

Vetlandsfaret 16B



Velkommen til

Vetlandsfaret 16B



Salgsoppgaven produsert 3. juni 2025

Oppsal v/Østmarka

Lys, gjennomgående og delikat 4-roms med stor, vestvendt balkong | Familievennlig og skjermet beliggenhet

Prisantydning	4 950 000,-
Fellesgjeld	132 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 091 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 903,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1960

Megler	Marita Husum Nilsen
Telefon	980 18 030
E-post	m.nilsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en lekker 4-roms leilighet med god standard og tilbaketrukket beliggenhet ved Østmarka! Leiligheten har gjennomgående planløsning med luftige rom og store vindusflater. De senere årene har leiligheten blitt oppgradert med blant annet nytt kjøkken i 2021 og nye overflater i 2022 og 2025. Videre kan leiligheten friste med en fantastisk, vestvendt balkong på 8 kvm.

- Her får du en innflytningsklar og innholdsrik bolig med rolig beliggenhet. Det er gangavstand til nærbutikker og offentlig kommunikasjon.

- Høydepunkter:
- Gjennomgående 4-roms
- Vestvendt balkong på 8 kvm
- 3 kjellerboder
- Kjøkken fra 2021
- Overflater 2022 og 2025
- Bad totalrenovert 2008 m/ny innredning 2025
- Peis
- Vinduer og rehabiliterte balkonger 2016
- P-leie etter venteliste, ellers gateparkering

Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	78 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, 3 soverom, bad, stue, og kjøkken.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. 3 kjellerboder.
Total BRA: 8 kvm.

Vetlandsfaret 16B, 0684 OSLO

3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet





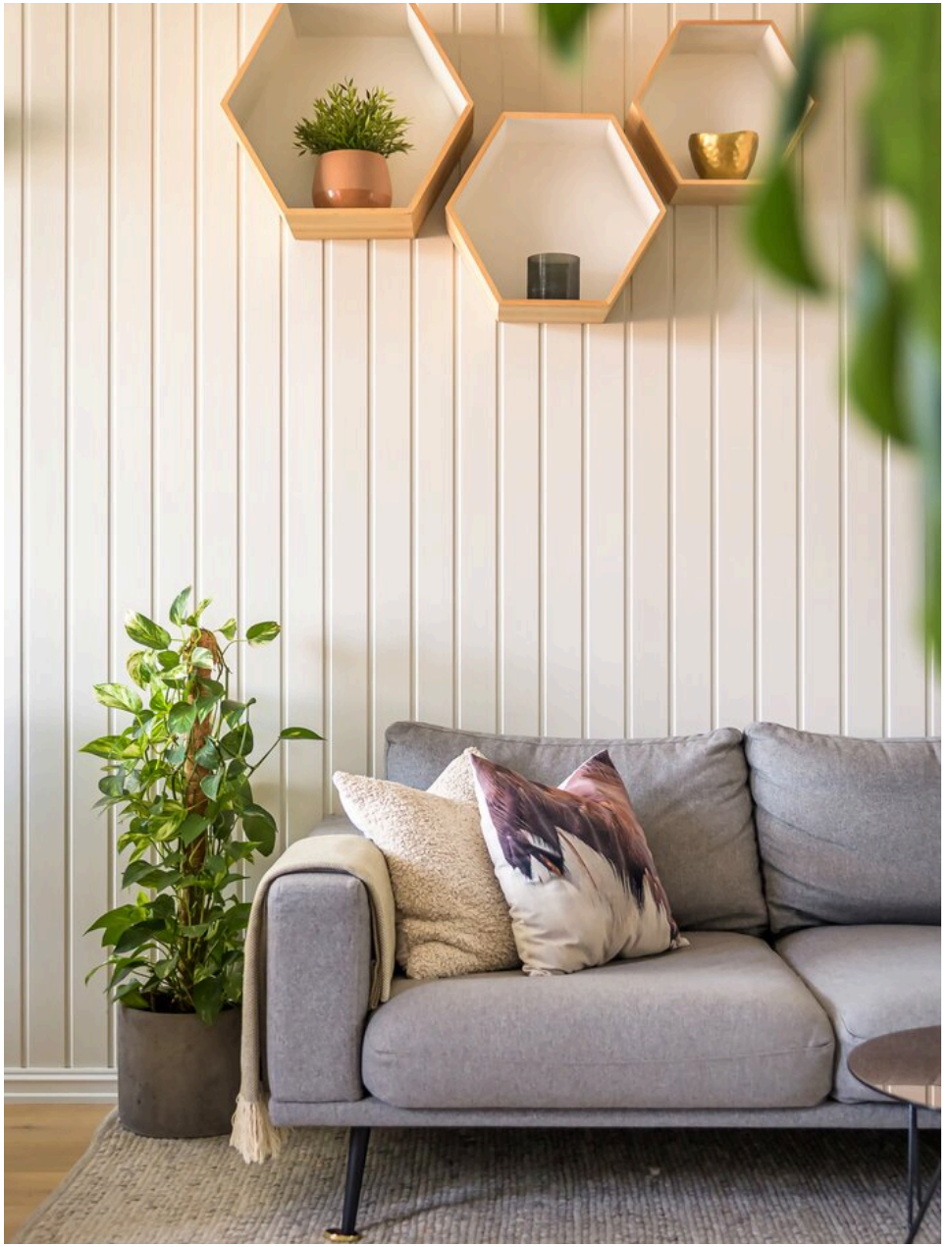














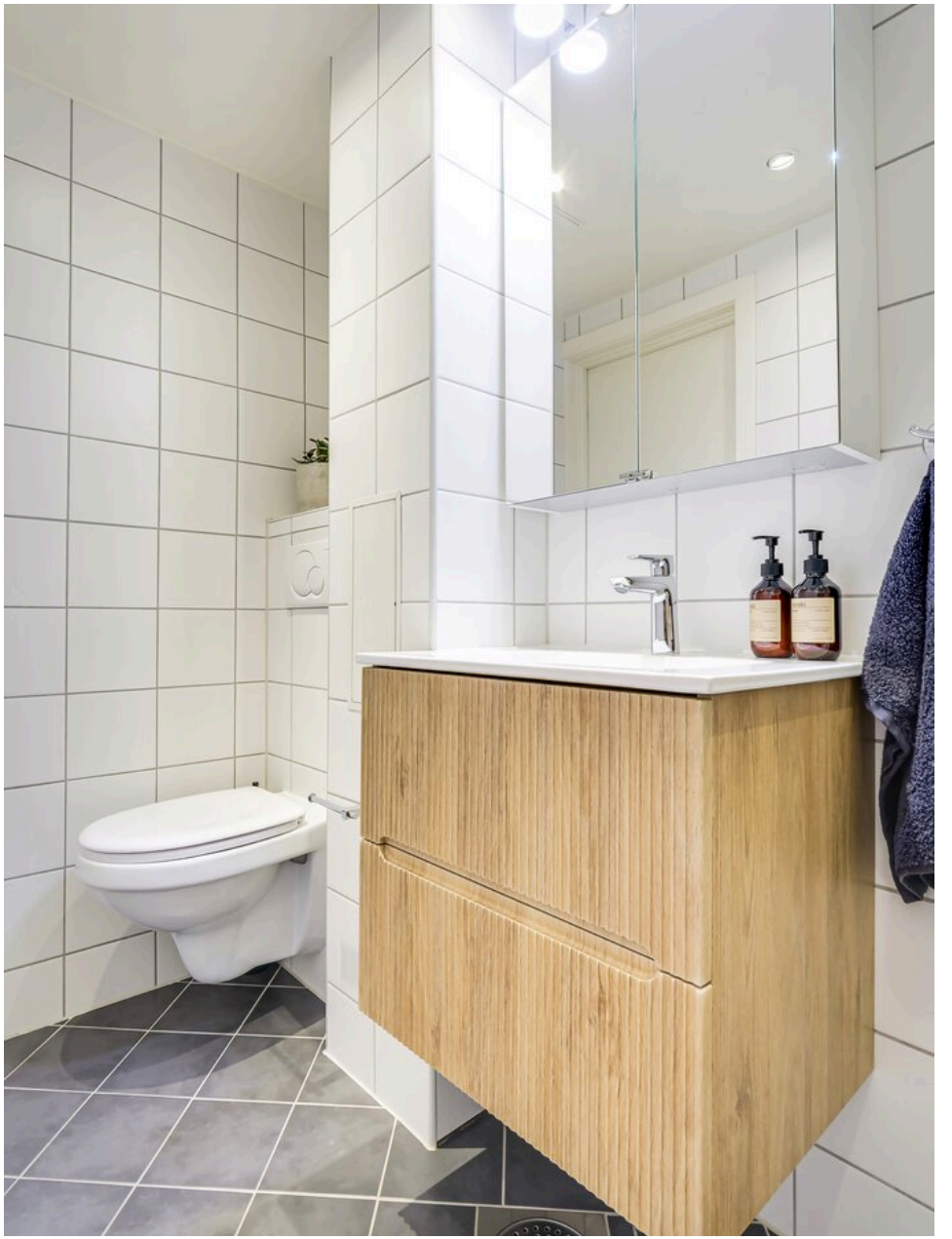


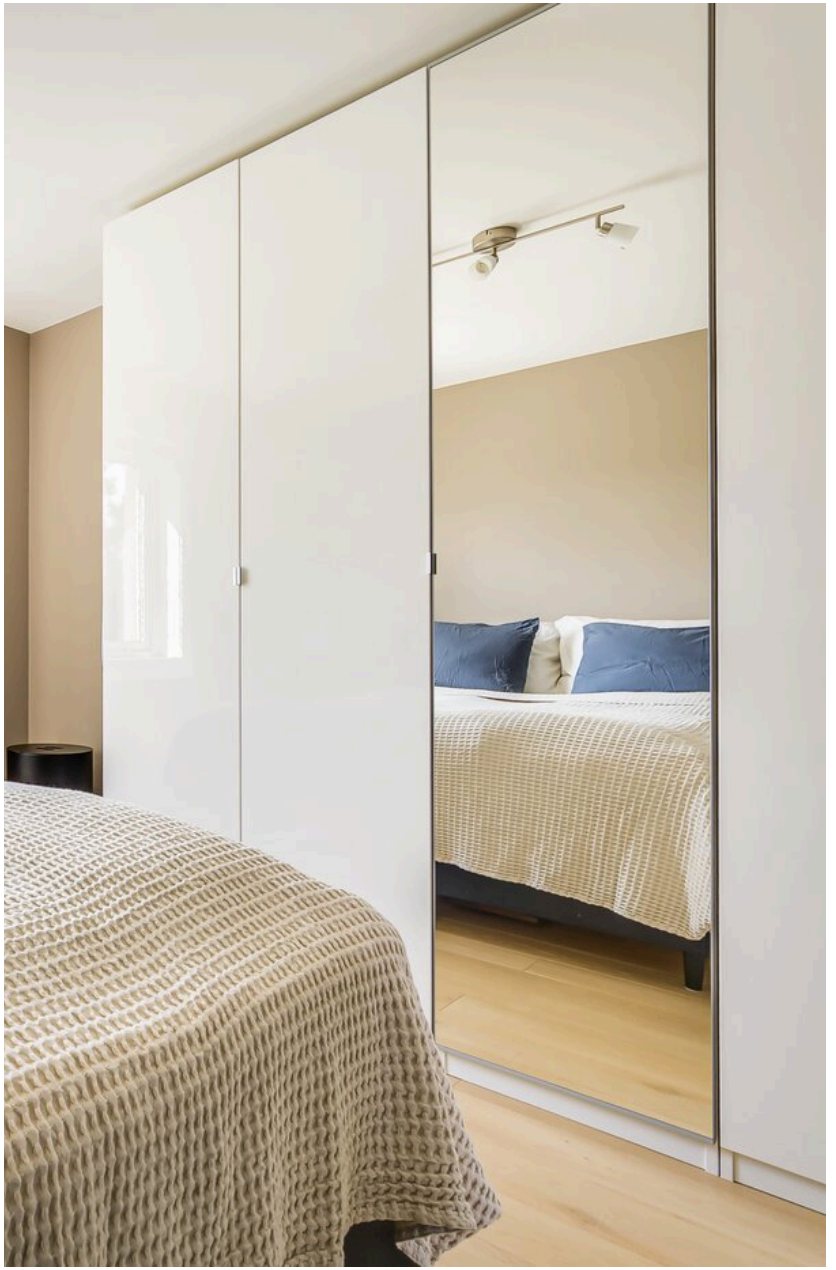


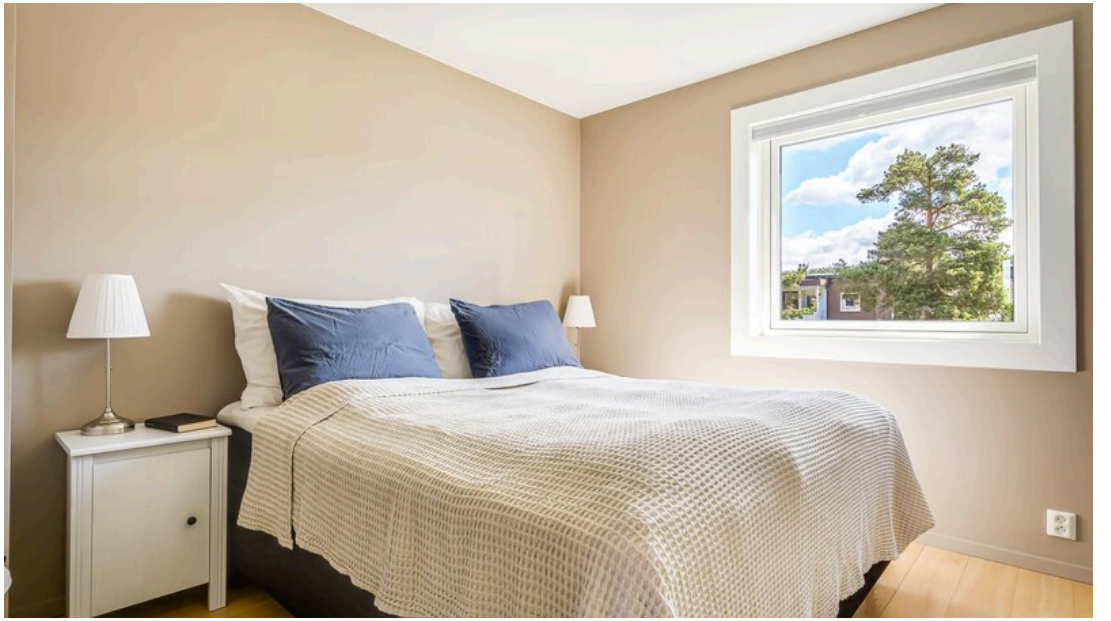


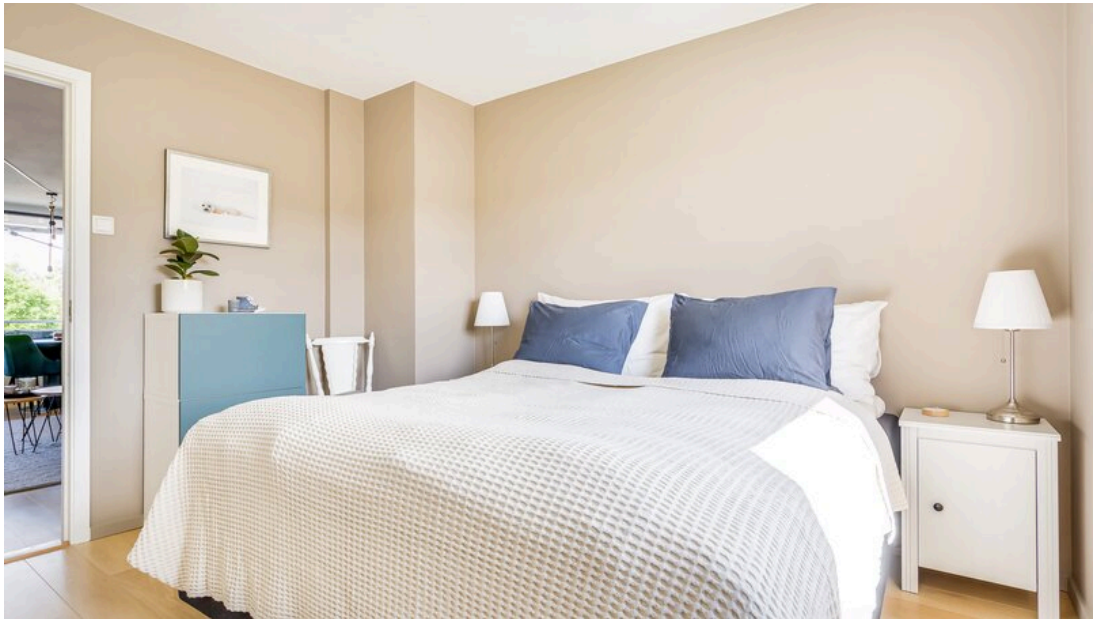

SMEG
kaffe



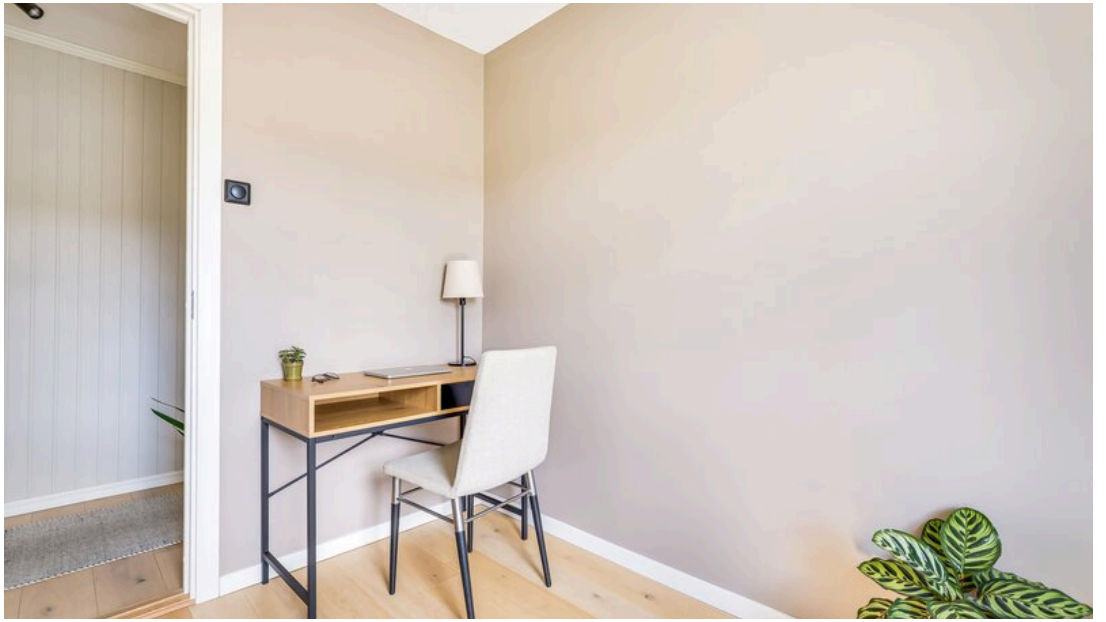


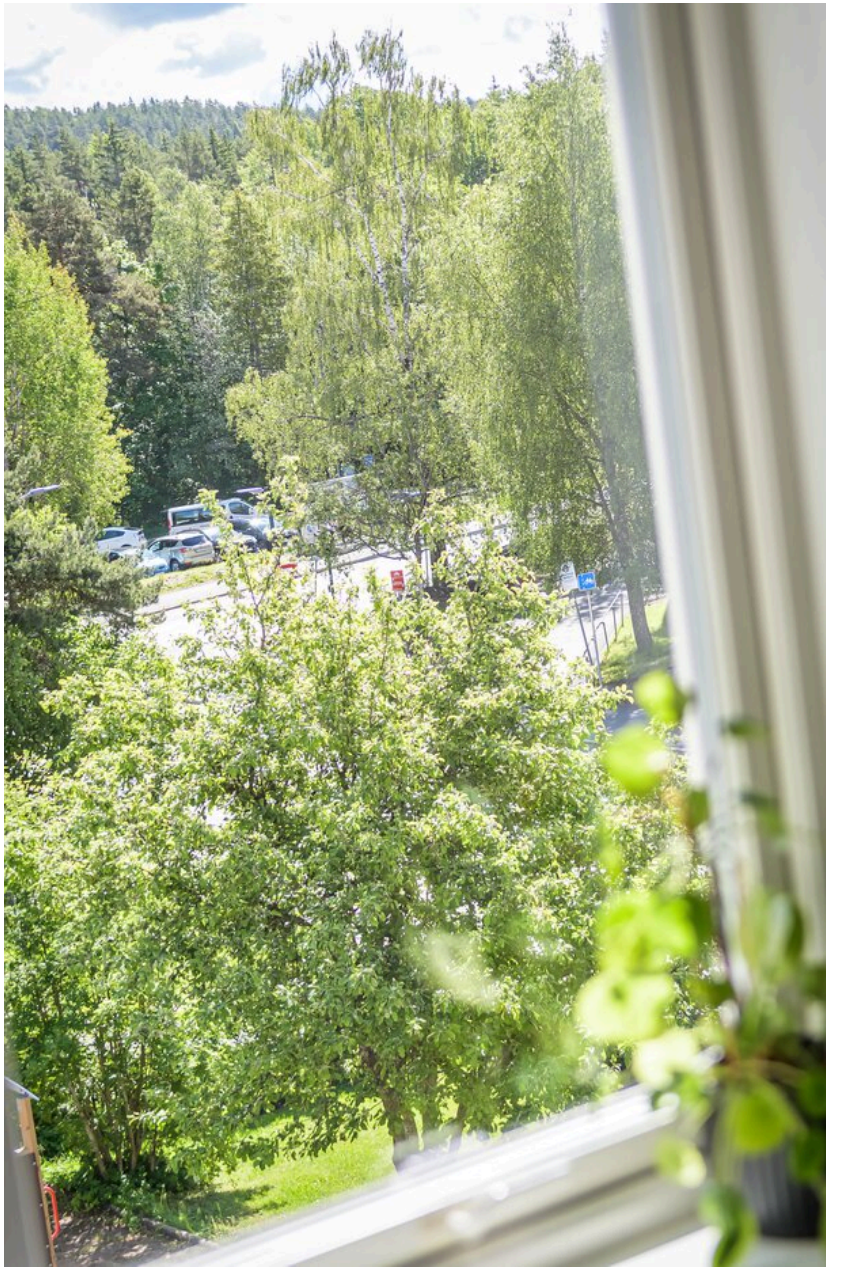








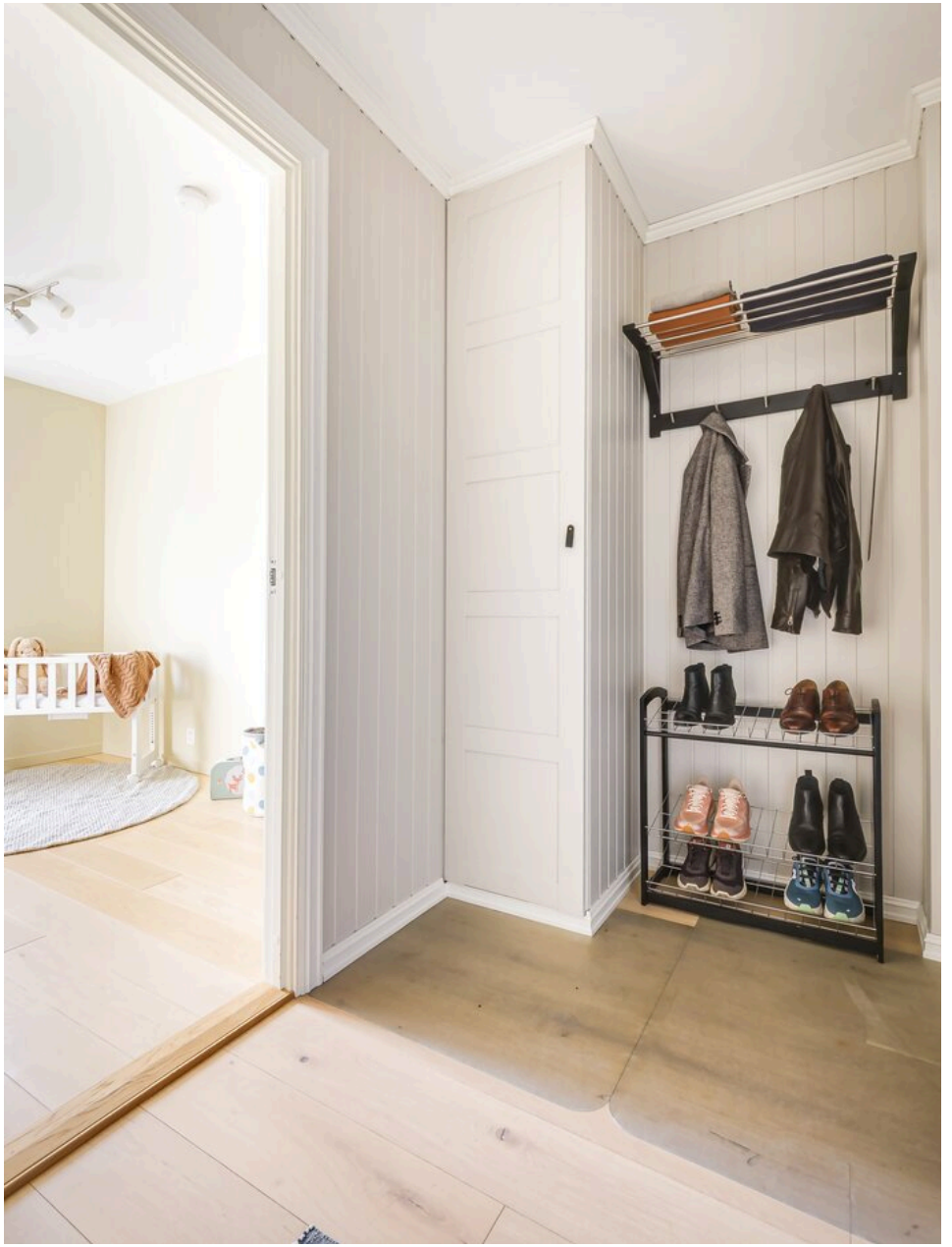


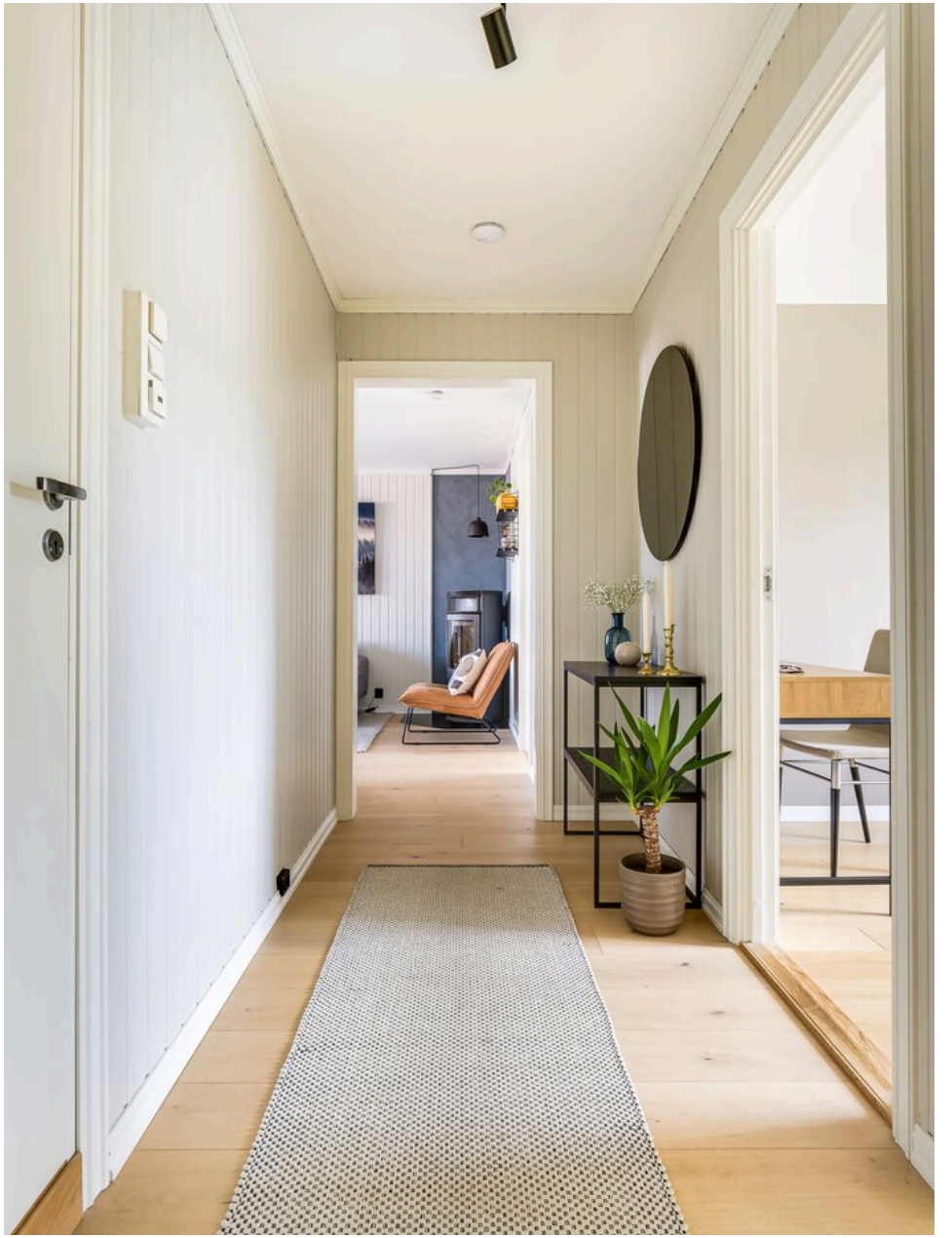














Informasjon

Vetlandsfaret 16B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0160/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Vetlandsfaret 16B, 0684 OSLO
Gnr 144, bnr 1132 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 249 i Solhøgda Borettslag, org.nr. 950130156

Selgere
Heidi Øvereng Bjøntegaard
Eivind Fossland

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
132 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 082 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 091 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 100 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, 3 soverom, bad, stue, og kjøkken.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. 3 kjellerboder.
Total BRA: 8 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

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, 3 soverom, bad, stue, og kjøkken.

Utgang til balkong på 8 m^2.

I tillegg disponerer leiligheten 3 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 4 m^2, ca. 3 m^2 og ca. 1 m^2.

Standard

Entré - Velkommen inn!
Allerede i det du trår inn døren, møtes du av en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det både plass til entrémøbler, og for å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i plassbygd garerobeskap. De lyse veggene og pene parkettgulvet setter tonen for resten av hjemmet - stilrent og delikat.

Stue
Stuen er hjemmets sosiale samlingspunkt - et lyst og luftig rom med en behagelig atmosfære. Her er det rikelig med plass til sofagruppe, spisebord og TV-løsning. De lysmalte veggene og den gjennomgående parketten gir rommet et helhetlig og elegant uttrykk. I stuen er det også en moderne peis som gir en lun varme og hyggelig stemning på kalde vinterdager.

Fra stuen er det utgang til en fantastisk, solrik balkong på 8 kvm. Balkongen ligger høy og fritt, og er vestvendt. Balkongen har takoverbygg og markise. Her er det laget en benk langs den ene siden med lagringsplass - Perfekt for grillsesongen!

Kjøkken
Kjøkken fra 2021 som er både funksjonelt og stilfullt, med hvite, slette fronter, og benkeplate i eik. Velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer bestående av platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombiskap. Kjøkkenet har praktisk utforming med god plass for matlaging og oppbevaring. Videre er det kullfilterventilator over kokeplass og waterguard.

Bad
Badet er romslig og tidløst, flislagt og utstyrt med gulvvarme. Innredningen består av heldekkende servant med skuffer, speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med innsvingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet ble renovert i 2008 i regi av borettslaget. Servant og speilskap er nytt fra 2025.

Soverom
Leiligheten kan skilte med tre soverom som gir stor fleksibilitet - enten du trenger barnerom, gjesterom eller et inspirerende hjemmekontor. Rommene er lyse og lettmøblerte, og gir deg muligheten til å sette ditt eget preg.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. 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. 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.

Styreleder opplyser at leiepris er i underkant av 650 kr pr mnd.

Modernisering og påkostninger

Kjøkken fra 2021. El- og rørarbeider er utført av Oslo Akershus Rørleggerbedrift og Elektriker Gruppen AS. Øvrige arbeider er gjort av selger.

Satt inn ny peis i 2018. Utført av eier. Fornying av pipeløp og sikring av ildsted i 2021. Utført av Pipeeksperten AS.

Overflatebehandling av tre soverom, gang og stue i 2022 og 2025. Utført av eier.

Ny baderomsinnredning i 2025. Utført av fagpersonell.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp i 2008 i regi av boretslaget. Skiftet baderomsinnredning i 2025.
Montering av EL og rør utført av bademiljø og Elektriker Gruppen AS.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke firma, men utført i regi av boretslaget i 2008.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei.
Eventuell kommentar: Utført i regi av borettslag i 2008.

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?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny peis i 2018. Pipeeksperten rehabiliterte alle piper 2021 -2022. Nye foringsrør inne i pipeløp i syrefast stål med diameter ø 150mm. Inspeksjon av ildsted og innmuring av stuss og røykrør til ildsted også utført av pipeeksperten i sammenheng med dette.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS - Elektrisk arbeid i anledning oppussing av kjøkken i 2021, og ny baderomsinnredning (speilskap) i 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger i regi av Bademiljø - Ny baderomsinnredning 2025 Rørlegger i regi av Oslo - Akershus rørleggerbedrift AS - Oppusing av kjøkken 2021.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Pusset opp overflater på alle tre soverom.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Liten sprekk i flis ved dør som oppstod når forrige eier satte inn dørkarm.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjort av Takstkonsulent1 - 2025.

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

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

Vestvendt balkong på ca. 8 m^2 i betongkonstruksjoner. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,89 m.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
Det er påvist sprekker i fliser. Det registreres sprekt flis ved dør. Tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnt avvik. Eier opplyser sprekt flis oppstod når forrige eier satte inn dørlist.
Konsekvens/tiltak:

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
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.

Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til elektrisk styrt vifte eller felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak:
Andre tiltak: Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kjøkken > 3. etasje > og kjøkken > Avtrekk:
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk 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.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig > Radon:
Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

D - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

OBOS Prosjekt AS 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 vedfyring. Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Ca. 120 liters varmtvannstank, plassert under benk på kjøkken.

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 073 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 903,- pr. mnd.

Inkluderer: Kollektiv avtale Telia, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, honorarer, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:

- Felleskostnader: kr 4 468,-
- Kollektiv avt. Telia: kr 435,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 141 265,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 565 061,- pr. 2023

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.

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.
Borettslaget er tilknyttet Oppsal Vaktmestersentral, Løypevn. 2.

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.

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter evt. ventelister.

Borettslagets hjemmeside: https://vibbo.no/195/om
E-post styret@solhogda.no.

Beboere i høyblokka betaler ca. 31 % mer på kat. 004 Oppvarming fra 01.06.25 - 31.05.26. Dette skyldes at de har betalt for lite de siste 3 årene. I kroner er dette ca kr 100-200 mer pr. mnd. avhengig av leilighets størrelse.

Styrets arbeid 2024 - 2025:
Siden årsmøtet i 2024 har styret hatt mange oppgaver. Styrets fullmakter og begrensninger defineres i vedtektenes § 8-1: «(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. Av større arbeider, viser vi til opplistingen til slutt. Denne opplistingen er det også fornuftig å vise megler ved eventuelt leilighetssalg.

Rehabilitering og vedlikehold siden siste årsmøte:
- Etablert fiber i borettslaget
- Asfaltering av innkjøringen til Solbergliveien 118-116, fastmonterte sykkelstativer
- Asfaltering av innkjøring til Vetlandsveien 64-54.
- Støpt såle til sykkelgarasje Vetlandsveien 64
- Oppført ny sykkelgarasje Vetlandsveien 64
- Etablert belysning på lekeplassene i borettslaget
- Ferdigstillelse av arbeidet med ladeplasser, dvs. oppsetting av 74 nye ladestolper
- Plantet hekk mot Hellerudveien i forlengelse av eksisterende støyskjerm
- Oppgradert aggregater i alle vaskerier
- Fjernet gamle kabler i forbindelse med ny fiber
- Reparasjon av heisene i høyblokka
- Bygget og etablert sykkelvaskeri i høyblokka
- Skiftet ut 2 vaskemaskiner, i 66 og 110 i fellesvaskeriene, service, reparasjoner og utskiftning i vaskeriene hadde i 2024 kostnader for borettslaget på kr. 364.869,-.
- Brukt kr. 102.585,- på containere og komprimatorbil til rydding av fellesområder

Planer fremover:
- Ferdigstille sykkelgarasje Vetlandsveien 64
- Vurdere å male noen oppganger

• Mål om å etablere flere parkeringsplasser.
• Miljøkartleggingen, innføre miljøtiltak på bakgrunn av rapporten avhenger av forslag fra andelseierne
• Balkongprosjektet, avhenger av forslag fra andelseierne

Følgende ble vedtatt på årsmøtet 2025:
9. Etablering av kameraovervåking i Vetlandsveien 66, fellesområder innendørs og utendørs
Forslag til vedtak:
Styret får årsmøtets fullmakt til å vurdere om, innhente tilbud, samt bestemme hvilken profesjonell aktør som eventuelt skal få oppdraget med å etablere og drifte kameraovervåkningen.

Komplett innkalling og protokoll for årsmøtet 2025 er vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å lese disse.

Styreleder opplyser den 26.05.2025:
Oppdaget veggdyr ved en anledning i en leilighet, uten spredning til andre leiligheter.

Indre prosjekter vil alltid komme, men ikke noe som medfører økning av fellesutgifter eller lån p.t.

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 132 000,-pr. 01.05.2025

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.

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr: * HANBA3-83987259461
Type: A
Restsaldo: kr 67.037.847,-
Restløpetid: 17 år 7 md.
Terminer pr år: 12
Type Rente: Flyt
Rente: 5,65%

Fellesformue

Kr 8 030,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 2 511 203. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 846 540.

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

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.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87137323

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 23 797 kvm (Eiertomt)
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.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en meget ettertraktet og fin beliggenhet på Oppsal i et rolig boligområde. Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud på Tveita, Manglerud, Bryn og Oppsal senter. Med turstier rett utenfor døren er det tallrike rekreasjonsmuligheter hele året. Oppsal ligger sydøst i Oslo, nær populære Østmarka og Østensjøvannet.

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 treningstudio på Ulsrud og SATS på Hellerud.

Den nærmeste matbutikken er Rema 1000, men Coop Pris er også like ved. 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.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Det er noen minutters gange til flere bussholdeplasser Vetlandsveien, Solbergliveien og Hellerudveien. Det er ca. 15 minutters gange til T-banestasjon på Oppsal. T-bane linje 3 går hyppig og tar deg inn til sentrum på kort tid

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.12.1968.
Det foreligger ferdigattest for fasadekledning, utvidelse av balkonger datert 16.11.1990.

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 approbasjon for innglassing av balkonger datert 15.11.1995.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Bad og wc-rom er slått sammen.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad. Det fremkommer ikke av dokumentene hos plan og bygg om tiltaket gjelder sammenslåing av bad og wc-rom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. 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 plansaker i nærheten:
Saksnr: 202017309. Saken gjelder Sykkelfelt fra Stordamveien til Ulsrud vgs.
Sakstype: Detaljregulering.

Pågående byggesaker i nærheten:
Solbergliveien 106 A - Utvidelse av vei og oppføring av støttemur. Saksnummer: 202552063.

Vetlandsveien 66 og 68 - Justering av avkjørsel. Saksnummer: 202553811.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/144/1132:
16.09.1959 - Dokumentnr: 11045 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

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

29.03.1996 - Dokumentnr: 16740 - Erklæring/avtale
Best. om VEDLIKEHOLD AV STØYSKJERM/SKRÅNINGSAREAL.

11.07.1959 - Dokumentnr: 8381 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:989

09.03.1964 - Dokumentnr: 3168 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
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

Følgende inventar medfølger ikke: Lampen som henger over kjøkkenbenken ved vinduet. Vaskemaskinen.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 51 320,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 320,-

Samlet skal selger betale kr. 140 830,- 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. 3 625,-.

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 6. juni 2025

Megler

Marita Husum Nilsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98018030

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Vetlandsfaret 16B

Vetlandsfaret 16B

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 197 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	7 min 0.6 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	16 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	15 min 1.3 km
Hellerud videregående skole 600 elever	21 min 1.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	22 min 2 km

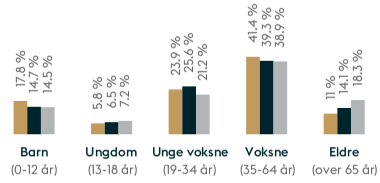
Offentlig transport

Solbergliveien Linje NC2, FB10, 58, 76, 79	2 min 0.2 km
Oppsal Linje 2, 3	14 min 1.2 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	3 min 0.3 km
Østmarka idrettsbarnehage (0-5... 136 barn	5 min 0.4 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 å... 13 barn	8 min 0.7 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	4 min
Oppsal skole	7 min
Feel24 Oppsal (høst/vinter 202...	8 min
Mudo Ulsrud	14 min

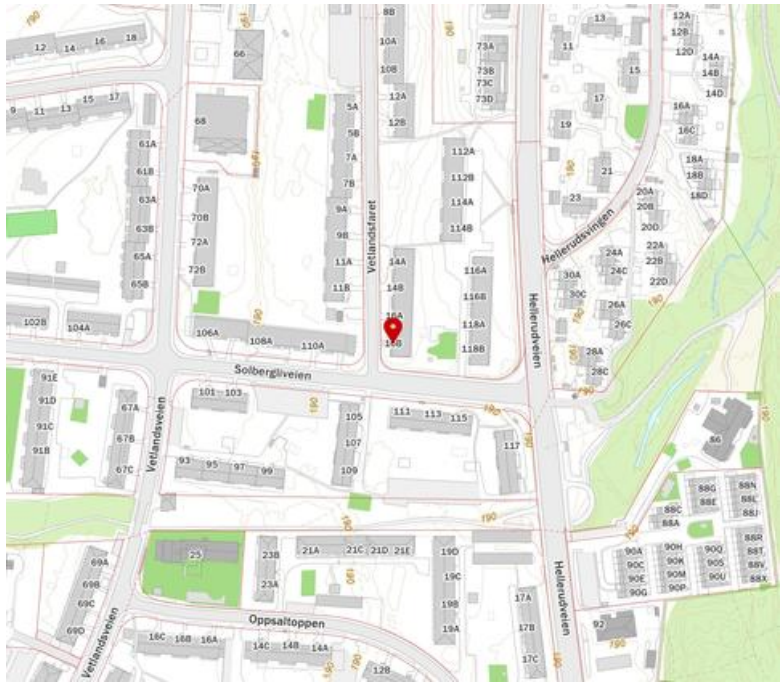
«By og land, hånd i hand»

— 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 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

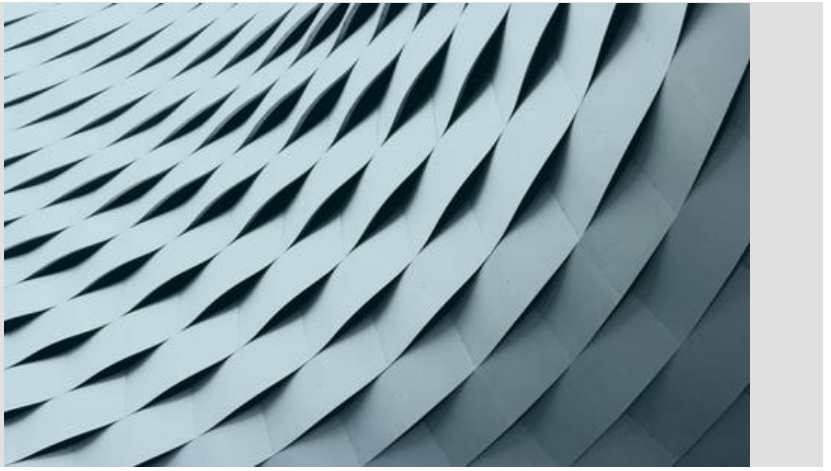
Vetlandsfaret 16B , 0684 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1132

Andelsnummer 249

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22478-1109 **Referansenummer:** VK1950

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kristian Olsen Nordstrand **Vår ref:**

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

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 Norsk Takst. 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. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kristian Olsen Nordstrand
Uavhengig Takstingeniør
kon@takstkonsulent1.no
413 81 416

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Vetlandsfaret 16B , 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1132
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 2017 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Renovert kjøkken i 2021. Utført av Oslo Akershus Rørleggerbedrift og Elektriker Gruppen AS
- Satt inn ny peis i 2018. Utført av eier. Fornying av pipeløp og sikring av ildsted i 2021. Utført av Pipeeksperten AS.
- Overflatebehandling av tre soverom, gang og stue i 2022 og 2025. Utført av eier.
- Ny baderomsinnredning i 2025. Utført av fagpersonell.

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/mur, utvendig pusset. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/plater e.l. (ikke besiktiget)

Vestvendt balkong på ca. 8 m² i betongkonstruksjoner. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,89 m.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater, malt trepanel og malt betong. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,41 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med overflate i eik med sponkjerne, med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryseskap. Waterguard montert. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vedfyring. Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

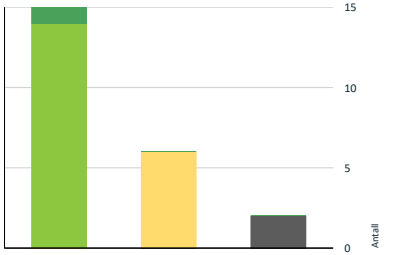
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Vetlandsfaret 16B , 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1132
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > og kjøkken > Avtrekk 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. 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod 2016.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 8 m² i betongkonstruksjoner. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,89 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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/mur, utvendig pusset. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/plater e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater, malt trepanel og malt betong. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,41 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG RU Radon

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

Vetlandsfaret 16B , 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1132
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn. Isolert stålpipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vedfyring. Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres sprekt flis ved dør. Tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

- Eier opplyser sprekt flis oppstod når forrige eier satte inn dørlist.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

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

3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til elektrisk styrt vifte eller felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

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

3. ETASJE > OG KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med overflate i eik med sponkjerne, med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryseskap. Waterguard montert. Kullfilterventilator over kokeplass.

3. ETASJE > OG KJØKKEN

Avtrekk

Vetlandsfaret 16B , 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1132
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk 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

Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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.

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Andre VVS-installasjoner

Waterguard montert under vask på kjøkken.

Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannstank, plassert under benk på kjøkken.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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)

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

Vetlandsfaret 16B , 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1132
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Vetlandsfaret 16B , 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1132
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

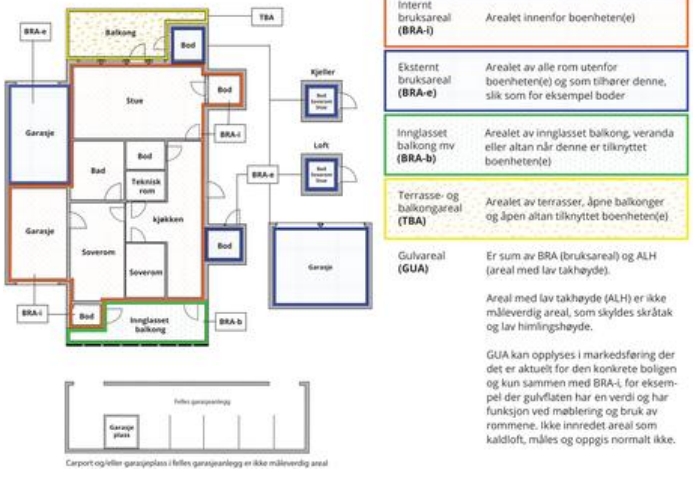
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vetlandsfaret 16B , 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1132
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	70			70	8
Kjeller		8		8	
SUM	**70**	**8**			**8**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- 3 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 4 m², ca. 3 m² og ca. 1 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 ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

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
27.5.2025	Kristian Olsen Nordstrand	Takstingeniør
	Eivind Fossland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1132		0	23792.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vetlandsfaret 16B, 0684 OSLO

Hjemmelshaver
SOLHØGDA BORETTSLAG. Org.nr: 950130156

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950130156		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Fossland Eivind Alexander & Øvereng Bjøntegaard Heidi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
249	8 030	*31.12.2024*	133 346	*31.12.2024*

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Vetlandsfaret 16B , 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1132
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.05.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterverller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Vetlandsfaret 16B , 0684 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1132
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

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.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

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
1. jun. 2025

Oppdragsnummer
29-0160/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vetlandsfaret 16B, 0684 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Eivind Fossland, Heidi Øvereng Bjøntegaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2017

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: 87137323
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp i 2008 i regi av boretslaget. Skiftet baderomsinnredning i 2025. Montering av EL og rør utført av bademiljø og Elektriker Gruppen AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke firma, men utført i regi av boretslaget i 2008

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Utført i regi av boretslag i 2008.

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny peis i 2018. Pipeeksperten rehabiliterte alle piper 2021 -2022. Nye foringsrør inne i pipeløp i syrefast stål med diameter ø 150mm. Inspeksjon av ildsted og innmuring av stuss og røykrør til ildsted også utført av pipeeksperten i sammenheng med dette

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS - Elektrisk arbeid i anledning oppussing av kjøkken i 2021, og ny baderomsinnredning (speilskap) i 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger i regi av Bademiljø - Ny baderomsinnredning 2025 Rørlegger i regi av Oslo - Akershus rørleggerbedrift AS - Oppusing av kjøkken 2021.

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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Pusset opp overflater på alle tre soverom

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?
Ja

Beskriv: Liten sprekk i flis ved dør som oppstod når forrige eier satte inn dørkarm.

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?
Nei

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjort av Takstkonsulent1 - 2025

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

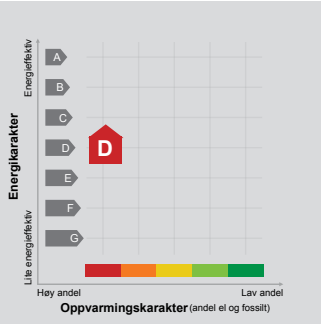
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0160/25

ENERGIATTEST

Adresse	Vetlandsfaret 16B
Postnummer	0684
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1132
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80322739
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-126634
Dato	27.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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.enova.no/energimerking.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vetlandsfaret 16B	80322739	H0301	0	0	249

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1961

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	34 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	167 m³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	201,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.6.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	71,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	140,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 571 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	152,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 843 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	152,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 571 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 571 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 571 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

8552356 195/3019 26.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.05.2025.

Boligselskap:	195 Solhøgda Borettslag	
Organisasjonsnr:	950.130.156	
Andelseier:	Eivind Alexander Fossland	Heidi Øvereng Bjøntegaard
Leieobjektnr:	3019	
Adresse:	Vetlandsfaret 16 B, 0684 OSLO	
Andelsnummer:	249	
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.

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
- Leverandør av fibernett er Telia.
- Beboere i høyblokka betaler ca. 31 % mer på kat. 004 Oppvarming fra 01.06.25 - 31.05.26. Dette skyldes at de har betalt for lite de siste 3 årene. I kroner er dette ca kr 100-200 mer pr. mnd. avhengig av leilighets størrelse.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA3-83987259461	A	67.037.847,-	17 år 7 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 4.903,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.468,-
Kollektiv avt. Telia	435,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	296,-	7.718,-	8.030,-	133.346,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBA3-83987259461	131.421,-	984,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 132.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver 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.

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Michael Gareth Winnem Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD, e-post: winnem@obos.no.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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:
9. april 2025 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. Honorar til Valgkomiteen
8. Honorar til Velferdskomiteen
9. Etablering av kameraovervåking i Vetlandsveien 66, fellesområder innendørs og utendørs.
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomitè
13. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Eddie Ingebrigtsen er møteleder

Forslag til vedtak

Eddie Ingebrigtsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en digital 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 protokollvitne ble [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 Årsberetning styret 2024 2025.pdf
2. 0195 Solhøgda Borettslag.pdf
3. 0195årsregnskap2024.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

Honorar til Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår kr 10.000,- til valgkomiteen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar kr 10.000,- til valgkomiteen.

Sak 8

Honorar til Velferdskomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår kr 100.000,- til velferdskomiteen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar kr 100.000,- til velferdskomiteen

Sak 9

Etablering av kameraovervåking i Vetlandsveien 66, fellesområder innendørs og utendørs.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har sett behov for kameraovervåking av overnevnte fellesarealer. Utvendige fellesareal er åpne for alle, og benyttes som gjennomgang til andre gater og områder. Dette øker risikoen for uønsket aktivitet, både i form av hærverk, innbrudd og uvedkommende som får tilgang til låste soner (oppganger/garasje). Det har vært flere tilfeller av hærverk i blokkas fellesområder, særlig bodområder i loft og inngangsparti. I tillegg har det siste året vært en økende tendens til narkotikaoppbevaring og -bruk. Dette øker også brannfaren betydelig. Beboerne føler seg også utrygge da ungdommer nærmest truer seg inn i blokka. I tillegg er det også mistanke om at uvedkommende slippes inn av personer som bor i blokka og har tilganger til disse områdene med nøkkelbrikker. Det har vist seg vanskelig å identifisere hvem disse er. Tiltaket er avgjørende for å unngå store økonomiske konsekvenser - og sikre vårt felleskap samt skape trygghet som beboerne har krav på. Kameraovervåking av utsatte områder et tiltak som vi mener vil ha god forebyggende effekt. Styret mener tiltaket vil bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboerne, samt at det vil bidra til oppklaring av tyveri, innbrudd og hærverk. Som et nødvendig tiltak for å trygge fellesarealene i borettslaget, og forhåpentligvis

redusere uønskede situasjoner og sikkerhetsmessige avvik, ønsker styret å få generalforsamlingens fullmakt til å etablere kameraovervåking. Styret vil da innhente anbud og velge en profesjonell aktør til å håndtere dette, slik at overvåkning og bruk av opptak ikke havner i strid med personvernet (GDPR). Kameraer vil være plassert slik at det ikke gjøres opptak av offentlige rom og styret i borettslaget skal ikke håndtere dette selv. Styret vurderer å lease tjenesten i ett år for å se effekten av dette. Kameraovervåking vil etableres og varsles etter råd fra profesjonell leverandør i tråd med gjeldende lover og regler.

Styrets innstilling

Dette er styrets forslag.

Forslag til vedtak

Styret får årsmøtets fullmakt til å vurdere om, innhente tilbud, samt bestemme hvilken profesjonell aktør som eventuelt skal få oppdraget med å etablere og drifte kameraovervåkningen.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Audun Kristiansen

  Audun Kristiansen har lang erfaring som styreleder og meget god kjennskap til borettslaget.

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

- Edward Ingebrigtsen

  Styremedlem Edward Ingebrigtsen har flyttet fra borettslaget, men er villig til å stille til gjenvalg. Han har god kompetanse og lang erfaring som styremedlem og har bodd i borettslaget lenge. Det vurderes som viktig med kontinuitet i styret, spesielt når et styremedlem som har vært et viktig bidrag både med erfaring og ansvarsområder, slutter i styret.
- Stian Bjerke

  Stian Bjerke har bodd i Solhøgda borettslag i flere år. Han ønsker å bidra til styrearbeidet i borettslaget og til å fortsette det gode arbeidet styret gjør og har praktisk erfaring som rørlegger og brannmann. For å ivareta habilitet i valgkomiteens vurdering har kun Pia Backe-Hansen hatt samtale med Stian Bjerke i forkant av innstillingen.

Sak 11

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 12

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Malin Ihlen Bjerke
- Pia Backe-Hansen

Sak 13

Valg av velferdskomitè

Roller og kandidater

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

- Isabel Adelene Maaby
- Jeanin Sørlie
- Madeleine Veum Adra
- Malin Ihlen Bjerke

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid
Siden årsmøtet i 2024 har styret hatt mange oppgaver. Styrets fullmakter og begrensninger defineres i vedtektenes § 8-1: «(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.

Av større arbeider, viser vi til opplistingen til slutt. Denne opplistingen er det også fornuftig å vise megler ved eventuelt leilighetssalg.

Styrets aktiviteter:

- Det er når denne beretningen skrives avholdt 13 styremøter inkl. budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører
- 88 styresaker
- 23 ordinære styrevakter
- Besvart ca. 1100 beboerhenvendelser, både på epost og på Vibbo.
- Besvart ca. 850 henvendelser på epost med andre enn beboere, for eksempel entreprenører, forretningsfører og andre samarbeidspartnere
- Deltatt på tre sameiermøter i Oppsal vaktmestersentral
- Deltatt med to delegater på generalforsamlingen i OBOS
- Flere arbeidsmøter i styret, som kommer i tillegg til styremøter
- Flere arbeidsmøter og befaringer med entreprenører og andre samarbeidspartnere, bla. Guttorm Hoff AS, Telia, Oppsal vaktmestersentral, OBOS Eiendom, Oslo kommune, Fibber, Wattif AS, Selvaag. De fleste møter med eksterne skjer på dagtid hvor styremedlemmer ofte må ta seg fri fra jobb.
- Flere møter med beboere, bla. i forbindelse med klagesaker
- Flere av styremedlemmene har deltatt på ulike kurs
- Tildelt 11 parkeringsplasser.
- Mottatt 4 søknader om dyrehold
- Behandlet 12 naboklager
- 10 utgaver av månedsbrev og flere andre informasjonsskriv distribuert
- Årlig dugnad
- Delt ut blomsterrekvisisjoner for rundt kr 40 000,-.
- Komprimatorbil 3 ganger siste år
- Laget nøkkebrikker rundt 50 beboere
- Administrert sykkel- og kjellerrydding
- Gjennomført vernerunde i borettslagets fellesområder
- Arbeider fortsatt med prosjekt parkering, jfr. årsmøtevedtak 2018
- Tomtegrenser mot OBOS (Rema1000) og Oslo kommune (Solbergliveien)
- Bidratt økonomisk til Oppsal gatefest
- Fornyet lekeapparatene på lekeplassene i borettslaget, støttet av «OBOS gir tilbake»
- Administrert og fulgt opp dyrkekassene
- Belysning av lekeplasser
- Gjennomført befaring med aborist for kartlegging av tilstanden til trærne i borettslaget
- Utarbeidet en helt ny HMS-brosjyre som skal leveres til alle leilighetene (tilhører leiligheten ved salg)

Rehabilitering og vedlikehold siden siste årsmøte

- Etablert fiber i borettslaget
- Asfaltering av innkjøringen til Solbergliveien 118-116, fastmonterte sykkelstativer
- Asfaltering av innkjøring til Vetlandsveien 64-54.
- Støpt såle til sykkelgarasje Vetlandsveien 64
- Oppført ny sykkelgarasje Vetlandsveien 64
- Etablert belysning på lekeplassene i borettslaget
- Ferdigstillelse av arbeidet med ladeplasser, dvs. oppsetting av 74 nye ladestolper
- Plantet hekk mot Hellerudveien i forlengelse av eksisterende støyskjerm
- Oppgradert aggregater i alle vaskerier
- Fjernet gamle kabler i forbindelse med ny fiber
- Reparasjon av heisene i høyblokka
- Bygget og etablert sykkelvaskeri i høyblokka
- Skiftet ut 2 vaskemaskiner, i 66 og 110 i fellesvaskeriene, service, reparasjoner og utskiftning i vaskeriene hadde i 2024 kostnader for borettslaget på kr. 364.869,-.
- Brukt kr. 102.585,- på containere og komprimatorbil til rydding av fellesområder

Planer fremover

- Ferdigstille sykkelgarasje Vetlandsveien 64
- Vurdere å male noen oppganger
- Mål om å etablere flere parkeringsplasser.
- Miljøkartleggingen, innføre miljøtiltak på bakgrunn av rapporten avhenger av forslag fra andelseierne
- Balkongprosjektet, avhenger av forslag fra andelseierne

Velferdskomiteen 2024-2025:

- Dugnads grilling
- 17 mai feiring, med grilling, leker for ungene og Oppsal Janitsjar
- Julemarked 1/12 med utstillere fra borettslaget
- Julegrantenning 1/12
- Juletrefest 9/1-25
- Ca. 50 utleier i hele 2024. Vi har hatt 4 utleier i januar, og 3 planlagte i februar, til og med leid ut en hel helg til høsten i forbindelse med konfirmasjon.
- En familie leier hver lørdag hele 2024 og ønsker å fortsette med det, ut 2025 også. Dette i tillegg til vanlig utleie.
- Komiteen har jevnlige møter om aktiviteter de har/ønsker å gjennomføre i borettslaget. Steller i stand med forberedelser til de forskjellige aktivitetene, handler, passer på at begge utleierom er fylt på med diverse vaskeartikler, søppelposer og toalettpapir.

- Vi har merket stor pågang på utleie etter vi pusset opp velferdsrommet i Vetlandsveien 60 b, og får mye skryt av de som leier at det er blitt et veldig hyggelig og innbydende rom. Folk har leid til flere bursdager, dåp, konfirmasjoner og bryllup.

Øvrig

Parkering

Styret har jobbet mye med forvaltning og utvikling av parkeringsplassene i borettslaget. I etterkant av at OBOS sa opp leieavtalen av plassene foran p-huset – samt sagt opp avtalen vi har hatt om bruk av deres eiendom utenfor inngangen til REMA 1000 – har vi fått betydelig færre parkeringsplasser på vår eiendom. Styret er i dialog med OBOS for å se på muligheter for å samarbeide om parkeringsplasser framover. Det er etablert 5 nye parkeringsplasser på andre siden av REMA 1000-bygget. I tillegg har vi byttet leverandør av ladetjenester – samtidig som vi nå har bygget ut kapasiteten i tråd med Generalforsamlingens vedtak i 2018 om at 50 % av alle plasser skal være ladbare innen 2025. Det har vært utfordringer i overgangen til ny ladeleverandør som medførte en del merarbeid for styret.

HMS

Lekeplassene i borettslaget inspiseres og kontrolleres årlig slik at de skal være trygge å bruke.

Kjeller/loftsrydding skjer jevnlig, men dessverre benytter enkelte i borettslaget kjellerne til å kvitte seg med personlige eiendeler og annet skrot. Brannsikkerheten i borettslaget krever ryddige kjellere og oppganger. Det er ikke tillatt å la sko mm stå ute i oppgangene som er å anse som rømningsvei i tilfelle brann. Kjellerne skal ikke benyttes til lagring av annet enn det borettslaget har godkjent og som er til daglig bruk.

Det er forbudt å lade elsykler eller annet i kjellerne/loft! Dette gjelder både i boder og fellesarealene.

Det er heller ikke tillatt å oppbevare gass i kjellere/loft.

Det er ikke tillatt 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. Dersom dette ikke bedrer seg, vil styret vurdere kameraovervåking, en kostnad som må fordeles på alle andeler i borettslaget.

Dugnad

Det ble som vanlig også i fjor avholdt dugnad i borettslaget, 6.mai 2024. 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.

Det ble nå også delt ut rekvisisjoner til blomster, til de oppgangen som ville ha det. Vaktmesterne hjalp til med bark, jord og redskaper. Også i 2024 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. Det har vært mye vedlikehold av heisene i perioden, og det forventes fortsatt store kostnader knyttet til dette framover.

Komprimatorbil

Tre ganger hvert år kommer det komprimatorbil 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. 105.000 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. 300.000 til miljøtiltak gitt av OBOS i 2024 (Refunderes i 2025). Midlene ble i sin helhet benyttet til oppgradering av lekeplassene.

Borettslaget har mottatt flere midler fra tiltaket slik at vi pr, dags dato har ca. 170.000 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 2025!

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 å skaffe seg kunnskap om fremdrift i arbeidene 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.

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 i dag 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. Jfr. årsmøtevedtak i 2023, bygget vi i år en ny sykkelgarasje utenfor Vetlandsveien 64. Styret vurderer å gi bedre plass til varesykler ved å endre noe på innredningene i de tre sykkelgarasjene. Vi vi også forbeholde "første etasjene" til elsykler. Styret har også etablert en helt ny sykkel-vask i høyblokka til gratis bruk for alle beboere.

Til generalforsamlingen i Solhøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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. 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 fellesskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 693 081**	**1 663 778**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 511 203	3 307 221
Tilbakeføring av avskrivning	16	288 975	274 846
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-42 513	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 552 689	-2 852 408
Innsk. øremerk. bankkto		-12 226	-11 766
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	15	361 015	311 410
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**553 765**	**1 029 303**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 246 846**	**2 693 080**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 868 128	3 780 577
Kortsiktig gjeld	-621 282	-1 087 497
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 246 846**	**2 693 080**

Transaksjon 09222115557541392585 Signert AK, EI, JMA, MH, KEK, TTS

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	29 261 182	26 715 790	30 424 000	32 020 000
Ladeinntekter EL-bil		171 044	114 884	220 000	350 000
Andre inntekter	3	103 933	546 565	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**29 536 159**	**27 377 239**	**30 644 000**	**32 370 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-114 210	-98 700	-120 000	-120 000
Styrehonorar	5	-700 000	-600 000	-700 000	-700 000
Avskrivninger	16	-288 975	-274 846	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 500	-24 500	-25 000	-26 000
Andre honorarer		-110 000	-100 000	-110 000	-110 000
Forretningsførerhonorar		-449 015	-426 415	-452 000	-475 000
Konsulenthonorar	7	-125 996	-181 623	-100 000	-100 000
Kontingenter		-107 800	-107 700	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-5 478 194	-4 918 923	-6 550 000	-7 395 000
Forsikringer		-910 819	-739 883	-814 000	-1 067 000
Kommunale avgifter	9	-6 067 712	-5 202 592	-5 971 000	-6 704 460
Kostnader sameie	15	-3 193 902	-2 725 045	-2 992 000	-3 200 000
Energi/fyring	10	-1 212 864	-1 238 467	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 156 642	-3 014 410	-3 165 000	-3 260 000
Andre driftskostnader	11	-1 328 484	-1 222 045	-1 115 000	-1 151 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-23 269 112**	**-20 875 150**	**-23 622 000**	**-25 816 460**
DRIFTSRESULTAT		**6 267 047**	**6 502 089**	**7 022 000**	**6 553 540**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	151 200	108 225	65 000	65 000
Finanskostnader	13	-3 907 044	-3 303 093	-4 272 000	-3 772 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 755 844**	**-3 194 868**	**-4 207 000**	**-3 707 000**
ÅRSRESULTAT		**2 511 203**	**3 307 221**	**2 815 000**	**2 846 540**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 511 203	3 307 221		

Transaksjon 09222115557541392585 Signert AK, EI, JMA, MH, KEK, TTS

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	83 106 036	83 106 036
Tomt		2 164 890	2 164 890
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	194 560	555 575
Andre varige driftsmidler	16	458 549	705 012
Aksjer og andeler	17	1 100	1 100
Miljøbankkonto, øremerket		433 504	349 570
SUM ANLEGGSMIDLER		**86 358 639**	**86 882 182**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	10 588
Forskuddsbetalte kostnader		779 240	781 579
Driftskonto OBOS-banken		1 468 662	2 913 697
Sparekonto OBOS-banken II		1 620 226	74 714
SUM OMLØPSMIDLER		**3 868 128**	**3 780 577**
SUM EIENDELER		**90 226 767**	**90 662 760**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 536 * 100		53 600	53 600
Opptjent egenkapital		18 030 206	15 519 003
SUM EGENKAPITAL		**18 083 806**	**15 572 603**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	68 013 445	70 566 134
Borettsinnskudd	19	3 101 600	3 101 600
Avsetning bomiljøtiltak	20	406 634	334 926
SUM LANGSIKTIG GJELD		**71 521 679**	**74 002 660**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		295 517	621 936
Påløpte renter		164 373	166 475
Påløpte avdrag		0	124 121
Påløpte kostnader		161 392	174 965
SUM KORTSIKTIG GJELD		**621 282**	**1 087 497**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 226 767**	**90 662 760**

Transaksjon 09222115557541392585 Signert AK, EI, JMA, MH, KEK, TTS

Pantstillelse	21	98 974 200	98 974 200
Garantiansvar	15	1 941 957	2 787 221

Oslo, 12.03.2025
Styret i Solhøgda Borettslag

Audun Kristiansen	Joanna Mankarios Abueg	Maike Harms
Kine Emilie Knutsen	Theresa Thi Solstad	Edward Ingebrigtsen

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	24 872 168
Kabel-TV	3 146 226
Parkeringsleie	882 420
Oppvarming	472 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**29 373 182**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-112 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**29 261 182**

Transaksjon 09222115557541392585 Signert AK, EI, JMA, MH, KEK, TTS

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Telia Norge AS - Baseleie	40 863
Viderefakturert fjerning av søppel	3 000
Leie av lokale	7 200
Miljøfond	42 512
Nettinnbetalinger	1 925
Nøkler	7 833
Utleie	600
SUM ANDRE INNTEKTER	**103 933**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-114 210
SUM PERSONALKOSTNADER	**-114 210**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 700 000.
Det er utbetalt kr 110 000 til valgkomiteen
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 378, 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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 246
Andre konsulenthonorarer	-93 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-125 996**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-359 732
Drift/vedlikehold VVS	-354 214
Drift/vedlikehold elektro	-296 596
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 467 412
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-27 897
Drift/vedlikehold heisanlegg	-169 728
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 406
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-364 869
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-192 140
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-110 614
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-78 750
Kostnader leiligheter, lokaler	-10 088
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-14 749
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 478 194**

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

Transaksjon 09222115557541392585 Signert AK, EI, JMA, MH, KEK, TTS

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 508 098
Feieavgift	-88 672
Renovasjonsavgift	-2 470 942
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 067 712**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-746 208
Strøm oljefyr el.bereder	-2 500
Fjernvarme	-464 156
SUM ENERGI / FYRING	**-1 212 864**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 310
Container	-193 585
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 506
Driftsmateriell	-22 567
Renhold ved firmaer	-948 108
Andre fremmede tjenester	-39 015
Kontor- og datarekvisita	-5 250
Trykksaker	-2 946
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 378
Andre kontorkostnader	-13 921
Telefon, annet	-6 545
Porto	-3 550
Bank- og kortgebyr	-3 163
Velferdskostnader	-68 640
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 328 484**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 066
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 738
Kundeutbytte fra Gjensidige	75 609
Andre renteinntekter	1 787
SUM FINANSINNTEKTER	**151 200**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 844 277
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 061 754
Renter på leverandørgjeld	-513
Andre rentekostnader	-500
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 907 044**

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.

Transaksjon 09222115557541392585 Signert AK, EI, JMA, MH, KEK, TTS

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Borettslaget eier 14,95% av Sameiet Oppsal Vakmtestersentral.
Borettslaget har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvar refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 1 941 957
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.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Grill		
Tilgang 2024	42 513	
Avskrevet i år	-14 171	
		28 342
Andre fellesanlegg		
Tilgang 2021	130 825	
Avskrevet tidligere	-78 495	
Avskrevet i år	-26 165	
		26 165
Garasjer vaktmestere		
Tilgang 2017	369 250	
Avskrevet tidligere	-316 500	
Avskrevet i år	-52 749	
		1
Grill		
Tilgang 2019	100 325	
Avskrevet tidligere	-100 324	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2020	35 463	
Avskrevet tidligere	-28 372	
Avskrevet i år	-7 090	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	1 755 822	
Avskrevet tidligere	-1 229 075	
Avskrevet i år	-175 582	
		351 164
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	647 100	
Avskrevet tidligere	-647 099	
		1
Sykkelbod		
Tilgang 2018	132 183	
Avskrevet tidligere	-66 090	
Avskrevet i år	-13 218	
		52 875
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**344 055**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-288 975**

Transaksjon 09222115557541392585 Signert AK, EI, JMA, MH, KEK, TTS

NOTE: 17
AKSJER OG ANDELER

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2013	-50 882 845	
Nedbetalt tidligere	17 436 825	
Nedbetalt i år	1 419 646	
		-32 026 374
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2019	-43 100 000	
Nedbetalt tidligere	5 979 886	
Nedbetalt i år	1 133 043	
		-35 987 071
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-68 013 445**

NOTE: 19
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: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-406 634
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-406 634**

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

Borettsinnskudd	3 101 600
Pantelån	68 013 445
TOTALT	**71 115 045**

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

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

Transaksjon 09222115557541392585 Signert AK, EI, JMA, MH, KEK, TTS

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLHØGDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950130156
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret ønsker at Eddie Ingebrigtsen er møteleder

Forslag til vedtak:
Eddie Ingebrigtsen er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en digital 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.**

7. Honorar til Valgkomiteen

Styrets innstilling
Styret foreslår kr 10.000,- til valgkomiteen

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar kr 10.000,- til valgkomiteen.
✓ **Vedtatt.**

8. Honorar til Velferdskomiteen

Styrets innstilling
Styret foreslår kr 100.000,- til velferdskomiteen

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar kr 100.000,- til velferdskomiteen
✓ **Vedtatt.**

9. Etablering av kameraovervåking i Vetlandsveien 66, fellesområder innendørs og utendørs.

Styret har sett behov for kameraovervåking av overnevnte fellesarealer. Utvendige fellesareal er åpne for alle, og benyttes som gjennomgang til andre gater og områder. Dette øker risikoen for uønsket aktivitet, både i form av hærverk, innbrudd og uvedkommende som får tilgang til låste soner (oppganger/garasje). Det har vært flere tilfeller av hærverk i blokkas fellesområder, særlig bodområder i loft og inngangsparti. I tillegg har det siste året vært en økende tendens til narkotikaoppbevaring og -bruk. Dette øker også brannfaren betydelig. Beboerne føler seg også utrygge da ungdommer nærmest truer seg inn i blokka. I tillegg er det

også mistanke om at uvedkommende slippes inn av personer som bor i blokka og har tilganger til disse områdene med nøkkelbrikker. Det har vist seg vanskelig å identifisere hvem disse er. Tiltaket er avgjørende for å unngå store økonomiske konsekvenser - og sikre vårt felleskap samt skape trygghet som beboerne har krav på. Kameraovervåking av utsatte områder et tiltak som vi mener vil ha god forebyggende effekt. Styret mener tiltaket vil bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboerne, samt at det vil bidra til oppklaring av tyveri, innbrudd og hærverk. Som et nødvendig tiltak for å trygge fellesarealene i borettslaget, og forhåpentligvis redusere uønskede situasjoner og sikkerhetsmessige avvik, ønsker styret å få generalforsamlingens fullmakt til å etablere kameraovervåking. Styret vil da innhente anbud og velge en profesjonell aktør til å håndtere dette, slik at overvåkning og bruk av opptak ikke havner i strid med personvernet (GDPR). Kameraer vil være plassert slik at det ikke gjøres opptak av offentlige rom og styret i borettslaget skal ikke håndtere dette selv. Styret vurderer å lease tjenesten i ett år for å se effekten av dette. Kameraovervåking vil etableres og varsles etter råd fra profesjonell leverandør i tråd med gjeldende lover og regler.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får årsmøtets fullmakt til å vurdere om, innhente tilbud, samt bestemme hvilken profesjonell aktør som eventuelt skal få oppdraget med å etablere og drifte kameraovervåkningen.
>
> ✓ **Vedtatt. 2 stemmer mot.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Audun Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Audun Kristiansen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Stian Bjerke
Edward Ingebrigtsen

Følgende stilte til valg:
Stian Bjerke
Edward Ingebrigtsen

11. 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-Sanders

Følgende stilte til valg:
Edward Ingebrigtsen
Kine Emilie Knutsen-Sanders

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Maike Harms

Følgende stilte til valg:
Maike Harms

12. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Pia Backe-Hansen
Malin Ihlen Bjerke

Følgende stilte til valg:
Pia Backe-Hansen
Malin Ihlen Bjerke

13. Valg av velferdskomitè

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Madeleine Veum Adra
Malin Ihlen Bjerke
Isabel Adelene Maaby
Jeanin Sørlie

Følgende stilte til valg:
Madeleine Veum Adra
Malin Ihlen Bjerke
Isabel Adelene Maaby
Jeanin Sørlie

Transaksjon 09222115557543885632 Signert EI, MIB

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
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 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.305-306.Vetlandsfaret 16 A+B og 14 A+B.
Arbeidets art
Nybygg.
Bygningens art
Boligblokk

Journalnr.
58/1586
Avsluttende synsforretning
17/3-64

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.
Byggemelder
Boligdirektoratet, Boligkontoret, Grubbegaten 1.
Ansvarshavende
Siv.ing.Kjell RiiserHelle, 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.

Bygningssjef
T.Busch

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

Skjema C/IE. 2000. R. A. 7785/67. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[III] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadekledning, utvidelse av balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vetlandsfaret 14-16	Gnr.144, bnr.1132	88/5626

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.

SH. C-16. ANDVORD

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Balkongsystemer A/S
Bernt Ankers vei 1

2010 STRØMMEN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950054189	95/73894

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell-Arth. Andersen	15. november 1995

Arbeidssted : 144/1132 Vetlandsfaret 14-16
Byggherre : Solhøgda BRL. v/Obos Tveita, Postboks 89 Tveita, 0617 OSLO
Arbeidets art: INNGLASSING AV BALKONGER BLOKK

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 15.11.95 på kartet. Påvisning unødvendig.

Borettslagets generalforsamlings vedtak om byggearbeidene må foreligge.

Søknad om ansvarsrett må sendes inn.

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

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Borettslagets Generalforsamlings vedtak om byggearbeidene må innsendes.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Kjell-Arth. Andersen
Kjell-Arth. Andersen
Avd.ing. II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Skandinavia AS
Pb 34 Grefsen
0409 OSLO
tor.bjaerum@afgruppen.no

Dato: 09 NOV. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200706901-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Åge Langerud | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VETLANDSFARET 14 - 16	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 - VETLANDSFARET 14,16

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

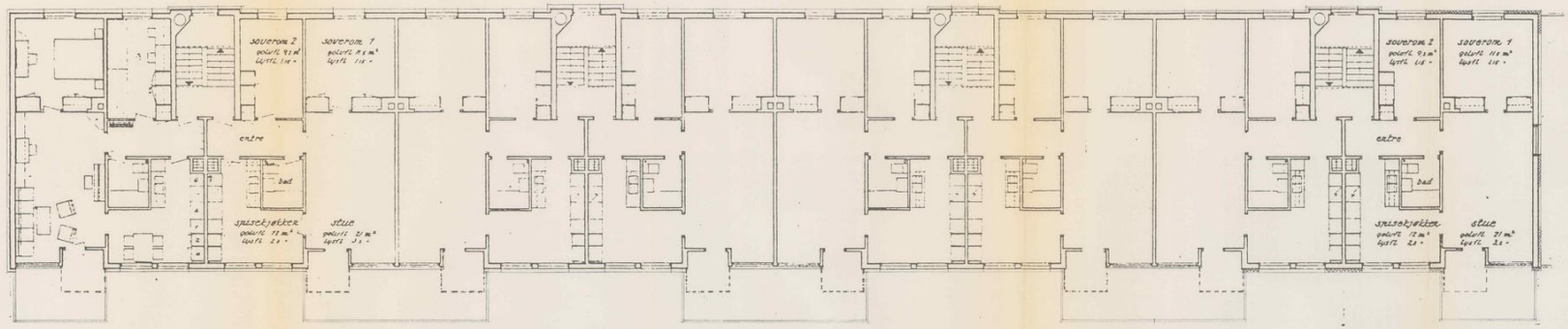
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

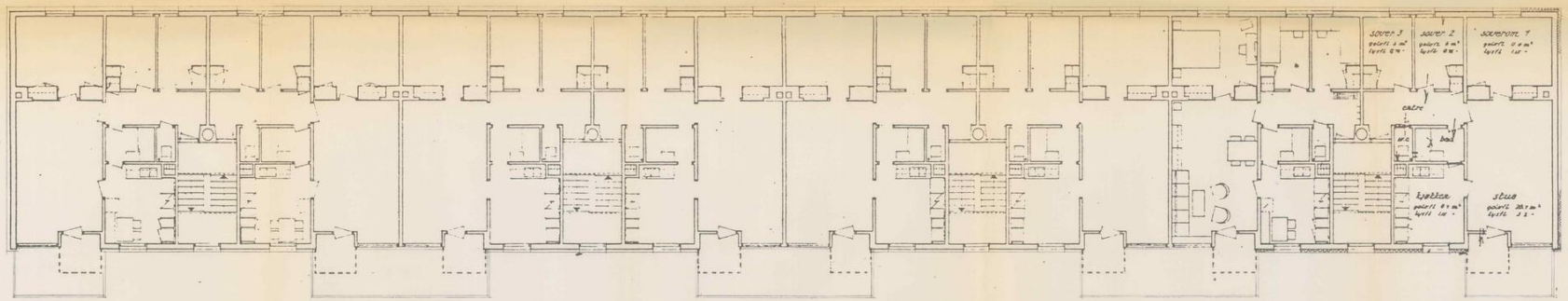
www.pbe.oslo.kommune.no

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



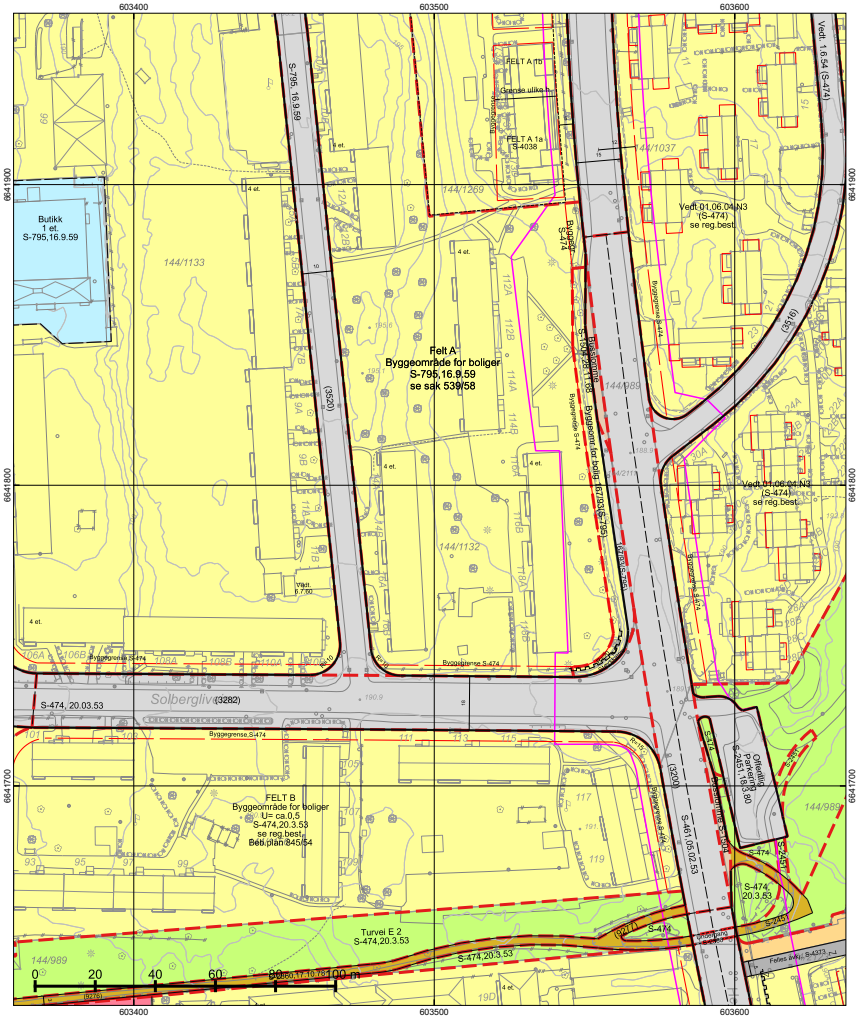
3R.+KJK.



4R.+KJK.

SOLHÖGDA BORETTSLAG OBOS	KORR.	DATO	01.12.88
LAVBLOKKER 3- OG 4-ROMS		TEGN.NR.	163-12
ETG. PLANER ETTER FORNYELSE		MÅL.	1:100

LAURITZ O. EKREM ARKITEKT NEDRE SLOTTSGATE 4 0157 OSLO 1 TLF. 41 03 19



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 70 - Felles avkjørsel
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

Oslo

Dato: 27.05.2025
Bruker: tas
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 329088/ 86512925
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: VETLANDSFARET 16B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1132

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

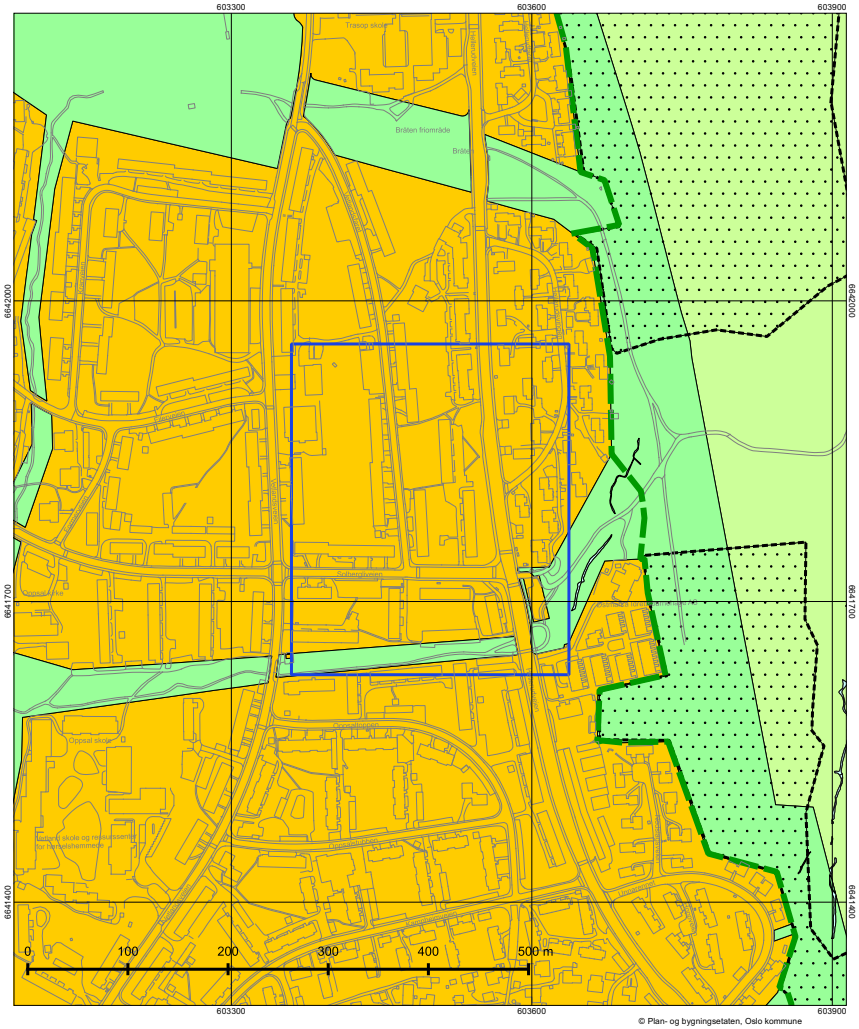
Dato: 27.05.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 329088/ 86512925
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: VETLANDSFARET 16B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1132

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329088/86512925
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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: 29-0160/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vetlandsfaret 16B 0684 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 1132 (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