
1997	Montert returforsterkere på kabelanlegget,	det elektriske anlegget utbedret inklusive nye ovner i leilighetene, oppgradering av uteanlegg.
1995	Skiftet oljetank i Vetlandsveien 66.	
1993	Rehabilitering fasader med tilleggsisolering,	vinduer og nye balkonger.

Blank side

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24
Selskapsnummer: 195 **Selskapsnavn:** Solhøgda 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: _____

Protokoll til årsmøte 2024 for Solhøgda Borettslag

Organisasjonsnummer: 950130156
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styremedlem Edward Ingebrigtsen stiller som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Edward Ingebrigtsen er valgt.
> ✓ **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 Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble Malin Ihlen Bjerke foreslått.
> ✓ **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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 700.000,-
> ✓ **Vedtatt. Forslag vedtatt mot 4 stemmer.**

7. Forslag om endring av borettslagets vedtekter, § 8-1 (1)

Nåværende ordlyd:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

Forslag til ny ordlyd:

(1) **Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fem andre styremedlemmer, med inntil tre varamedlemmer.**

Begrunnelse for forslaget:

Styret har i veldig mange år arbeidet ut fra prinsippet om at alle styremedlemmene skal delta i styrearbeidet uavhengig om man er fast styremedlem eller varamedlem. I praksis er det kun et skille ved avstemninger. Det blir da kunstig om varamedlem skal likestilles på alle områder bortsett fra ved stemmegivning. Det er ikke enkelt å rekruttere nye styremedlemmer som ønsker å være styremedlem over tid. De siste to årene har styret bestått av de samme medlemmene og det vil da ut fra denne sammensetningen være kunstig om ett av medlemmene skal være varamedlem. Kommer nye medlemmer inn ved senere årsmøter, er det mer naturlig at nye kan stille som varamedlem.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Forslag til endring i husordensreglenes pkt. 2 om brannsikkerhet.

Transaksjon 09222115557514925552 Signert El, MIB

Følgende setning legges til som tredje avsnitt:
«Det er ikke tillatt å lade sykler, sparkesykler eller andre ting som krever tilsvarende eller større batterikapasitet i borettslagets fellesområder».

Begrunnelse for forlaget:
Lading av elsykler el. kan være brannfarlig. Det oppdages fra tid til annen at noen lader i kjellere. Det er selve ladingen som kan være et problem og bestemmelsen skrives på denne måten for å innlemme også andre ting som kan lades og skape brannfare.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.
> ✓ **Vedtatt.**

9. Endring i husordensreglenes pkt. 7. 10. avsnitt:

Nåværende ordlyd: Musikkundervisning kan ikke skje uten særskilt samtykke fra styret.
Ny ordlyd: Musikkundervisning eller lignende kan ikke skje uten særskilt samtykke fra styret.

Begrunnelsen for forslaget:
Det er flere beboere som klager på utstrakt bruk av musikkinstrumenter. Bakgrunnen for at punktet om musikkundervisning kom inn i husordensreglene handlet om omfang av bruk av musikkinstrumenter. For eksempel vil utstrakt øving kunne falle inn under denne bestemmelsen. Det må være utstrakt omfang, altså er det ikke nok at man for eksempel øver til skolekorps eller lignende. Men dersom det er utstrakt øving i forbindelse med profesjonell virksomhet vil det kunne falle inn under denne bestemmelsen. Forslaget er ment for å tydeliggjøre forarbeidene til bestemmelsen.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.
> ✓ **Vedtatt.**

10. Endring av vedtektenes § 5-2(3) som gjelder borettslagets vedlikeholdsplikt. Følgende tas ut av første setning «ytterdør til boligen»

Endring av vedtektenes § 5-1(2) som gjelder andelseiers vedlikeholdsplikt. «ytterdør til boligen» legges til i andre setning slik at setningen får denne ordlyd: «(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, *ytterdør til boligen,* 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».

Begrunnelse for forslaget:

I vedtektenes § 5-2(1) benyttes begrepet «ytterdør til boligen». Borettslaget har i veldig mange år ikke tolket dette å gjelde dør fra oppgangen og inn til leilighetene. Det styret har klart å finne dokumentasjon på, går mange år tilbake der det tydelig har vært kommunisert til andelseierne at utgifter til utskifting av ytterdørene har ligget til andelseierne. Det har hatt den konsekvens at de som har skiftet ut dørene har gjort dette på egen regning. Borettslaget hadde en runde for mange år siden der de som ønsket å skifte dørene skulle si fra om dette slik at borettslaget kunne innhente pris på flere dører for å redusere kostnadene for den enkelte. Opp gjennom årene har veldig mange skiftet dørene til leilighetene sine på egen kostnad.

Grunnen til at styret tar opp dette nå er fordi spørsmålet har vært rettet til styret om at dette ikke ligger til den enkeltes andelseiers vedlikeholdsplikt, men borettslagets vedlikeholdsplikt. Den riktige tolkningen i forhold til vedlikeholdsansvaret for ytterdør til boligen tilsier at dette er en del av borettslagets ansvar. Etter å ha gjennomgått jussen på dette området syns dette ganske klart så lenge det ikke finnes klare indikasjoner på noe annet. Dette er det bred støtte for. Det er derimot adgang til å endre vedtektene slik som foreslått.

Styret mener det derfor er riktig at vi enten endrer vedtektene eller tar dette ansvaret og skifter ut dørene der dette er nødvendig. Vi har pr. nå ikke oversikt over hvor mange dører det eventuelt er behov for å skifte. Dersom andelseierne mener at utskifting av ytterdører er borettslagets vedlikeholdsplikt, vil dette reise en del andre spørsmål:

• Hva med de som har skiftet dørene på egen bekostning de siste årene, skal borettslaget tilbakebetale deler av kostnadene de har hatt?

• Vi antar at det er flere i borettslaget som har behov for utskiftning av ytterdør og det betyr igjen at borettslaget må lage en plan for utskifting. Det vil i så fall være en stor fordel å foreta en utskifting samlet da dette reduserer borettslagets kostnader. Det vil også bety at borettslaget må vurdere tid for utskiftning opp mot andre vedlikeholdsoppgaver som det er behov for. Utskiftning av dører vil antagelig koste pluss minus 20.000 kr pr leilighet dersom dette skjer samlet. Dersom alle dører i borettslaget skal skiftes, vil dette bety en kostnad på over 10 mill. kr.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.
> ✓ **Vedtatt.**

11. Forslag vaskestasjon for sykler.

Fremmet av: Ola Rødsand

Borettslaget etablerer innendørs sykkelvask.

Begrunnelse for forslaget:

(Uten å ha sett det selv så tenker jeg at) «Det gamle søppelrommet i høyblokka gjøres tilgjengelig for innendørs sykkelvask. I dette rommet er det (tror jeg) allerede etablert sluk/avløp. For å sette i stand dette må det etableres tilgang til vann (kan man koble seg på allerede eksisterende rør?). For å unngå vannsøl foreslås det å gå til innkjøp av et stort vaskekar laget for dette formålet (https://www.infravelo.no/produkt/vaskekar-type-1/). Dette vaskekaret kan kobles på nevnte avløp.

Tenker at dette gode burde være tilgjengelig for alle beboerene i borettslaget, men at tilgangen til høyblokka begrenses til de som benytter seg av tilbudet. En mulighet er å etablere en ny nøkkelbrikke med tilgang til inngangsdøra og vaskerommet, for eksempel via «bakdøra/boddøra». Dette er et tilbud man feks betaler en liten sum for i året og at nevnte nøkkelbrikke må oppdateres årlig. På denne måten kan muligens tilbudet

Transaksjon 09222115557514925552 Signert El, MIB

finansieres og vi sikrer at bruken blir som tenkt. Ser for meg en sum på mellom 500,- og 1.000,- i året (uten at jeg har noen innsikt i hva det vil koste)

Fordelen med innendørs sykkelvask er at vi kan tilby noe få (uten at jeg vet noe om det, bare synser) andre borettslag kan. På denne måten kan vi også bidra til at flere velger å sykle året rundt da mange er bekymret for å ødelegge syklene sine på de hardt saltede veiene i byen vår. Videre vil en godt vedlikeholdt sykkel vare lengre og på den måten kan borettslaget bidra til å lette miljøavtrykket vårt. Og hvem vet, kanskje flere velger å bytte ut bilen til fordel for sykkel og dermed frigjør parkeringsplasser og kanskje vi til og med kan gjøre om parkeringsplasser til grønt arealer etter hvert.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

Styret ser behovet for dette. Det er stadig flere som sykler, også om vinteren. VintersyklIng sliter ekstra på sykkelen og behovet for renhold er stort. Styret støtter forslaget, men vi ønsker å påvirke plassering og valg av system. Styret ber dersom om årsmøtets fullmakt til å etablere vaskestasjon innenfor en budsjettramme på kr. 200.000,-.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar andelseiers forslag.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

12. Prisjustering av borettslagets parkeringsplasser

Fremmet av: Frode Wiking Østlund

I november i fjor informerte styret om økning i felleskostnadene fra 1. januar. Denne økningen var på 8 %, mens prisen på parkering uten lademulighet ble økt med hele 33 %, fra kr. 300,- til kr. 400,- pr. måned. Prisen på ladeplasser ble holdt uendret. Det ble en diskusjon om denne ulikheten på borettslagets nettside (Vibbo), og jeg etterspurte begrunnelse for hvorfor prisstigningen på akkurat p-plass uten lademulighet økte med mye mer enn øvrige kostnader. Forklaringene som ble gitt var etter mitt syn ikke akseptable:

Det ble henvist til et ønske fra styret om at flere skal gå over til ladbare biler. Som begrunnelse for forslaget nedenfor, gjentas min kritikk her: Det er flott at borettslaget legger til rette for lading av el-biler. Men det er ikke styrets anliggende å bedrive avgiftspolitikk, og dermed straffe de som av ulike grunner kjører bil med fossilt drivstoff. Denne typen politikk må overlates til myndighetene.

Det ble også henvist til at noen som har p-plass uten lademulighet heller parkerer i gata og unødvendig opptar plasser andre kunne brukt. For å «motivere» folk til å faktisk bruke sine plasser, skulle kostnaden for plassene økes. Også denne begrunnelsen er uakseptabel: Det er ikke ulovlig å parkere i offentlig gate, men de som gjør dette til tross for å ha fått plass på borettslagets område, og dermed bryter parkeringsavtalen inngått med borettslaget, må følges opp på en annen måte. En slik form for kollektiv avstraffelse for alle som har p-plass uten lademulighet, og selvsagt bruker denne plassen, kan ikke godtas.

Siden det ikke ble gitt noen informasjon som tilsier at borettslaget har fått økte kostnader for akkurat p-plasser uten lademulighet, ut over den generelle prisstigningen i samfunnet, bør kostnaden heller ikke øke med en høyere prosentsats enn den generelle økningen i fellesutgiftene (8 %).

Styrets innstilling
Forslaget tas ikke til følge.

Det er styret som vedtar nivået på pris for parkeringsplassene, og slike vedtak fattes etter grundige vurderinger.

Generalforsamlingen vedtok i 2020 at 50 % av borettslagets parkeringsplasser skulle være ladbare innen 2025. Som ledd i denne målsetningen har styret jobbet med flere ulike tiltak for å nå målet. Ett av tiltakene handler om prising av plassene. For å nå målene Generalforsamlingen har satt må vi få flere over til ladbare plasser. I vedtektene har vi hjemlet at det kun er mulighet for å parkere ladbare biler på plasser som defineres som ladeplasser. Dette også som et insentiv for grønn omstilling.

Det har vært en stor utfordring at personer som leier fast plass i borettslaget likevel står i gata. Dette bidrar til unødvendig stort press på gateparkeringen; og styret er av den oppfatning at borettslagene på Oppsal må bidra til økt belegg i bruken av parkeringsplassene på borettslagenes områder. I og med at det ikke er ulovlig å stå i gata, må styret bruke virkemidler som insentiv. For eksempel har vi lagt inn en bruksplikt av plassene. Denne bruksplikten er svært vanskelig å håndheve.

Prisen for en ordinær plass i borettslaget har de siste årene vært på kr 300,-. Prisen for ladeplass er 539,-. Vi kalibrerte prisen for ordinære plasser slik at det er mindre avstand mellom prisene. Vi ser at det er høyere bruk av ladeplasser enn ordinære plasser. En naturlig forklaring er at bilene også kan lades, men også at plassen faktisk koster mer.

Å leie en fast parkeringsplass på Oppsal er en stor fordel, og styret mener at prisene vi i dag opererer med er svært konkurransedyktige. Det er helt riktig, etter styrets syn, at denne fordelen, også prises riktig. De fleste i borettslaget har ikke denne muligheten, og må enten leie privat - eller stå i gata.

Oppsummert mener styret at prising av parkeringsplassene er innenfor styrets ansvarsområde, og i tråd med målet Generalforsamlingen vedtok i 2020.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

13. Gebyr for opprettelse av kontrakt på p-plass samt bytte av plass/felt

Fremmet av: Frode Wiking Østlund

OBOS tar nå kr. 794,- (!) i gebyr for dette (ikke kr. 680,- som det står på borettslagets nettside). Jeg kontaktet OBOS og spurte hva dette arbeidet faktisk innebærer, siden de tar en såpass frisk pris. Svaret var ikke spesielt imponerende: «Dette er prisen som er satt på tjenesten»... Ingen annen forklaring ble gitt. Jeg har også bedt styret kontakte OBOS og spørre hva denne «tjenesten» egentlig omfatter av arbeid. Tilbakemelding er ikke mottatt. Men for alle praktiske formål antas det å dreie seg om å opprette en linje i en database, og dersom en leietaker bytter plass, må et nummer i denne databasen endres. Det er faktisk styrets medlemmer som har mest jobb med akkurat dette, siden de tar seg av mail-kommunikasjonen med beboeren som skal opprette eller bytte p-plass.

OBOS anser kanskje at de har en monopolsituasjon her, og kan sette prisen slik de vil. Men vi bør ikke godta at beboerne får slike utgifter som først og fremst har til formål å øke OBOS sin fortjeneste. Prisen på dette administrative arbeidet bør gjenspeile hvor mye jobb det faktisk krever. Jeg foreslår derfor at generalforsamlingen vedtar et maks-nivå for denne kostnaden. Dersom OBOS da ikke vil utføre tjenesten, må borettslaget selv holde oversikt over leietakere av p-plasser og melde inn hva som skal faktureres til OBOS.

Styrets innstilling
Forslaget tas ikke til følge.

Gebyret til OBOS er endret pga. den generelle prisstigningen. OBOS har en egen avdeling som ordner med eierskifte i forbindelse med selskapets 4000 samarbeidende borettslag og sameier. Styret kan være enig i at gebyret kan synes å være høyt. Gebyret skal dekke OBOS sitt arbeid med registrering av leieforhold for

borettslagets 155 parkeringsplasser. De skal sørge for at alle leieforholdene faktureres og registreres sammen med felleskostnadene. Gebyret omfatter også opphør av leieforhold og de sørger også for at denne posten tas ut av felleskostnadene. Dessuten innebærer denne prisen også OBS sitt arbeid med å igangsette prosess med inndrivelse av uteblitt betaling. Styret har vært i kontakt med OBOS som ikke kan endre denne prisen hos oss. Den gjelder alle eierskifter i hele selskapet. Det vil ikke være noe alternativ at styret selv overtar dette arbeidet. Vi må uansett ha tett dialog med OBOS ved registrering av leieforholdet på faktura for felleskostnader og det samme ved opphør av parkeringsavtaler. Dette vil OBOS fakturere oss for i stedet for.

Når det gjelder OBOS forretningsførsel er de ikke i noen monopolsituasjon. Borettslaget står fritt i å velge annen forretningsførsel fra andre selskaper som tilbyr dette. Man skal også være klar over at borettslaget vårt har i 2023 og 2024 fått tilskudd på over 800.000 kr til miljøtiltak. Støtten er øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag som blir forvaltet av OBOS.

Selv om prisene kan fremstå som høye vet vi ikke hva forretningsførsel i andre selskap ville kostet et så stort borettslag som vårt. Vi er godt fornøyde da OBOS fremstår som rutinerte med mye god kompetanse på de områder som vi er helt avhengige av.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

14. Forslag om sammenslåing av borettslagets to lån i Handelsbanken.

Borettslaget har to lån i Handelsbanken med ulik nedbetalingstid og ulik dato for månedlige avdrag. Det er uhensiktsmessig med to lån som representerer det samme behovet. Lånene ble i sin tid tatt opp hver for seg med samtykke fra årsmøtet og en sammenslåing bør da også skje med samtykke av årsmøtet. Borettslagets to lån med lånenumre 8398.71.49275 og 8398.71.88653 slås sammen til ett lån i Handelsbanken.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.
✓ **Vedtatt.**

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Audun Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Audun Kristiansen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Maike Harms
Kine Emilie Knutsen

Joanna Mankarios Abueg

Følgende stilte til valg:
Maike Harms
Kine Emilie Knutsen
Joanna Mankarios Abueg

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Edward Ingebrigtsen
Kine Emilie Knutsen

Følgende stilte til valg:
Edward Ingebrigtsen
Kine Emilie Knutsen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Maike Harms

Følgende stilte til valg:
Maike Harms

17. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Pia Backe-Hansen
Martine Bakke
Neema Laula Cihiluka
Malin Ihlen Bjerke

Følgende stilte til valg:
Pia Backe-Hansen
Martine Bakke
Neema Laula Cihiluka
Malin Ihlen Bjerke

18. Valg av velferdskomitè

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Malin Ihlen Bjerke

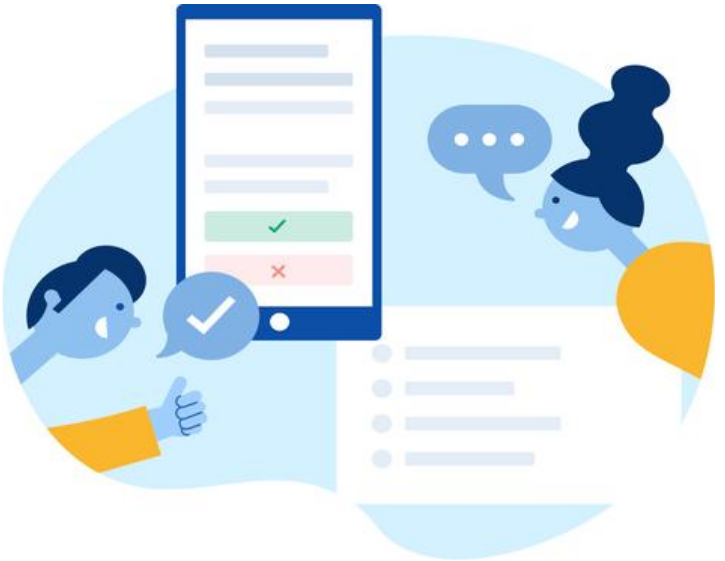
Følgende stilte til valg:
Malin Ihlen Bjerke

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Isabel Adelene Maaby
Jeanin Sørlie
Madeleine Veum-Adra

Følgende stilte til valg:
Isabel Adelene Maaby
Jeanin Sørlie
Madeleine Veum-Adra

11.04.2024 signert digitalt: Møteleder Edward Ingebrigtsen/s/ - protokollvitne Malin Ihlen Bjerke/s/



Årsmøte 2023

Solhøgda Borettslag

13. april 2023

Selskapsnummer: 195

OBOS

Velkommen til årsmøte i Solhøgda 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:
13. april 2023 kl. 18:00, Trasop skole, samlingssalen..

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 honorar til styret
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Fastsettelse av honorar til velferdsutvalget
9. Styret fortsetter sitt arbeid med balkongprosjektet.
10. Styrets forslag om utredning av parkeringskapasitet
11. Styrets forslag om utredning av solceller
12. Forslag om nytt punkt rundt røyking i Husordensreglene.
13. Vedtektsendring § 12 Parkering
14. Vaskeriene åpnes for bruk på søndager
15. Det bestilles OPAK-rapport ved alt større vedlikehold for vurdering av eventuelt behov og beregning av utgifter.
16. Styrets forslag til endringer i vedtektene

17. Valg av tillitsvalgte
18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
19. Valg av valgkomitè
20. Valg av Velferdskomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i Solhøgda Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Edward Ingebrigtsen.

Forslag til vedtak
Som møteleder ble Edward Ingebrigtsen valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Michael Winnem fra Obos foreslås som protokollfører. Det velges minst en andelseier som protokollvitne.

Forslag til vedtak
Velges

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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6
Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 600.000,-

Sak 7
Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 15.000,-

Forslag til vedtak
Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 15.000,-.

Sak 8
Fastsettelse av honorar til velferdsutvalget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til velferdsutvalget foreslås satt til kr 85.000,-

Forslag til vedtak
Velferdsutvalgets godtgjørelse settes til kr 85.000,-

Sak 9
Styret fortsetter sitt arbeid med balkongprosjektet.

Forslag fremmet av:
May Helene Andersen og Mads Jensen, Vetlandsfaret 1A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mener at hver enkelt andelseier ikke hadde nok informasjon rundt kostnader for den enkelte andelseier med ny balkong, kontra resterende levetidskostnader på de nåværende, føler heller ikke at prosjektet ble godt nok presentert. Ønske at styret legger frem en ryddigere presentasjon, herunder hva kostnaden for den enkelte andelseier vil ende på. Balkongene er i dårlig stand, dette forringer borettslaget, vi vil bli et mye mer

attraktivt borettslag med nye balkonger. Har man sett på alle muligheter for å få realisert et prosjekt borettslaget trenger, det er dyrt å aldri oppgradere.

Hvis vi bare vedlikeholder, og aldri fornyer, vil vi ende opp med et veldig gammeldags borettslag, som ikke investerer i fremtiden.

Styrets innstilling
Styret gjorde et forarbeid i samarbeid med Balco og til dels Obos. Sammen ble det presentert en helhetlig løsning for borettslaget. Generalforsamlingen var delt i spørsmålet, og det kom fram en del bekymring knyttet til de økonomiske aspektene for prosjektet som sådan, men også for den enkelte beboer. Behovet for rehabilitering av nåværende balkonger er dokumentert, og det ble derfor foreslått å bytte ut balkongene i sin helhet. Vi ser også at behovet for grundigere informasjon knyttet til utbedring/rehabilitering av de balkonger vi har i dag er til stede. Det er også behov for en mer detaljert fremstilling av det økonomiske bildet, samt detaljer til et prosjekt bestående av utbedringsarbeid på eksisterende balkonger. Dette er inntrykket styret har av de innspill som det ekstraordinære årsmøtet kom med. Rammetillatelsen fra Oslo kommune foreligger og er gyldig i tre år, så det prosessuelle opp mot kommunen er allerede gjennomført. Det gir styret gode forutsetninger til å belyse de økonomiske aspektene på nytt. Uavhengig av hvilken type prosjekt en senere generalforsamling vedtar.

Styret presiserer at dersom dette forslaget vedtas, betyr det ikke at balkongprosjektet skal gjennomføres. En eventuell slik beslutning tas i sin fulle bredde av et senere årsmøte.

Styrets innstilling:

Forslaget tas til følge.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen ber Styret fortsetter sitt arbeid med balkongprosjektet.

Sak 10
Styrets forslag om utredning av parkeringskapasitet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret utreder mulighet for utvidelse av parkeringskapasiteten i Solhøgda borettslag, samt andre tiltak som vil bedre parkeringssituasjonen på Oppsal. Styret vil tilknytte seg nødvendige faginstanser og utarbeide konkrete forslag til endelig behandling senest

ved årsmøtet i 2024. Det sikres god informasjon underveis i prosjektet, og det legges opp til dialog med beboere i forbindelse med utredningen.

Bakgrunn og vurdering av forslaget:

Bymiljøetaten planlegger å bedre forholdene for syklende og gående på Oppsal. I Vetlandsveien, mellom Solbergliveien og Vetlandsfaret, planlegges det et prøveprosjekt med sykkelprioritert gate. Der vil syklende og kjørende kunne dele hele kjørebanen. Mellom Solbergliveien og Oppsaltoppen vurderes Vetlandsveien stengt for biltrafikk. I Solbergliveien, mellom Vetlandsveien og Hellerudveien, planlegges det sykkelfelt. Tiltakene vil innebære at det blir fjernet noe gateparkering. Det er i de senere årene fjernet mange parkeringsplasser i området, blant annet er all gateparkering fjernet i Vetlandsveien mellom Trasop skole og Stordamveien. Det er store planer for Oppsal, og det kommer til å bli færre gateparkeringer i fremtiden. Det er for eksempel usikkert hvor lenge Oppsal p-hus kommer til å bevares. Selv om styret ikke er kjent med konkrete planer for bygging av boliger der – så er vi kjent med at det har vært tema flere ganger tidligere.

Det er borettslagene som «eier» Oppsal, og eier store eiendommer. Parkeringsutfordringene på Oppsal er reelle, og styret i Solhøgda borettslag ønsker dialog med andre borettslag for å diskutere felles problemstillinger. Det fremstår som klart at borettslagene må treffe tiltak til det beste for beboerne på Oppsal.

Solhøgda borettslag har pr. d.d 155 parkeringsplasser på vår egen eiendom, i tillegg leier vi 19 parkeringsplasser utenfor Oppsal parkeringshus. Styret har de siste årene prioritert oppgradering av plassene – og tilrettelegging for ladeplasser, jf. vedtak fra Generalforsamling i 2019. Målet er at 50 % av våre parkeringsplasser skal være ladbare innen 2025, og vi er godt på vei.

Styret mener det er riktig å foreta en grundig utredning som kan presentere eventuelle muligheter for utvidelse av kapasiteten som i minst mulig grad forringer grøntarealer i borettslaget, blant annet gjennom å presentere en helhetlig plan for uteområdene i sammenheng med dette prosjektet.

Det presiseres at et vedtak for å starte denne utredningen ikkeer et vedtak om faktisk utvidelse av kapasiteten. Et slikt forslag vil realitetsbehandles på et senere årsmøte.

Styrets innstilling
Forslaget tas til følge.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen ber styret om å utrede parkeringskapasitet i borettslaget

Sak 11

Styrets forslag om utredning av solceller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Strømprisene de siste årene har vært svært høye. Slik situasjonen er i dag og sannsynligvis vil være i lang tid fremover, er det lite som tyder på at energiprisene vil falle tilbake til det nivået det en gang var. Borettslagets energikostnader lå i 2022 på kr. 934.419 (inkl. strømstøtte), forbruket var i overkant av 500.000 kwh for det som beskrives nedenfor. Forslaget innebærer en utredning om det er lønnsomt og hensiktsmessig med produksjon av strøm til alle borettslagets fellesområder. Dette gjelder også høyblokka og innebærer utvendig belysning til alle uteområder på borettslagets eiendom, belysning til kjellere, loft og oppganger, strømforbruk til alle fellesrom samt vaskeriene mm. Forslaget innebærer ikke å vurdere strøm til leilighetene. Forslaget innebærer også at styret får fullmakt til å vurdere dette som et prøveprosjekt på bare ett eller noen av takene. Forslaget innebærer også utredning av mulighetene for å etablere varmevekslere i tilknytning til varmtvannskjelene i høyblokka, evt. andre tiltak som kan redusere borettslagets og beboernes energikostnader.

Etter en høyst uformell gjennomgang av strømforbruket i 2022 og takstørrelsen på alle lavblokker, antar styret at produksjonskapasiteten vil kunne dekke dette energibehovet. Nå har myndighetene også gitt fritak for å betale nettleie for strømproduksjon i borettslag og sameier. Dette vil også påvirke lønnsomheten.

Solceller antas å ha en levetid på 30 år og man regner en nedbetalingstid på 10-12 år med dagens strømpriser. Høyst uformelt vil kostnadene til etablering av solcellepaneler som antydet, ligge i størrelsesorden 7 mill. kr. En eventuell finansiering av dette ligger også i forslaget. Dette innebærer også en beregning av hva det betyr for den enkelte andelseier. En høyst uformell beregning tilsier at strømproduksjonen vil kunne ligge på ca. 340.000 kwh.

Når man benytter tak som fundament for solcellepaneler, er det en forutsetning at takene er så godt vedlikeholdt at det ikke er behov for omfattende reparasjoner i perioden. Takpappen på våre blokker ble skiftet i 2009 og er beregnet normalt å vare i 15-35 år. Styret har ikke kunnskap om at takene i dag har behov for vedlikehold, men ønsker med forslaget likevel å benytte ressurser på en god tilstandsvurdering av takene før evt. igangsettelse. Styret ønsker med forslaget også å få en vurdering av eventuelle kostnader til reparasjon av takene dersom dette er nødvendig før man eventuelt setter i gang.

Styret presiserer at forslaget kun innebærer en utredning av mulighetene. Etter endt utredning vil styret vurdere om dette er noe vi bør anbefale for årsmøtet. Dersom utredningen kommer til at vi ønsker å anbefale etablering av solcellepaneler på takene, skal årsmøtet ta stilling til dette. Dersom styret vurderer at prosjektet ikke vi være

hensiktsmessig, enten pga. kostnader eller andre forhold, kan styret selv vurdere å avslutte utredningen. Styret vil hele veien sørge for god kommunikasjon med beboerne om fremgangen i utredningen.

Styrets innstilling
Forslaget tas til følge

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede mulighetene for å etablere solcellepaneler på takene på borettslagets lavblokker og andre energibesparende tiltak.

Sak 12

Forslag om nytt punkt rundt røyking i Husordensreglene.

Forslag fremmet av:
Anonym, styret kjenner identiteten og bekrefter at forslagsstiller er andelseier.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag:
1.Røyking blir forbudt på alle balkonger, i tidsrommet 08.30 til 21.

2.Røyking ut av vindu som går mot soverommene er forbudt.

Begrunnelse for forslaget:
Det skal legges særlig vekt på at barn og astmatikere blir utsatt for passiv røyking. Rent normgivende har barn rett til et røykfritt miljø. Ifølge NHI.no står det følgende om passiv røyking:

"Ikke-røykere som er eksponert for røyking hjemme eller på jobb, øker risikoen for å utvikle hjertesykdom med 25 til 30 prosent. Å puste inn tobakksrøyk kan også gi umiddelbare uheldige effekter på blod og blodårer, og øker risikoen for et hjerteattakk.

Passiv røyking øker risikoen for lungekreft med cirka 20 prosent. Selv kortvarig eksponering for passiv røyking kan ødelegge celler på måter som setter i gang en kreftprosess. Jo lengre varighet og høyere nivå av eksponering for passiv røyking, jo høyere er risikoen for å utvikle lungekreft."

Styret bør for det første være klar over at balkonger og terrasser som hovedregel er å anse som fellesareal. Det finnes unntak, men det er definitivt den mest utbredte løsningen. Mange tenker nok at dette er privat eiendom, men i de aller fleste tilfeller har man bare en eksklusiv bruksrett til utearealet."

Med dette som begrunnelse bes det om vedtektsendring om forbud mot røyking på balkongene.

Styrets innstilling
Styret er ikke uenig i beskrivelsen av farene ved røyking, i denne sammenheng først og fremst for de som blir utsatt for røyking. Problemstillingen i denne sammenheng er ikke et spørsmål om helsefaren alene. Den må veies opp mot den enkeltes råderett over egen leilighet. Balkongene er en del av leilighetene i denne sammenheng. Røykeloven fastsetter mange regler i forbindelse med røyking. Det er ikke tatt inn i loven annet enn forbud mot røyking på offentlige steder eller områder i tilknytning til disse. Hadde lovgiver ment å begrense røyking i leiligheter eller balkonger hadde dette vært lovregulert for lenge siden. Røykeloven fastholder nemlig også retten til et røykfritt miljø, men velger altså å ikke lovregulere områder i tilknytning til den privates sfære. Sunnmøre tingrett har i en avgjørelse, TSUMO-2019-146827 kommet til at «NN» ikke hadde opptrådt slik at han hadde misligholdt sine plikter i borettslaget. Retten la betydelig vekt på at borettslag ikke tillates å regulere i husordensregler røyking i egen leilighet inkludert egen balkong».

Styrets innstilling:

Forslaget tas ikke til følge.

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar andelseiers forslag om røykeforbud på balkong/ut av vindu.

Sak 13
Vedtektsendring § 12 Parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets forslag:

Nytt siste punktum: «For feilparkering på borettslagets områder kan utgifter som borettslaget påføres og som er foretatt av andelseier eller leietager, kan vedkommende faktureres for de påløpte utgifter.»

Styrets innstilling
Styret vurderer å oppheve avtalen med parkeringsselskapet som vi benytter. Siste året kostet dette oss ca. kr. 80.000. Vi er usikre på om dette er riktig bruk av eiernes penger. Et alternativ kan være å vedtektsfeste denne regelen. Dette vil gi styret en mulighet til å kunne reagere ved feilparkering, for eksempel om et kjøretøy sperrer for henting av

søppel slik at styret må bestille egen container i ettertid for å kompensere for manglende søppeltømming.

Styrets innstilling:

Forslaget tas til følge.

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar styrets forslag

Sak 14
Vaskeriene åpnes for bruk på søndager

Forslag fremmet av:
Line Starheimsæter, Vetlandsfaret 2B.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er i dag kun muleg å bruke fellesvaskeriet mandag-laurdag. Eg ønsker å fremme forslag om å utvide vasketidene til å også gjelde søndagar. Tidsrommet vaskeriet er ope søndagar, kan vere det same som på laurdagar.

Styrets innstilling
Det er 11 fellesvaskerier i borettslaget. Styret har internt foretatt en vurdering av dette og har fått tilbakemeldinger på at dette ikke har vært ønskelig fra de som har leilighet over vaskeriene pga. støy, da også på søndager. Vi er av den oppfatning at det i ukedagene er mye ledig kapasitet. Det kan oppleves vanskelig for de som arbeider heltid å finne ledig tid på kveldene. De som arbeider heltid, må på den annen side også kunne forvente å ha i hvert fall en kveld i uka uten støy fra vaskeriene. Det er hensynet mellom behovet for å få vasket tøy innen rimelig tid som må veies opp mot de som bor rett over fellesvaskeriene. Styret har startet et arbeid for å avdekke om noen har flere låser til vaskeriene enn de skal. Vi har en mistanke om at det er for mange låser i forhold til beboere og låser som er festet til faste vasketider uten å bli benyttet. Dette kan man ikke lett finne ut da noen har tilgang til flere vaskerier i andre blokker enn egen blokk fordi noen blokker ikke innehar noe vaskeri. Styret er av den oppfatning at dette vil kunne bidra til å få frigjort handlingsrom for beboerne.

Styrets innstilling til forslaget:

Forslaget tas ikke til følge.

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar at vaskeriene åpnes for bruk på søndager.

Sak 15

Det bestilles OPAK-rapport ved alt større vedlikehold for vurdering av eventuelt behov og beregning av utgifter.

Forslag fremmet av:
Marit Sauge, Vetlandsfaret 3B.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OPAK er et uavhengig organ som mer objektivt kan vurdere behovet for større vedlikehold og gi en fornuftig prisvurdering.

Styrets innstilling
Styrets vurdering av forslaget:
Styret innhenter anbud for alle arbeider som skal utføres med kostnader på over kr. 150.000 pluss mva. Dette er kun interne retningslinjer i styret. Styret er av den oppfatning at det er mange kompetente konsulentfirmaer som vurderer vedlikeholdstilstand og vedlikeholdsarbeid i borettslag. Vi gjør det samme når det skal innhentes anbud på levering av varer og tjenester for øvrig når det kan overstige denne kostnadsrammen. I 2015 innhentet borettslaget en tilstandsvurdering foretatt av OBOS prosjekt som ga etter vår oppfatning et godt bilde av vedlikeholdsbehovet i borettslaget. Styret har fulgt denne gjennom de åtte årene som er gått siden da og mener vi har gjort gode vurderinger på bakgrunn av denne. Styret har også ved andre større arbeider innhentet anbud fra ulike konsulentfirma for å enten lede større vedlikeholdsprosjekt eller gi råd i forbindelse med andre tiltak i borettslaget der styret har hatt behov for dette. Styret mener at forslaget ikke bør vedtas da det ville være uforsvarlig om styret ikke skal innhente anbud fra flere for å vurdere større vedlikeholdsarbeider i borettslaget enten dette gjelder konkrete arbeider eller å innhente en vedlikeholdsplan.

Styrets innstilling:

Forslaget tas ikke til følge

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar at det bestilles OPAK-rapport ved alt større vedlikehold for vurdering av eventuelt behov og beregning av utgifter.

Sak 16

Styrets forslag til endringer i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag I1: Vedtektene sorteres med § gjennomgående

Forslag I2: 5.1 (3) Ordet veranda endres til balkong

Forslag I3: 9-4 kulepunkt 3: Valg av styre og andre tillitsvalgte

Forslag I4: 12-1 Legge til og risiko (...)borttauing på eiers regning og risiko.

Forslag I5: 12-2 Legge til: Styret vedtar nærmere rutiner for tildeling av plasser.

Styrets innstilling
Forslagene vedtas.

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar disse vedtektsendringene

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Audun Kristiansen

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

- Edward Ingebrigtsen
- Theresa Thi Le Solstad

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

- Maike Harms

Vedlegg
1. Oppdatert innstilling til valget i Solhøgda.pdf

Sak 18

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Edward Ingebrigtsen
- Kine Emilie Knutsen-Sanders

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

- Maike Harms

Sak 19

Valg av valgkomitè

Vi trenger flere medlemmer til valgkomiteen og håper noen vil melde seg til vervet på Årsmøtet vårt. Foreløpig har vi bare en kandidat.

Roller og kandidater

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

- ? 1
- ? 2
- Martine Bakke

Sak 20

Valg av Velferdskomitè

Roller og kandidater

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

- Mahlin Ihlen Bjerke

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

- Isabel Adelene Maaby
- Jeanin Sørlie
- Madeleine Veum-Adra

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Audun Kristiansen	Vetlandsveien 62 B
Nestleder	Edward Ingebrigtsen	Vetlandsveien 72 B
Styremedlem	Joanna Mankarios Abueg	Vetlandsfaret 5 B
Styremedlem	Kine Emilie Knutsen-Sanders	Solbergliveien 106 B
Styremedlem	Theresa Thi Le Solstad	Vetlandsfaret 16 A
Varamedlem	Maike Harms	Vetlandsfaret 6 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Joanna Mankarios Abueg	Vetlandsfaret 5 B
Edward Ingebrigtsen	Vetlandsveien 72 B
Varadelegert	
Maike Harms	Vetlandsfaret 6 A

Valgkomiteen

Martine Bakke	Vetlandsfaret 5 B

Det andre medlemmet trakk seg i perioden.

Velferdskomiteen
Malin Bjerke – Tom Hongslo – Frank Knai – Madeleine Veum – Jeanin Sørlie

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: styret@solhogda.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Solhøgda Borettslag
Borettslaget består av 536 andelsleiligheter.
Solhøgda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950130156, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
144 1132 1133

Første innflytting skjedde i 1960. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Solhøgda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

ÅRSBERETNING SOLHØGDA BORETTSLAG 2022/2023

Styret har det siste året bestått av seks medlemmer inkl. en vara. I vårt styre deler alle på arbeidsoppgavene selv om det er noe ulik belastning etter ansvarsområder. Det siste året har også vært preget av stor aktivitet for styret. Det er jevnlig behov for løpende vedlikehold samt større vedlikeholdsarbeider og flere ting er utført dette året. Selv om styret forsøker å planlegge aktiviteten kommer det ofte uforutsette ting som må gjøres. Nedenfor gir vi en kortfattet oversikt over det arbeidet som styret har utført siden årsmøtet i 2022. Listen er ikke uttømmende.

Aktiviteter som styret har utført eller besørget utført:

- Avholdt 14 styremøter inkl. budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører
- 20 ordinære styrevakter med tillegg av betjent styrekontor som følge av at det er inngått nye parkeringsavtaler med de 150 som har parkeringsplass i regi av borettslaget.
- Flere møter med enkeltbeboere
- Jevnlige befaringer og sameiermøte med Oppsal vaktmestersentral
- 95 styresaker behandlet
- Attestert og godkjent et stort antall fakturaer
- 11 måneder med beboerinfo delt ut til beboerne i tillegg til diverse annen informasjon
- Besvart rundt 1250 henvendelser fra beboere både på e-post, vibbo og telefon.
- Laget 58 nøkkelbrikker til 41 beboere.
- Fordelt 21 parkeringsplasser
- Oppdatert alle parkeringskontraktene
- Gjennomført en dugnad sist vår
- Komprimatorbil tre ganger siste år
- Satt opp “gi bort-telt" ifm. komprimatorbil
- Gjennomført flere kjellerryddinger
- Bidratt økonomisk til Oppsal gatefest
- Deltatt på generalforsamling i OBOS BBL
- Ledet og fulgt opp større arbeider i borettslaget hvorav mye på dagtid
- Administrert, vedlikeholdt og fulgt opp 30 dyrekasser brukt av beboere
- Utført jevnlig kontroll av vegetasjon og fjerning av døde/skadde trær, busker mm.
- Noe beplantning utenfor Solbergliveien 114-116.
- Gjennomført årlig vernerunde i borettslaget
- Gjennomfører jevnlige runder i hele borettslagets fellesområder både utvendig og innvendig
- Utvidet tilbehør til redskapsboder med snøskuffer
- Montert inspeksjonsluker på søppelbrønnene samt skiftet ut søppelposene i brønnene
- Montert sykkelstativer i utvalgte kjellere
- Utskifting av 3 tørketromler i fellesvaskeriene
- Prosjektledelse av arbeidet med inngangspartiene og drenering
- Gjennomført ventilasjonsrens i alle leiligheter.
- Etablert hekk i tilknytning til lekeplassen bak Vetlandsveien 72B.
- Gjennomført balkongprosjekt
- Etablert ny betalingsløsning for nøkkelbrikker og leie av velferdsrom ol.

Rehabilitering og vedlikehold siden fjorårets generalforsamling:

Arbeidene med inngangspartiene har også pågått gjennom store deler av perioden. Solbergliveien, Vetlandsveien og det meste av Vetlandsfaret er ferdigstilt.

Planer fremover

- Arbeidene med inngangspartiene avsluttes i 2023 med siste del av Vetlandsfaret samt noe asfaltering av innkjøringene i Vetlandsveien 54-64 og Solbergliveien 112-118.
- Styret har ennå ikke prioritert å male oppgangene, de kan trenge en ansiktsløftning og økonomien framover vurderes i forhold til dette
- Fornye utstyret på lekeplassene
- Borettslaget fikk fullmakt fra generalforsamlingen i 2021 til å bygge ny sykkelparkering utenfor Vetlandsveien 60. Behovet synes fortsatt ikke å være til stede. Sykkelgarasjene er ment å brukes for de som har sykler i jevnlig bruk. Elsykler er tunge og det er upraktisk å oppbevare de i kjellerne når de brukes jevnlig. Det er fremdeles god plass i sykkelgarasjen i Vetlandsfaret 8.
- Fortsetter arbeidet med plan for borettslagets uteområder
- Overflatebehandle oppgangsdørene utvendig
- Utvidelse av antall ladeplasser i år med 10 plasser i henhold til plan mot 2025
- Omlegging til fibernett, starter våren 2023.

Øvrig:

Parkering.

Forvaltningen av borettslagets parkeringsplasser er en viktig oppgave for styret. Det besvares mange henvendelser rundt parkering, og det sørges for oppdaterte ventelister til enhver tid. Omfanget av tildelinger/oppsigelser av plasser varierer veldig. I 2022 er det tildelt 21 parkeringsplasser.
Generalforsamlingen har vedtatt at 50 % av borettslagets parkeringsplasser skal være ladbare innen 2025. Styret har de siste årene jobbet systematisk med dette, og vil i 2023 fortsette arbeidet med å øke andelen ladeplasser. Målet om 50 % ladeplasser vil nås innen 2025.
Da styret startet arbeidet med etablering av ladeplasser svarte 23 % av de som hadde parkeringsplass at de vurderte å kjøpe ladbar bil innen de neste 12 månedene. I 2022 svarte 73 % det samme. Vi tror at styrets satsing har bidratt til denne økningen.
I januar og februar i år gjennomføres en omfattende runde hvor alle leietakere må signere nye leieavtaler hvor det også fremvises vognkort. Dette fordi det i avtalen er krav om at leietaker har bil i daglig bruk. I tillegg er det bruksplikt på parkeringsplassene. Det betyr at leietakere aktivt skal bruke plassen, og ikke benytte gateparkering.

Støtte til miljøtiltak

OBOS har satt av 250 millioner kroner til miljøtiltak i over tusen OBOS-tilknyttede borettslag. For å bruke pengene, må styret kun forhåndsvarsle tiltaket som skal gjøres, stort som smått. For Solhøgda betyr det av vi nå har fått 577.517 kroner som vi vil benytte til bla. oppgradering av lekeplasser og uteområder.

Balkongprosjektet

Styret startet et prosjekt for å skifte ut balkongene våre, dette startet i 2021. Prosjektet hadde som formål å vurdere utskifting til helt nye og moderne balkonger. I denne forbindelse ble også vedlikeholdsbehovet for de nåværende balkongene vurdert i et lengre tidsperspektiv. Prosjektet ble avsluttet med ekstraordinær generalforsamling i oktober i fjor der forslaget om å skifte balkongene falt. Prosjektet er med dette avsluttet, men dersom det på et senere tidspunkt kan vise seg å være aktuelt er arbeidet ikke forgjeves.

Naboklager

Styret har i løpet av 2022 mottatt henvendelser på klager fra beboere som gjelder støy, bråk eller annen misnøye mellom naboer. Vi opplever likevel at det er få av disse klagene der faktisk styret må involveres. Vi oppfordrer alltid naboene om å forsøke å snakke med hverandre da det som oftest løser problemet. Det er først når dette ikke fører frem at styret ønsker å se på saken. Når

det er sagt har vi alle forskjellig oppfatning av hva «støy» og «bråk» er, men alle henvendelser rundt dette blir besvart av styret.

Velferdskomiteen

Velferdsrommet ligger i kjelleren i Solbergliveien 118b. Dette er utstyrt med fullt kjøkken og et stort oppholdsrom for ca. 16 personer. Rommet har også internett og TV. Dersom man ønsker å leie rommet kan man henvende seg til komiteen. Nærmere info på borettslagets nettsider.

I perioden har velferdsrommet blitt utleid flere ganger.

Fra og med sommeren 2023 flyttes velferdsrommet til Vetlandsveien 60. Dette lokalet er pusset opp, og det er mer tilgjengelig med egen inngang.

Kjeller- og loftsrydding

I mai ble det foretatt en større opprydning hvor Oppsal vaktmestersentral sammen med styret gikk grundigere gjennom alle kjellere og loft. Sykler som ikke var forskriftsmessig merket (oblat) ble kastet. Det er bare tillatt å oppbevare eiendeler som er til daglig bruk i fellesarealene.

Dugnad/komprimatorbil

Det kommer komprimatorbiler tre ganger i året der beboerne kan få kastet materialer og andre ting, Dette skjert som regel i februar, i forbindelse med dugnad og i oktober. Ved siste runde opplevede vi at svært få bidro til kasting av søppel i bilene. Det er veldig viktig at alle som kaster søppel bidrar for at vi skal kunne opprettholde dette tilbudet i borettslaget vårt.
Hvert år avholdes også dugnad, i litt forskjellig form de siste årene pga. corona. Målet med dugnaden er at man kan samles og gjøre det fint rundt der man bor. Det er sosialt og hyggelig å møtes på denne måten. Alle oppganger som ønsker det, kan få en viss sum til innkjøp av blomster. Følg retningslinjene for beplantning på uteområder, disse ligger på Vibbo. Velferdskomiteen deltar med grillmat, is og brus til alle som har deltatt.

Kurs og annen opplæring

Flere av styremedlemmene har deltatt på ulike kurs siste år. Dette gjelder kurs som er relevante for styremedlemmer i forhold til styrearbeidet som utføres. Vi ønsker godt kompetente styremedlemmer!

HMS

Det gås jevnlige HMS-runder i borettslaget for å sørge for at sikkerheten er ivaretatt. Det er bla. viktig å holde det ryddig i kjellere, loft og i oppganger. Lekeplassene kontrolleres jevnlig slik at apparatene er sikre å bruke. Skogområdene blir også ettersett så langt det er mulig å sørge for at trær ol. som er døde ikke kan forårsake skader på de som oppholder seg der.
Branninstruks er oppslått i alle oppganger. Heisene i høyblokka kontrolleres jevnlig og styret varsles hver gang det har vært gjennomført tilsyn og reparasjons og servicearbeider på heisene.

Adgangen til oppganger og kjellere

For å unngå utrygghet blant beboerne, skadeverk og tyveri fra leiligheter, kjellerboder, fellesvaskerier og andre fellesområder er det viktig at man ikke slipper uvedkommende inn i oppgangene, enten de skal inn sammen med deg eller ringer på utenfor ol. Det er beboerne ansvar å holde dører låst, og det er bare sammen vi kan skape et trygt Solhøgda.

Vibbo

Styret oppfordrer alle til å gå inn på vibbo.no med jevne mellomrom og holde seg oppdatert om hva som skjer i borettslaget vårt. I henhold til vedtekter og husordensreglene plikter alle å følge de anbefalinger og pålegg som gis på vibbo eller ved oppslag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift/vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5.000.000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhøgda Borettslag.

Lån
Solhøgda Borettslag har 2 lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Honoraret er justert iht. avtale.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Solhøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solhøgda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 7. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 156, KUNDENR. 195

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 300 723**	**6 465 766**	**3 300 723**	**1 663 778**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 212 959	6 350	1 718 800	4 232 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	523 907	523 951	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-130 825	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 383 988	-3 599 503	-3 616 000	-3 112 000
Endring egenkapital i fellesanlegg		14 055	34 984		
Endring innskudd i Samvirke		-1 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 878	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 636 945**	**-3 165 043**	**-1 897 200**	**1 120 800**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 663 778**	**3 300 723**	**1 403 523**	**2 784 578**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 958 815	4 117 065
Kortsiktig gjeld	-2 295 037	-816 342
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 663 778**	**3 300 723**

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 156, KUNDENR. 195

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	24 455 357	23 750 571	24 012 000	26 705 000
Innbetalinger		0	1 273	0	0
Ladeinntekter EL-bil		103 274	77 709	0	0
Andre inntekter	3	92 717	172 491	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 651 348**	**24 002 043**	**24 012 000**	**26 705 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-105 750	-97 290	-100 000	-106 000
Styrehonorar	5	-650 000	-600 000	-650 000	-600 000
Avskrivninger	15	-523 907	-523 951	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 250	-18 420	-18 000	-19 000
Andre honorarer		-100 000	-90 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-409 230	-399 250	-410 000	-424 000
Konsulenthonorar	7	-103 935	-84 220	-100 000	-100 000
Kontingenter		-108 200	-107 200	-107 200	-107 200
Drift og vedlikehold	8	-7 250 784	-9 030 151	-9 000 000	-5 000 000
Forsikringer		-658 211	-582 653	-658 000	-724 000
Kommunale avgifter	9	-4 421 258	-4 289 266	-4 395 000	-5 202 000
Kostnader sameie	22	-2 321 243	-2 380 337	-2 365 000	-2 441 000
Energi/fyring	10	-1 468 217	-1 284 881	-970 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 378 489	-2 243 993	-2 260 000	-2 540 000
Andre driftskostnader	11	-1 200 650	-1 194 589	-1 225 000	-945 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 723 125**	**-22 926 201**	**-22 358 200**	**-19 708 200**
DRIFTSRESULTAT		**2 928 223**	**1 075 842**	**1 653 800**	**6 996 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	81 333	71 829	65 000	63 000
Finanskostnader	13	-1 796 598	-1 141 322	0	-2 827 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 715 264**	**-1 069 493**	**65 000**	**-2 764 000**
ÅRSRESULTAT		**1 212 959**	**6 350**	**1 718 800**	**4 232 800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 212 959	6 350		

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 156, KUNDENR. 195

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	83 106 036	83 106 036
Tomt		2 164 890	2 164 890
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	866 984	881 039
Andre varige driftsmidler	15	979 858	1 503 765
Aksjer og andeler	16	1 100	100
Miljøbankkonto, øremerket		577 517	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**87 696 385**	**87 655 830**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 369	10 035
Forskuddsbetalte kostnader		732 111	586 096
Driftskonto OBOS-banken		1 560 959	1 372 500
Sparekonto OBOS-banken II		1 660 376	2 148 434
SUM OMLØPSMIDLER		**3 958 815**	**4 117 065**
SUM EIENDELER		**91 655 200**	**91 772 895**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 536 * 100		53 600	53 600
Opptjent egenkapital		12 211 782	10 998 823
SUM EGENKAPITAL		**12 265 382**	**11 052 423**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	73 418 542	76 802 530
Borettsinnskudd	18	3 101 600	3 101 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	574 639	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**77 094 781**	**79 904 130**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 970 182	599 709
Påløpte renter		110 817	53 321
Påløpte avdrag		138 360	162 538
Annen kortsiktig gjeld	20	75 678	774
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 295 037**	**816 342**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**91 655 200**	**91 772 895**
Pantstillelse	21	98 974 200	98 974 200
Garantiansvar	22	2 496 465	2 117 710

Oslo, 02.03.2023
Styret i Solhøgda Borettslag

Audun Kristiansen/s/ Joanna Mankarios Abueg/s/ Kine Emilie Knutsen-Sanders/s/

Theresa Thi Le Solstad/s/ Edward Ingebrigtsen/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	21 403 086
Kollektiv avt. Telia	1 948 896
Parkering	731 420
Oppvarming	416 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**24 500 282**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-44 925
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**24 455 357**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	38 995
Hente bilnøkkel fra søppelbrønn	2 475
Kortsluttet callinganlegg - viderefakturert	2 688
Leieinntekter av lokale	2 700
Feilsmurt lås - viderefakturert	3 135
Salg av nøkler	15 600
Riving av ilsted - viderefakturert	27 125
SUM ANDRE INNTEKTER	**92 717**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-105 750
SUM PERSONALKOSTNADER	**-105 750**

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 2021/2022, og er på kr 650 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 250, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-54 349
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 165
Albertsen & Grohshenning AS	-10 421
SUM KONSULENTHONORAR	**-103 935**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Guthorm Hoff AS	-5 694 453
Pipe eksperten AS	-41 763
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-5 736 215**
Drift/vedlikehold bygninger	-99 461
Drift/vedlikehold VVS	-403 481
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 495
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-168 541
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 920
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 363
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-202 090
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-361 250
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-99 694
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-1 276
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 250 784**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 345 880
Feieavgift	-69 255
Renovasjonsavgift	-2 006 123
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 421 258**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-934 420
Strøm oljefyr el.bereder	-7 732
Fjernvarme	-526 065
SUM ENERGI / FYRING	**-1 468 217**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 700
Container	-106 181
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 937
Verktøy og redskaper	-20 505
Driftsmateriell	-45 123
Vakthold	-1 800
Renhold ved firmaer	-896 433
Andre fremmede tjenester	-27 362
Kontor- og datarekvisita	-4 384
Trykksaker	-21 630
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 850

Andre kostnader tillitsvalgte	-4 250
Andre kontorkostnader	-3 897
Telefon, annet	-7 253
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 997
Velferdskostnader	-30 307
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 200 650**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 429
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 820
Kundeutbytte fra Gjensidige	62 206
Andre renteinntekter	878
SUM FINANSINNTEKTER	**81 333**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-864 764
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-931 831
Andre rentekostnader	-3
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 796 598**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1964	24 487 800
Oppskrevet 1972	845 900
Balkong/fasadefornyelse 1993	57 772 336
SUM BYGNINGER	**83 106 036**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.144/bnr.1132 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Smart Sykkelstativ		
Tilgang 2021	130 825	
Avskrevet tidligere	-26 165	
Avskrevet i år	-26 126	
		78 534
Garasjer vaktmestere		
Tilgang 2017	369 250	
Avskrevet tidligere	-211 000	
Avskrevet i år	-52 750	
		105 500
Grill		
Tilgang 2019	100 325	

Avskrevet tidligere	-66 884	
Avskrevet i år	-33 440	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2020	35 463	
Avskrevet tidligere	-14 188	
Avskrevet i år	-7 092	
		14 183
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	1 755 822	
Avskrevet tidligere	-877 911	
Avskrevet i år	-175 582	
		702 329
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	647 100	
Avskrevet tidligere	-431 400	
Avskrevet i år	-215 699	
		1
Sykkelbod		
Tilgang 2018	132 183	
Avskrevet tidligere	-39 654	
Avskrevet i år	-13 218	
		79 311
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**979 858**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-523 907**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

1 andel i Oppsal Samfunnshus	100
Innskudd i Samvirkeforetak (SA)	1000
SUM AKSJER OG ANDELER	**1 100**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2013	-50 882 845	
Nedbetalt tidligere	13 940 632	
Nedbetalt i år	1 875 867	
		-35 066 346
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2019	-43 100 000	
Nedbetalt tidligere	3 239 683	
Nedbetalt i år	1 508 121	

	-38 352 196
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-73 418 542**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1964	-3 087 000
Opprinnelig 1997	-9 400
Oppskrevet 1972	-845 900
Tilbakeført oppskrivning fra 1972 (i 2000)	845 900
Tilført 2014	-5 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 101 600**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-574 639
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-574 639**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-564
Purregebyr	-210
Avsatt renhold november måned	-74 904
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-75 678**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 101 600
Pantelån	73 418 542
Påløpte avdrag	138 360
TOTALT	**76 658 502**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	83 106 036
Tomt	2 164 890
TOTALT	**85 270 926**

NOTE: 22
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Borettslaget eier 14,95% av Sameiet Oppsal Vaktmestersentral.
Borettslaget har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvaret garantiansvar refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 2 496 465.
Selskapets andel i Oppsal Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente

årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 870 036	15 874 538	15 870 000	16 486 000
Salg anleggsmidler		26 521	198 010	0	0
Andre inntekter	3	1 849 235	1 928 812	900 000	900 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 745 792**	**18 001 361**	**16 770 000**	**17 386 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 432 556	-12 584 701	-13 700 000	-14 000 000
Styrehonorar	5	-417 000	-400 000	-417 000	-438 000
Avskrivninger	12	-1 071 603	-1 035 044	-1 020 000	-925 000
Revisjonshonorar	6	-51 950	-70 714	-50 000	-53 000
Andre honorarer		-21 000	-20 000	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-173 405	-169 175	-174 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-206 642	-680 875	-250 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-26 067	-66 460	-55 000	-55 000
Forsikringer		-125 572	-116 833	-130 000	-138 000
Energi/fyring		-147 285	-73 567	-60 000	-165 000
Andre driftskostnader	9	-3 288 084	-2 886 054	-3 020 000	-3 100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 961 165**	**-18 103 424**	**-18 897 000**	**-19 148 000**
DRIFTSRESULTAT		**-2 215 374**	**-102 063**	**-2 127 000**	**-1 762 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 394	6 207	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-1 804	-18	-3 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**14 590**	**6 189**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-2 200 783**	**-95 874**	**-2 127 000**	**-1 762 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 200 783	-95 874		

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	3 567 860	4 385 473
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 603 860	4 421 473
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		152	133
Kundefordringer		628 568	5 107
Forskuddsbetalte kostnader		76 497	48 703
Andre kortsiktige fordringer	14	826 163	4 685
Driftskonto OBOS-banken		359 471	1 457 444
Driftskonto OBOS-banken II		112 452	106 314
Skattetrekkskonto OBOS-banken		610 095	569 180
Sparekonto OBOS-banken		496 301	2 010 547
SUM OMLØPSMIDLER		3 109 698	4 202 113
SUM EIENDELER		6 713 558	8 623 586
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 926 337	6 127 120
SUM EGENKAPITAL		3 926 337	6 127 120
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 396
Leverandørgjeld		329 298	316 802
Skyldige offentlige avgifter	15	1 194 253	1 039 238
Annen kortsiktig gjeld	16	1 263 670	1 135 029
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 787 221	2 496 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 713 558	8 623 586
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87137323. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rehabilitering av uteområder	
2022	Ventilasjonsrens	
2021 - 2021	Rehabilitering av piper	
2020	Ladeplasser	Etablert 40 ladeplasser ute. Opprettet infrastruktur for til sammen 110 plasser.
2010 - 2018	Større vedlikehold etter vedlikeholdsplan	2010 Ny lekeplass, utskifting takpapp, drenering blokker, maling av oppganger. 2011 Ferdigstillelse av utskiftning takpapp, maling av oppganger. 2012 Fortsatt maling av oppganger, maling av vindskier. Fjernvarme tilknyttet høyblokka. 2014 Påbegynt utskifting av heiser, ferdig april 2015, vask av fasader/balkong på lavblokker. Felling og replanting av eldre og til dels dårlige trær. 2015 Alle callinganlegg i borettslaget er skiftet ut. Fasadene er vasket. Skiftet belysning i oppganger i høyblokka. 2016 Nytt avfallssystem. 2016/17 Nye vinduer og balkongdører, rehabilitert alle balkonger og stålkonstruksjonen til disse, betongfasade høyblokk. Nye postkasser, nye ytterdører høyblokk, rehabilitert pipe Vetlandsfaret 1A, branndører i alle kjellere. 2018 Rørrehabilitering – bunnledning. Bygget sykkelskur. Skiftet vannstoppere i leilighetene. Skiftet alle utgangsdører til oppgangene. Skiftet til elektroniske låser i alle utgangsdører, kjellerdører/loft og vaskerier. All belysning i oppganger, loft, kjellerboder, kjellerganger, utelys på parkeringsplasser og blokker er skiftet til led-lamper som er mer holdbare og strømsparende. Oppussing av fellesvaskerier (pågående)
2009	Ferdigstillelse rehabilitering bad,	bytting av takpapp og drenering av blokker.
2008	Drenering takvann og lekeplassutstyr.	
2007	Påbegynt rehabilitering av bad,	trefelling og påbegynt arbeid med kildesortering.
2006	Påbegynt arbeidet med forlenging og	montering av værhaner.

2004	Takarbeid (bytting og maling av beslag,	reparasjon av smålekkasjer).
2003	Maling av balkonger i høyblokka,	arbeider med grøntanlegg.
2003 - 2004	Feste fasadeplater, maling av vinduer,	oppussing av en del inngangspartier.
2002	Oppussing og nytt el-anlegg i alle	fellesvaskerier.
2001	Skiftet alle dører mellom trappegang	og kjeller, avfuktingsanlegg i alle fellesvaskerier.
2000	Alle låser i borettslagets dører er skiftet,	heisene i Vetlandsveien 66 totalrenovert.
1999	Nye beslag på takene, en del nye	pipeavtrekk, oppgradert kabel-TV anlegget.
1998	Elektrisk anlegg ble ferdigstilt, videre	oppgradering av uteanlegget.
1997	Montert returforsterkere på kabelanlegget,	det elektriske anlegget utbedret inklusive nye ovner i leilighetene, oppgradering av uteanlegg.
1995	Skiftet oljetank i Vetlandsveien 66.	
1993	Rehabilitering fasader med tilleggsisolering,	vinduer og nye balkonger.

0195 Solhøgda Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:
Navn: Audun Kristiansen Adresse: Vetlandsveien 62B
E-postadresse: Styreleder@solhogda.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:
Navn: Joanna Mankarios Abueg
Navn: Kine Emilie Knutsen

Som styremedlemmer foreslås:
Navn: Edward Ingebrigsten Adresse: Vetlandsveien 72B
E-postadresse: eddie.privat@gmail.com

Navn: Theresa Thi Le Solstad Adresse: Vetlandsfaret 16A
E-postadresse: theresalethi@gmail.com

C. Som varamedlem foreslås:

Navn: Maike Harms Adresse: Vetlandsfaret 6A Epostadresse: maike.harms@leaseplan.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Kine Emilie Knutsen Adresse: Solbergliveien 106B

Navn: Edward Ingebrigsten Adresse: Vetlandsveien 62B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Maike Harms Adresse: Vetlandsfaret 6A

E. Som valgkomité foreslås:
Navn: Martine Bakke Adresse: Vetlandsfaret 5B Epost: Martine.d.bakke@gmail.com

F. Som velferdskomité foreslås:

Som leder av velferdskomité foreslås:

Navn: Malin Ihlen Bjerke Adresse: Vetlandsveien 62 Epost: malinsmalin@hotmail.com

Som velferdskomité foreslås:

Navn: Jeanin Sørlie Adresse: Vetlandsfaret 4B Epost: srljeanin@gmail.com

Navn: Madeleine Veum-Adra Adresse: Vetlandsveien 58A Epost: madeleine-veum@hotmail.com

Navn: Isabel Adelene Maaby Adresse: Vetlandsveien 70B Epost: isabeladelene@hotmail.com

Dato 08.03.2022 I valgkomiteen for Solhøgda Borettslag

Martine Bakke

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Solhøgda Borettslag

---

Møtedato: 13.04.2023
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Trasop skole

Til stede: 63 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 68 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Michael Winnem.

Møtet ble åpnet av Audun Kristiansen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Edward Ingebrigtsen foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Michael Winnem foreslått. Som protokollvitne ble Martine Bakke og Arild Magne Rekdal foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 600.000,-.

Vedtak: Godkjent

7. **Fastsettelse av honorar til valgkomiteen**

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 15.000,-

Vedtak: Godkjent

8. **Fastsettelse av honorar til velferdsutvalget**

Godtgjørelse til velferdsutvalget foreslås satt til kr 85.000,-

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

9. **Styret fortsetter sitt arbeid med balkongprosjektet s. 6**

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber Styret fortsetter sitt arbeid med balkongprosjektet.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall

10. **Styrets forslag om utredning av parkeringskapasitet s. 7-8**

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å utrede parkeringskapasitet i borettslaget

Vedtak: Vedtatt med enstemmig flertall

11. **Styrets forslag om utredning av solceller s. 9-10**

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede mulighetene for å etablere solcellepaneler på takene på borettslagets lavblokker og andre energibesparende tiltak.

Vedtak: Vedtatt med enstemmig flertall

12. **Forslag om nytt punkt rundt røyking i Husordensreglene s. 10-11**

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar andelseiers forslag om røykeforbud på balkong/ut av vindu.

Vedtak: Forslaget falt

13. Vedtektsendring § 12 Parkering s. 11

Forslag til vedtak: Nytt siste punktum: «For feilparkering på borettslagets områder kan utgifter som borettslaget påføres og som er foretatt av andelseier eller leietager, kan vedkommende faktureres for de påløpte utgifter.»

Vedtak: 55 for, vedtatt.

14. Vaskeriene åpnes for bruk på søndager s. 12

Forslag til vedtak: vaskeriene åpnes for bruk på søndager

Vedtak: Forslaget falt

15. Det bestilles OPAK-rapport ved alt større vedlikehold for vurdering av eventuelt behov og beregning av utgifter s. 13

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar at det bestilles OPAK-rapport ved alt større vedlikehold for vurdering av eventuelt behov og beregning av utgifter.

Vedtak: Forslaget falt

16. Styrets forslag til endringer i vedtektene s. 14

Forslag I1: Vedtektene sorteres med § gjennomgående – **enstemmig vedtatt**

Forslag I2: 5.1 (3) Ordet veranda endres til balkong – **enstemmig vedtatt**

Forslag I3: 9-4 kulepunkt 3: Valg av styre og andre tillitsvalgte – **enstemmig vedtatt**

Forslag I4: 12-1 Legge til og risiko (...)borttauing på eiers regning og risiko. – **enstemmig vedtatt**

Forslag I5: 12-2 Legge til: Styret vedtar nærmere rutiner for tildeling av plasser. – **enstemmig vedtatt**

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar disse vedtektsendringene

Vedtak: Alle forslag vedtatt

---

17. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Audun Kristiansen foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Edward Ingebrigtsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Therese Thi Le Solstad foreslått.
Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Maike Harms foreslått.
Vedtak: Valgt

18. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Edward Ingebrigtsen og Kine Emilie Knutsen-Sanders
Varadelegert Maike Harms
Vedtak: Valgt

19. Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:

Martine Bakke
Pia Backe-Hansen
Malin Ihlen Bjerke

Vedtak: Valgt

20. Som representanter i velferdskomiteen for 1 år, ble foreslått:

Mahlin Ihlen Bjerke – Leder

Isabel Adelene Maaby
Jeanin Sørlie
Madeleine Veum-Adra

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 20:52. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Edward Ingebrigtsen /s/

Fører av protokollen
Navn: Michael G. Winnem /s/

Protokollvitne 1
Navn: Martine Bakke /s/

Protokollvitne 2
Navn: Arild Magne Rekdal /s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Audun Kristiansen	2023 - 2024
Styremedlem	Edward Ingebrigtsen	2023 -2025
Styremedlem	Theresa Thi Le Solstad	2023 -2025
Styremedlem	Joanna Mankarios Abueg	2022 - 2024
Styremedlem	Kine Emilie Knutsen	2022 - 2024

Vedtekter

for Solhøgda borettslag org nr. 950 130 156
vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.05.2006 med siste endringer 10.04.2024.

§ 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

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

§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

§ 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 som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 1 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) 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 Solhøgda Borettslag

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

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

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

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

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

§ 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

§ 3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

§ 3-3 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 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

§ 3-4 Rettsovergang til nærstående

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

§ 4. Borett og overlating av bruk

§ 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke 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 forholdene.

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

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

(4) 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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 kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én 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 mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

§ 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 reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ytterdør til boligen, 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 sluk på balkong og lignende.

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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 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) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

§ 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 løsøre.

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

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

(5) Ved skader på leilighet som dekkes av borettslagets forsikring, svarer andelseier for borettslagets egenandel.

§ 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 én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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

(1) 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.

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

§ 7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fem andre styremedlemmer, med inntil tre varamedlemmer.

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

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

§ 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.

(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.

§ 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 avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

§ 8-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 9. Generalforsamlingen

§ 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styre og andre tillitsvalgte
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

§ 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 til skade for andelseiere eller borettslaget.

§ 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§ 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

§ 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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

§ 12. Parkering

§ 12-1 Generelt

Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser.
Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.
Med borettslagets eiendom menes lekeplasser, stikkveier og alle grøntareal tilstøtende blokkene og parkeringsplasser. Styret i Solhøgda Borettslag har engasjert et firma til å kontrollere at parkeringsvedtektene overholdes. Brudd på vedtektene medfører parkeringsgebyr og/eller borttauing av bil. For feilparkering på borettslagets områder kan utgifter som borettslaget påføres og som er foretatt av andelseier eller leietager, kan vedkommende faktureres for de påløpte utgifter.

§ 12-2 Fordeling/ventelister

Plassene fordeles etter gjeldene ventelister. Det er to ventelister, en for ladbare biler og en for vanlige biler. Beboerne kan bare føre seg opp på en av listene. Beboere som ønsker å stå på venteliste kontakter styret skriftlig. Alle som står på liste, må aktivt opprettholde sin plass i køen en gang i året.
Plassene fordeles kronologisk. Dersom man takker nei til tilbudt plass, mister man sin plass på ventelisten. Det er bare tillatt å leie plass med lademulighet om man disponerer ladbar bil til daglig. Styret vedtar nærmere rutiner for tildeling av plasser.

§ 12-3 Kontrakt

Hver beboer har kun lov til å disponere/leie én parkeringsplass, og kun dersom vedkommende disponerer bil til daglig.
I kontrakten som signeres ved inngåelse av leie, må registreringsnummer på bilen oppgis. Alle som leier parkeringsplass, må aktivt opprettholde plassen annethvert år.

§ 12-4 Fremleie

Det er ikke lov å leie ut plassen man disponerer.

§ 12-5 Leie

Leien fastsettes av borettslagets styre og kan endres med én måneds varsel. Det tilkommer etableringsgebyr. Parkeringsleie for ladbar bil omfatter i tillegg drift og vedlikehold av ladestasjon.

§ 12-6 Kontrollavgift

Alle kostnader forbundet med eventuell kontrollavgift/borttauing belastes bilens eier etter privatrettslige regler.

§ 12-7 Avskiltede kjøretøy

Det er ikke tillatt å parkere avskiltede motorkjøretøy på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten forutgående varsling.

§ 12-8 Store kjøretøy

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som ikke får plass innenfor oppmerket felt

§ 12-9 Campingvogn/hengere

Campingvogner og hengere er ikke tillatt parkert utover 3 døgn uten spesiell avtale med styret.

§ 12-10 Varighet

Leieavtalen gjelder til én av partene skriftlig sier opp avtalen. Oppsigelsestid er én måned.

Husordensregler

Solhøgda borettslag

Forord

Husordensreglene er vedtatt av borettslagets generalforsamling 11.4.1996, og sist oppdatert 10.4.2024. Alle beboere plikter å til enhver tid følge disse.

Ved brudd på husordensreglene kommer Vedtektene §7 til anvendelse. Meldinger fra styret til beboere ved rundskriv, e-post og/eller oppslag er i likhet med husordensreglene å regne som en del av leiekontrakten.

Alle henvendelser til styret om Husordensreglene sendes skriftlig pr. e-post: styret@solhogda.no eller pr. post til: Vetlandsfaret 5A, 0686 Oslo.

1. Dører mv.

Ytterdører, kjellerdører og loftdører skal holdes lukket og låst. Mellomdører skal være lukket, men ikke låst.

2. Brannsikkerhet

Røyking og bruk av åpen ild i kjelleren og på loftet er ikke tillatt. Trapperom og ganger skal ikke benyttes til hensetning av sykler, barnevogner, ski, akebrett eller andre ting.

Følg branninstruks som henger i oppgangen.

Det er ikke tillatt å lade sykler, sparkesykler eller andre ting som krever tilsvarende eller større batterikapasitet i borettslagets fellesområder.

3. Fasade, skilt og balkong.

Det er ikke tillatt å sette opp skilt eller private antenner på borettslagets område.

Borettshaver må sørge for at det er korrekt navneskilt på ringeklokke ute, på postkasse og leilighetsdør. Skilt bestilles gjennom vaktmestersentralens telefon 22 76 28 80 eller e-post: kontor@oppsalvaktmestersentral.no

Ved valg av markiser, innglassing av balkong og utvendige persienner tillates kun de løsninger som til enhver tid som er bestemt av styret.

Det er ikke tillatt å legge fastmontert gulv (støp, fliser o.l.) på balkongene. Det er heller ikke tillatt å senke tak (himling) eller kle inn vegger

Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for naboene.

4. Nøkkelbrikker

Nøkkelbrikker bestilles og utleveres slik styret til enhver tid bestemmer.

5. Uteområdene

Beboere plikter å ta vare på beplantning og grøntområder på borettslagets område.

Påse at barn ferdes slik at de ikke volder skade på vår felles eiendom, slik som fotballsparking og andre belastende aktiviteter kan medføre.

Kast ikke ut mat til fuglene, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen.

Bruk av engangsgriller er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

Sykkelskur og luftpumpe er til fri bruk av beboere. Det er kun tillatt å parkere sykler/el-sykler som er i regelmessig bruk. Alle sykler skal holdes låst. Parkering av moped/motorsykkel er ikke tillatt.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter bestemte regler og kontrakt med styret i borettslaget, fattet i generalforsamlingen 30.03.1998.

Alle katter og hunder skal registreres. Skjema for registrering utleveres hos styret og skal være returnert i utfylt stand innen 1 måned etter anskaffelse av dyr.

7. Regler om støy

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 2200 til kl. 0600.

Banking, boring og annen støy er ikke tillatt fra kl. 2000 til kl. 0700, og er heller ikke tillatt på søn- og helligdager, gjeldende fra kl. 1800 dagen før nevnte dager.

Dersom det skal foretas omfattende oppussingsarbeider av leiligheten utover varighet på en uke, skal naboene i tilgrensende leiligheter varsles. I tillegg skal alle beboere i samme oppgang varsles. Varslet skal inneholde antatt tidsramme for oppussingsarbeidene og hvilke støyende arbeider som skal utføres. I tillegg skal det også varsles i god tid dersom vann må frakoples, også kortere tidsrom. Varsel henges på oppslagstavle i oppgang eller ved personlig varsel.

Det er ikke anledning til å endre plassering av kjøkken og bad uten tillatelse fra styret.

Det er ikke tillatt å endre/fjerne bærevegger uten etter tillatelse fra Oslo kommune. Styret skal varsles når tillatelse er innhentet fra kommunen.

Omfattende oppussingsarbeid skal også varsles til styret før oppstart, inneholdende de opplysningene som gis til naboene.

Byggematerialer og avfall skal ikke lagres på fellesarealer, verken utendørs eller innendørs.

Med omfattende oppussingsarbeider skal forstås arbeid som pågår over lengre tid (mer enn 1 uke) og medfører støy og eller andre ulemper for naboene.

Påse at barn ikke leker og støyer i trapperom, kjellere og på loftet.

Musikkundervisning eller lignende kan ikke skje uten særskilt samtykke fra styret.

Ved festlige lag plikter man å varsle naboene med nabovarsel tidligst mulig.

Ta hensyn til dine naboer.

8. Søppel og renhold

Søppel skal kildesorteres og pakkes forsvarlig før det kastes i tilrettelagte søppelbrønner i borettslaget. Brannfarlig avfall, oljerester, maling, batterier, lysstoffrør mv. skal deponeres i en tilrettelagt "miljøstasjon". Det er strengt forbudt å kaste slikt avfall i borettslagets søppelbrønner.

Det finns følgende tilrettelagte containere/søppelbrønner: Glass, papp/papir og restavfall.

Det er ikke tillatt å hensette søppel eller gjenstander utenfor containere/søppelbrønner eller andre steder i borettslaget.

9. Bruk av kjellere/loft

Beboer er ansvarlig for at kjellerrom og loft holdes rene og fri for søppel og skrot.

Det som tillates oppbevart i kjellerens fellesområder er gjenstander i regelmessig bruk som sykler, barnevogner ol. Hensatte gjenstander utenom dette kastes av styret uten forutgående varsel og kan faktureres for de utgifter som borettslaget påføres ved fjerning av det som anses søppel eller skrot.

La aldri barn være alene i kjelleren eller på loftet.

10. Sykler

Sykler skal kun parkeres på tilrettelagt område, og skal alltid være låst.

Alle sykler som oppbevares i fellesområdene både ute og inne skal være merket med det til enhver tid gjeldende oblat som skal være plassert på et lett synlig sted på sykkelen. Uten gyldig oblat kan sykkel kastes uten nærmere varsel.

11. Lufting

Leiligheten luftes best med korte perioder gjennomtrekk. Ventiler må ikke tildekkes og bør stå åpne. Alle rom må holdes såpass oppvarmet i vinterhalvåret at ikke vannet i ledningene fryser. Vinduene i trapperom skal som hovedregel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

12. Vaskerier og tørkeplasser

Det er egne regler for bruk av vaskeriene. Det er ikke tillatt å vaske, rulle eller tørke tøy som tilhører andre enn de som bor i borettslaget. Vasketidene skal overholdes. Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager. Tøy skal fjernes fra tørkeplassen før kl. 1700 dager før helligdager, og ikke henge ute over natten.

13. Våtrom, kraner og ledninger

Alle ledninger, kraner og innretninger koblet til disse er borettshavers ansvar fra egen stoppekran og videre inn i leiligheten. Skjulte avløp (innstøpt i gulv eller vegg) er borettslaget ansvarlig for. Den enkelte plikter likevel å være varsom med hva som tømmes i utløp fra leiligheten. Sluk og avløp skal beboer sørge for er rengjort til enhver tid. Enhver forandring av baderom må utføres av godkjente håndverkere i henhold til gjeldende forskrifter. Borettshaver er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå i forbindelse med oppussing av våtrom i egen leilighet eller tilstøtende leiligheter. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Oppstår det en vannlekkasje eller annen skade skal man kontakte vaktmester på telefon: 22 76 28 80 dag eller natt.

14. Skadedyrkontroll

Borettshavere skal straks melde fra hvis det mistenkes eller oppdages skadedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i leilighetene for å konstatere om det finnes veggdyr eller annet utøy. De som er ansvarlig for utøyet kan bli økonomisk ansvarlig for fjerning av det. Dette gjelder også om skadedyrene har spredd seg til andre deler av borettslaget.

15. Framleie

Framleie kan, etter søknad, godkjennes av styret. Framleier skal ikke flytte inn før eventuelt godkjenning foreligger. Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet. Framleieren plikter å videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i borettslaget til borettshaver. Borettshaver plikter å informere framleieren om husordensreglene ved innflytting, og er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget eller andre borettshavere far av hans framleiere.

16. Vifter på kjøkken og bad

Styret minner om at vedtektene utelukker montering av vifter i tilknytning til ventilasjonskanaler og gjennom yttervegg. Fra tid til annen kommer klager fra beboere som er plaget av lukt og støy fordi slike vifter likevel er montert. Styret gir i slike tilfeller pålegg om fjerning av installasjonen



Velkommen til Solhøgda borettslag!

Dette velkomstskrivet sendes til nye andelseiere i Solhøgda borettslag. Skrivet inneholder praktisk informasjon som nye beboere ofte spør om. Dere finner viktige opplysninger og praktisk informasjon om borettslaget på våre nettsider www.solhogda.no. Alle beboere er pliktige til å gjøre seg kjent med borettslagets husordensregler, som er å finne på nettsidene. Styret legger også ut beboerinformasjon på nettsidene hver måned og det er viktig at alle beboere leser denne informasjonen da det ofte kommer viktige nyheter som man må vite om. Beboerinformasjonen sendes også per e-post til beboere som har registrert sin e-postadresse (registreres på «Min profil» på www.vibbo.no).

Informasjon nye beboere ofte lurer på:

- **Navneskilt til postkasser og ringeklokker:** Navneskilt til postkasse og ringeklokke bestilles hos vaktmestersentralen (e-post: kontor@oppsalvaktmestersentral.no).
- **Nøkkelbrikker:** Alle leiligheter skal være utstyrt med tre nøkkelbrikker. Dersom dere mangler nøkkelbrikker eller har behov for flere, sender dere e-post til styret@solhogda.no.
- **Parkering:** Borettslaget har parkeringsplasser som beboerne kan leie. Flere av disse har ladepunkt for elbil. Det er imidlertid venteliste på parkeringsplassene. Nettskjema for å sette dere opp på ventelisten finner dere på www.solhogda.no.
- **TV og internett:** Solhøgda borettslag har TV- og internettavtale med Telia. For informasjon se på www.telia.no eller ring tlf. 924 05 050.
- **Callinganlegg:** Leilighetene i borettslaget er utstyrt med callinganlegg. Brukerveiledning finner du på www.solhogda.no. Callinganleggene må ikke frakobles av beboerne selv, da dette kan føre til kortslutning i hele oppgangen (beboer kan bli belastet for kostnadene ved å rette opp feilene, dersom dette skjer). Ta kontakt med vaktmestersentralen ved de/-remontering av anlegget.
- **Fellesarealer i kjellerne:** Kjellerne har fellesarealer der beboerne kan plassere sykler og barnevogner. Sesongbasert utstyr som akebrett og sparkesykler skal oppbevares i beboernes egne boder utenfor sesong. Syklene skal markeres med gyldige sykkeloblater. Disse kan hentes på styrerommet i Vetlandsfaret 5A når det er styrevakt (tirsdager i partallsuker kl. 18:00-19:00).
- **Papp- og papirkontainer:** I tillegg til papp- og papirkontainerne ved de ulike avfallsstasjonene rundt om i borettslaget, står det en kontainer for større papp- og papiravfall ved Vetlandsfaret 3B.
- **Dyrehold:** Dyrehold er tillatt, men det er bestemte regler om dyrehold i borettslagets husholdningsregler. Dersom dere har hund eller katt skal det sendes inn et registreringsskjema til styret. Skjemaet finner dere på www.solhogda.no.

Se www.solhogda.no for flere praktiske opplysninger om blant annet fellesvaskerier, uteområder mv. Dersom det er noe dere lurer på som dere ikke finner informasjon om på borettslagets hjemmesider, så send gjerne e-post til styret@solhogda.no.

Håper dere vil trives i Solhøgda borettslag!

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SOLBERGLIVEIEN 106B

Dato: 26.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86497003
1000

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 113

Vi viser til bestilling av 20240826 for SOLBERGLIVEIEN 106B.

GNR. 144 BNR. 1133

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.07.1959.

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

36622 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

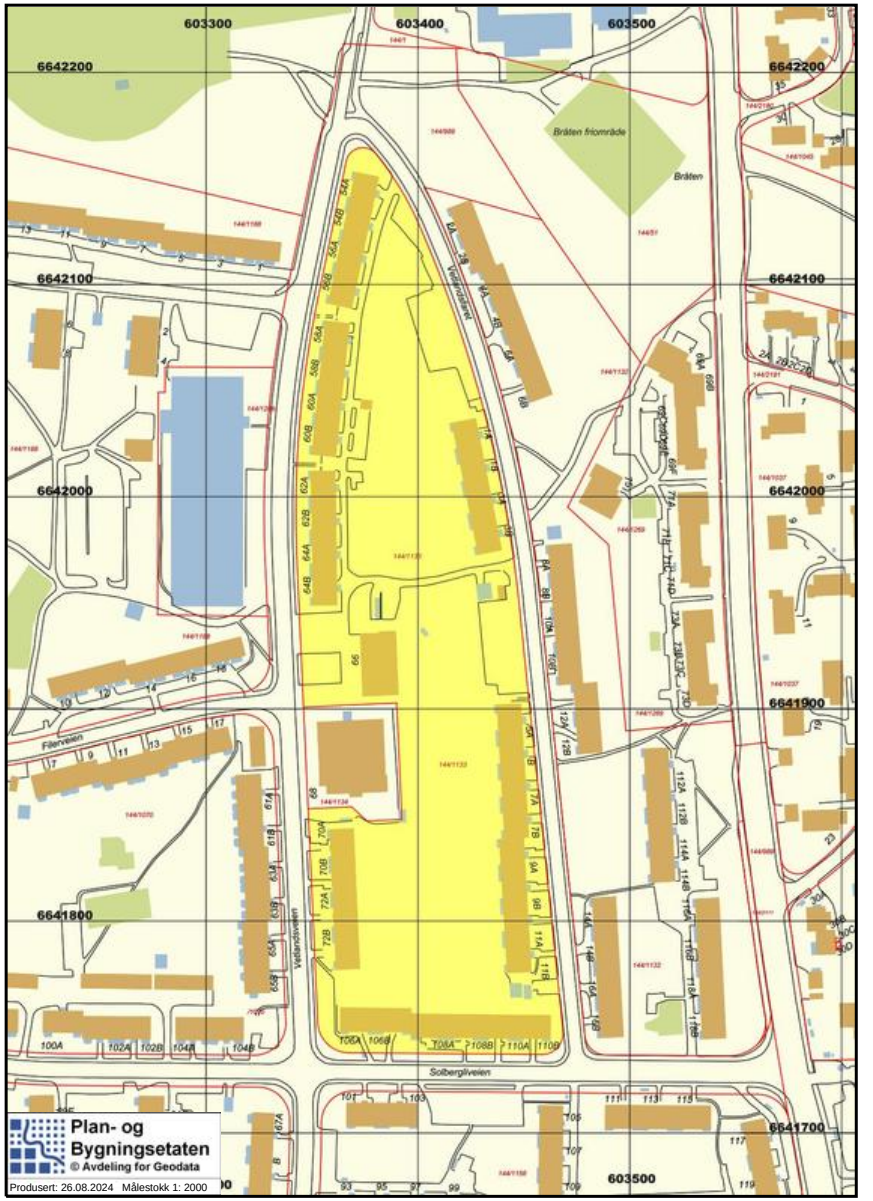
Kristin Tveit
Enhetsleder

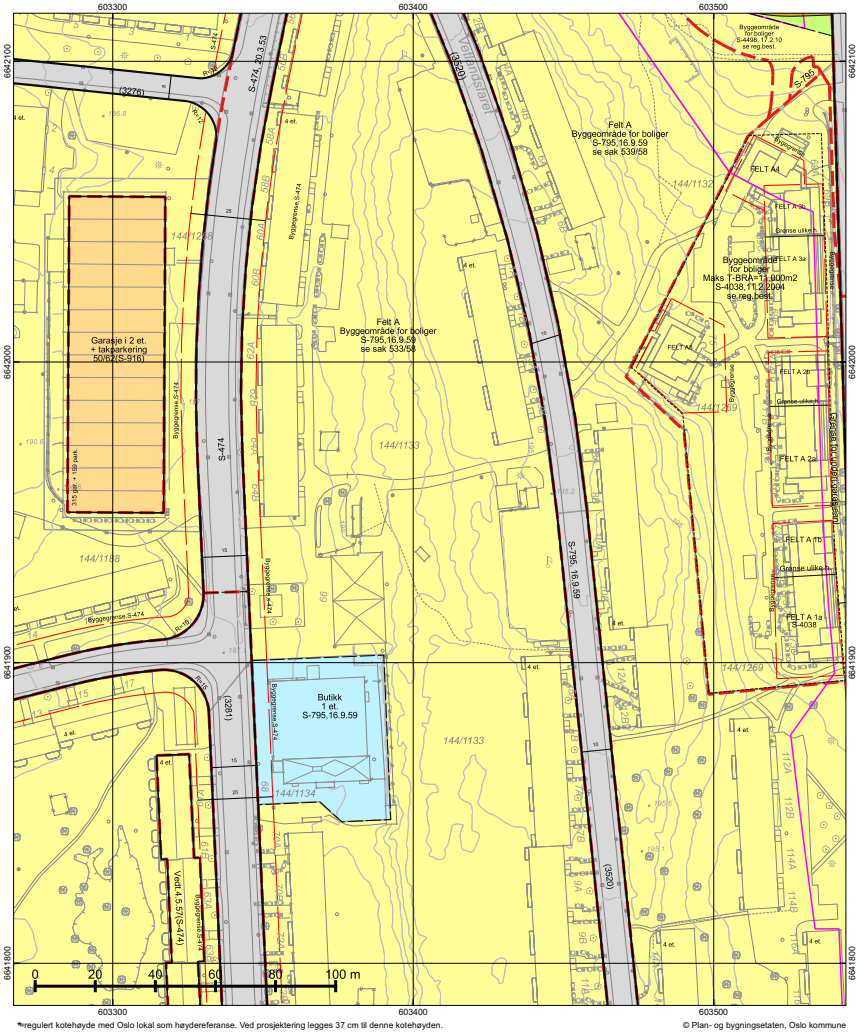
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133663/ 86497003
Deres ref.: 195336
Adresse: SOLBERGLIVEIEN 106B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1133

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

Se tegnforklaring på eget ark

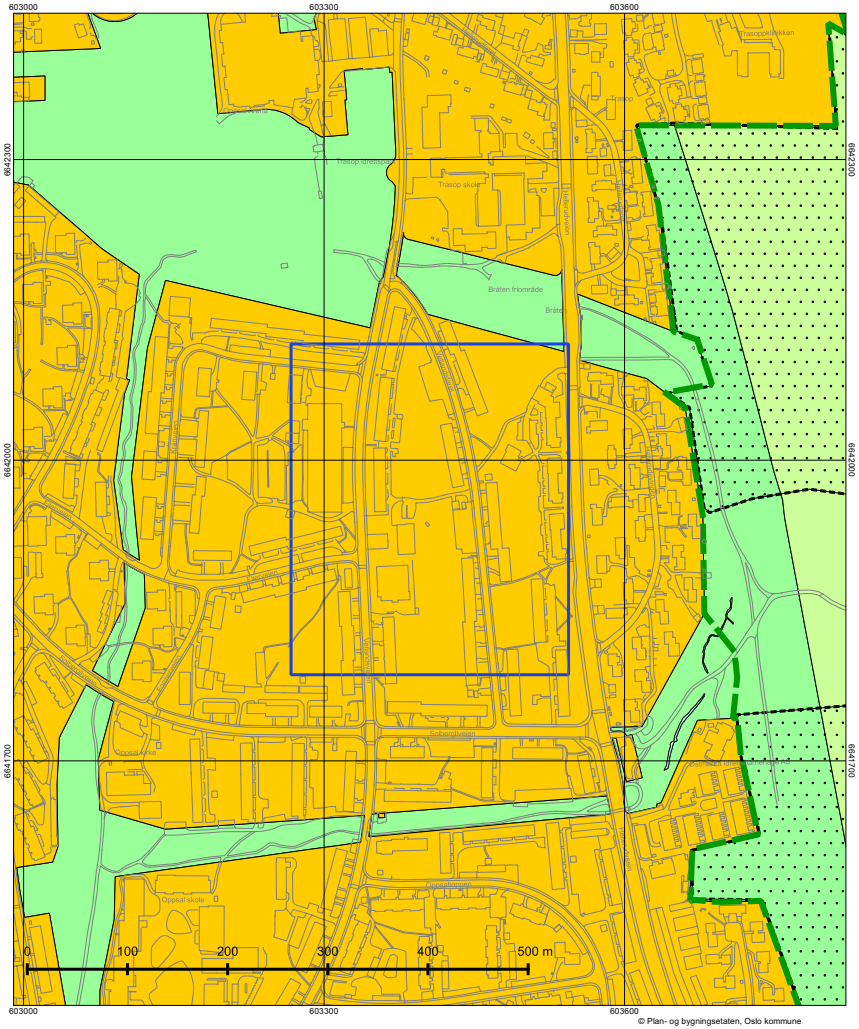
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 133663/86497003
Deres ref.: 195336

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-795

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 144, bnr. 989,Oppsal, felt A. (144/1132)

S-795 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.09.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901491
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 4962, 16793

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Oslo

S-474

Reguleringsplan for Skøyen - Oppsal - Ulsrud (gnr.144 bnr.1 og 989, gnr. 146 bnr. 179, gnr. 145 bnr. 7 m.fl.)

Vedtaksdato: 20.03.1953

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195301470

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: V060253, V170756, V100355, V230154, V110853, 38855, 84554, V031262, V050957, 86654, 75764, 15763, V200664, V301154, 35257, V081156, 12161, 3060, 74553, 38458, V160161N2, 71561, V070294, V151157N2, V050656, V180753, 42956, 6053, V020562, V301058, V161058, 35354, V040557, 57455, 21875, 13755, 38558, V091062, V271153, 59953, V230376, V090157, 37252, 82655, 20953, V231182, V230157, 16793, V081154N2, V080956, 19460, V010654, V010654N2, 74355, 83356, V050254, V250853N2, V010604N3, V070704N2, 48153

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se reg. best. i sak Vedt.01.06.2004 Nr.3 v010604n3.doc med endrede reguleringsbestemmelser for HELLERUDSVINGEN 1 MFL. OG HELLERUDFARET 12 MFL. Gnr. 144 bnr. 1037 og 1045

Regulering av gnr. 144, bnr. 1 mfl., Søndre Skøyen og gnr. 146, bnr. 179 m.fl., Oppsal, Oslo.

---

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A - W og tallene 1 - 5 og 8 - 15. Utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I - IV. (Ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 4). Industriarealene er avmerket på planen. (ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal fram til midte av tilstøtende lokal vei eller spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. Boliggrender. (felt A -W og 1 - 5 og 8 - 15).
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1) På feltene A -W skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3 - 5 etasjer. På feltene 1 - 15 skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etg.
Byplanrådet kan dog vedta bebyggelsesplan for felt 5 og hvoretter feltet skal kunne bebygges med blokker og utnyttelsesgraden økes til ca. 0,50.
2) Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3) Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1.500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger plasseringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
4) Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet.
Byplanrådet kan nekte oppført gjerder mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlige små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
5) I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngås et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter byplanrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom o.l.

§ 3. Forretningsstrøk. (felt I).
For dette gjelder følgende særbestemmelser:
1) Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
2) I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer o.s.v. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3) Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømning av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignede anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Offentlig bebyggelse. (felt II, II og IV):
For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjeantall:

§ 5. Industriarealer.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1) Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningens høyde maks 3 etasjer.
2) Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.

Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.

3) Byplanrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen av parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parkering.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihager inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Fellesbestemmelser:
I forbindelse med byggeanmeldelse for de enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

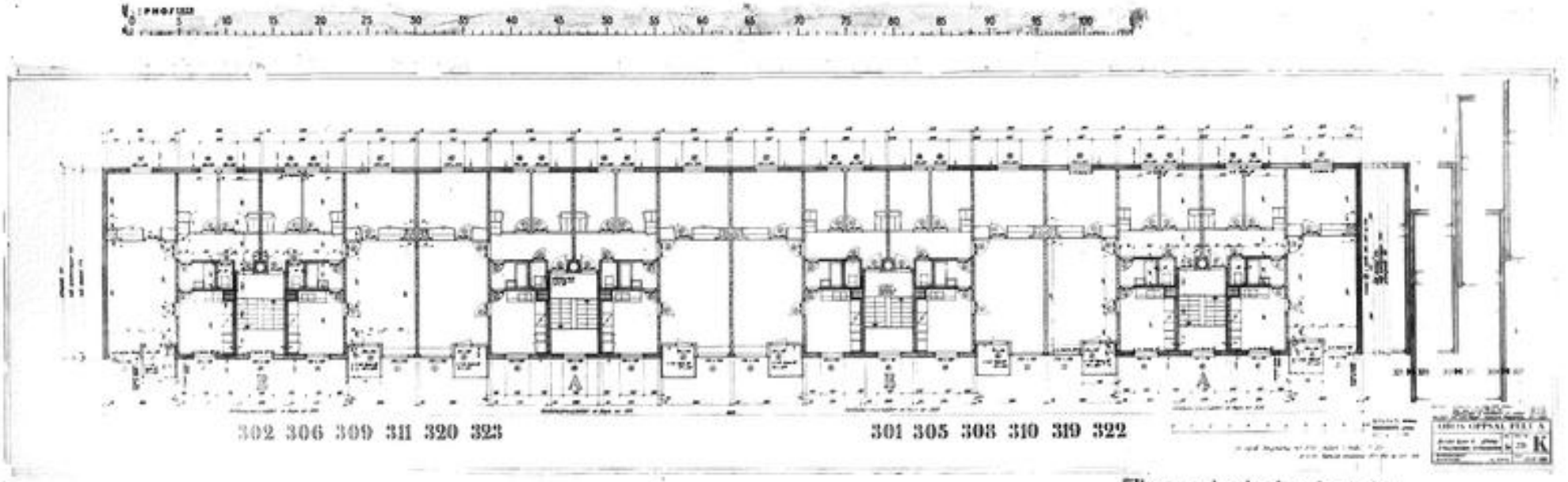
§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 9. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor bygningslovens og de alminnelige bygningsvedtekter:

Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

OSLO BYGNINGS...
MOTTA
26 MAR 1962



Film- og fasekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

23.3.64 O.V

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

TB/SS

Nytt telefon nr.
20 72 10

KOPI

Oslo, den 16/12-68

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.144, bnr.989, blokk K.319-320-321,Solberglivn. 110 A+B,108 A+B,106 A+B.

Journalnr.
58/1571

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
17/3-64

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Boligdirektoratet, Boligkontoret, Grubbegaten 1.

Ansvarshavende
Siv.ing.Kjell Riiser Helle, c/o Berntsen & Boe, Universitetsgt.12, Oslo 1.

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.

Distriktsingeniør
T. Busch

2003. L.A. 7715/67.—

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadekledning, utvidelse av balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Solbergliveien 196, 108, 110	Gnr.144, bnr.1133	88/5627

Byggherre

Solhøgda Brl.
v/OBOS Oppsal
Haakon Tveters vei 88 B
0686 OSLO 6

AS/lw

Ansvarshavende

Siv.ing. Geir Fagereng
c/o Aker Entreprenør
Pb 6056 Etterstad
0601 OSLO 6

Dato
16.11.1990

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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

SKJ. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Skandinavia AS
Pb 34 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 10 NOV. 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200706913-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Åge Langerud	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOLBERGLIVEIEN 106 - 108 - 110	Eiendom:	144/1133
Tiltakshaver:	Solhøgda borettslag v /Manfred Larsen	Adresse:	Rimsoppfaret 9, 1476 RASTA
Søker:	AF Skandinavia AS	Adresse:	Pb 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SOLBERGLIVEIEN 106,108,110

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Pål Granberg
enhetsleder

Åge Langerud
saksbehandler

Kopi til: Solhøgda borettslag v /Manfred Larsen, Rimsoppfaret 9, 1476 RASTA, ml@arealbolig.no

Solbergliveien 106B

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 193 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oppsal skole (1-10 kl.) 573 elever, 34 klasser	6 min 0.5 km
Trasop skole (1-7 kl.) 584 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Godlia skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 79 elever, 7 klasser	19 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	16 min 1.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	25 min 1.9 km
Hellerud videregående skole 600 elever	25 min 1.9 km

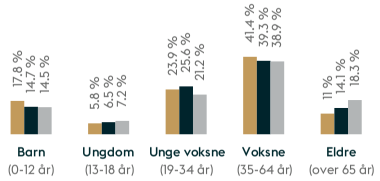
Offentlig transport

Vetlandsveien Linje 58	1 min 0.1 km
Oppsal Linje 2, 3	14 min 1.1 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	2 min 0.2 km
Østmarka idrettsbarnehage (0-5... 136 barn	4 min 0.3 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 å... 13 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Trasop/Nordre Oppsa...	5 193	1 604
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Skøyenåsen ballbane	3 min
Oppsal skole	6 min
Mudo Ulsrud	16 min
SATS Hellerud	4 min

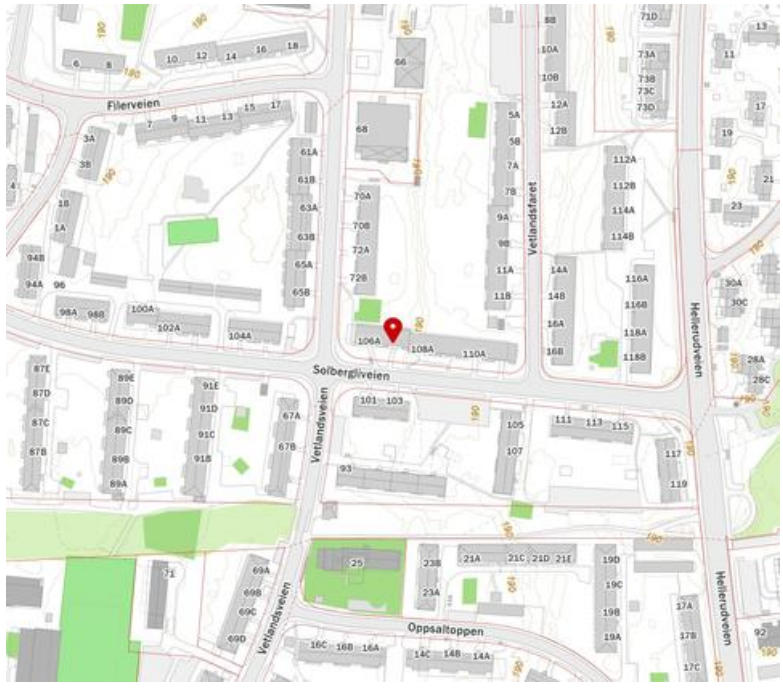
«By og land, hånd i hand»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 20-0298/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Solbergliveien 106B 0683 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 1133 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no