NORDVIK

Blakkens vei 102

2 soverom | 76 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Blakkens vei 102

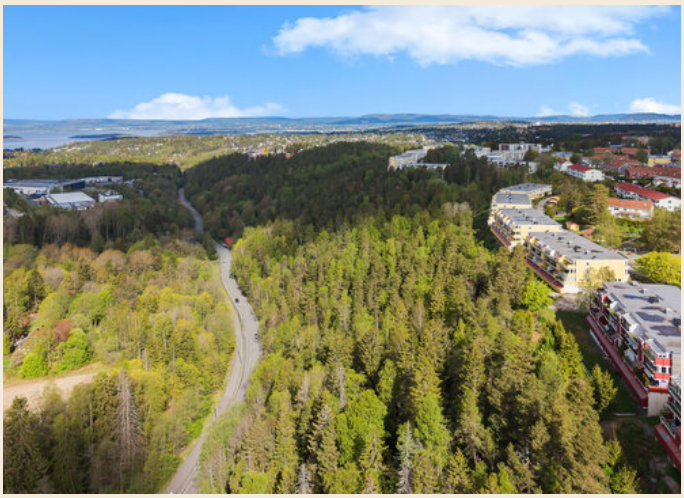
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

Tre roms - to uteplasser - garasje - vv. og fyr. ink. - utsikt - gode solforhold - utleie muligh. - pop. bel. m.m.

Prisantydning	**3 750 000,-**
Omkostninger	**95 860,-**
Totalpris	**3 887 176,-**
Fellesgjeld	**41 316,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 491,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik eiendomsmegling har igjen gleden av å presentere en flott tre-roms på Mortensrud.

Boligen ligger i 2.etg.og inneholder følgende:
entre/gang
soverom I
soverom II
bad/WC
stue
kjøkken
innglasset terrasse på ca. 11 kvm.
balkong på ca. 8 kvm
utebod på terrasse, størrelse ca. 2 kvm

I tillegg disponerer boligen:
garasjeplass i fellesanlegg med opplegg for lader

Høydepunkter med boligen:
varmtvann og fyring inkl.
toppetasje og endeleilighet
noe oppgraderingsbehov
lavt strømforbruk
populær beliggenhet
kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, bussholdeplass, t-bane m.m.

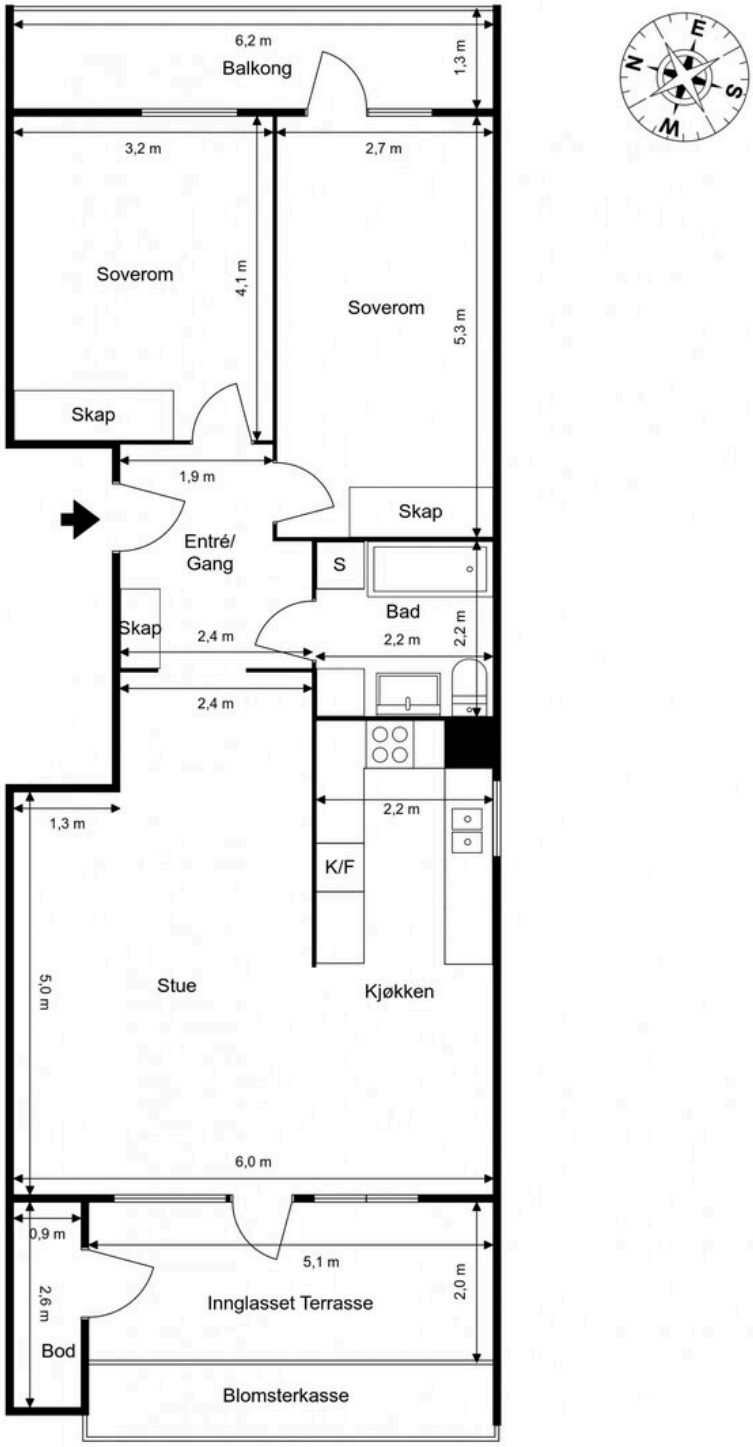
Velkommen til Blakkens vei 102

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 89 kvm

Blakkens vei 102

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.










STARMASTER


STARMASTER






MSI
CD-R/RW
CR52-A2


BOSCH


BOSCH







2860448459377





2860448459392

2860448459376



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0200/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Blakkens vei 102, 1281 OSLO
Gnr 178, bnr 161, snr 18 (ideell andel 1/1) / Gnr 178, bnr 162 (ideell andel 1/108) i Oslo kommune

Selger
Mohammad Shakil Khan

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)
41 316,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 791 316,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
94 770,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
95 860,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 860,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 887 176,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 900 176,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
2.

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entre/gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod på terrasse
BRA-b: 11 kvm. Innglasset terrasse
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Innhold
Boligen ligger i 2.etg.og inneholder følgende:
- entre/gang
- soverom I
- soverom II
- bad/WC
- stue
- kjøkken
- innglasset terrasse på ca. 11 kvm.
- balkong på ca. 8 kvm
- utebod på terrasse, størrelse ca. 2 kvm

Standard
Kjøkken: Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Deler av overskapfronter har innfelt frosta glass. Nedfelt oppvaskkum med 1 1/2 kum i stål og ettgreps som er svingbart. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. TG2.

Bad/WC: Flis på gulv 30x30 og flis på vegger 20x30 samt dekorflis. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 90cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Speilskap med lys på vegg. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for

vaskemaskin og gulvstående WC. TG3.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Joakim Langbråten

Parkering
Garasjeplass i fellesanlegg med opplegg for lader i følge eier.

Sammendrag selgers egenerklæring
Se disse punktene i egenerklæringsskjema:
2.0 og 23.0

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt, er kledd med liggende panel og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør/balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har brannklassifisering B30.

For ytterligere info., se tilstandsrapport utført av Joakim Langbråten

Innbo og løsøre
Alt som er fastmontert og integrert, følger boligen
Alt som er fastmontert og integrert, følger boligen

Adgang til utleie
Kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming
Sentralfyring med radiatorer

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk ligger på 4093 kwh for 2025, i følge eier.

Selger har tegnet Norgespris, avtalen er. bundet frem til 31.12.2026

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 491,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, garasje, kommunale avgifter, betjenin av andel fellesgjeld m.m. I tillegg kommer bl.a.: Strøm, innbo m.m.

Kommunale avgifter
Inngår i fellesutgiftene

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 039 525,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 158 099,- pr. 2024
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Sameiet

Navn og orgnr.
Solskrenten Boligsameie, orgnr. 974 806 126

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 41 316,-pr. 27.04.2026

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207364304
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,84%
Restsaldo: Kr. 2 807 836,00,-
Innfrielsesdato: 30.09.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i pr år: 12
Administrasjonsavtale: Nei

For ytterligere informasjon, se svarbrev fra forretningsfører

Sameiet har legalpant i boligen

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207364304
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,64%
Restsaldo 2 613 543,00
Innfrielsesdato: 30.09.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

For ytterligere info.se svarbrev fra forretningsfører

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 37 192,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Må godkjennes av sameiet.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 78913976

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 876 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsbukker ved fellesvisninger

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Populær beliggenhet. Kort vei til barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, bussholdeplass, t-bane m.m.

Bebyggelse
Området består vesentligst av småhus- og blokkbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest foreligger

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Endringer fra opprinnelig planløsning ved følgende:
Terrassen er blitt omgjort til innglasset terrasse.
Deler av soverom 1 (hoveddel) var opprinnelig kott (tilleggsdel).
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Ny kjøper påtar seg ansvaret for å få dette godkjent.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselger forsikring

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 2,10% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med digitale salgsoppgaver kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar ubegrenset kr. 9 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr fra kr. 3 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører fra kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 3 400,-
Utlegg tilstandsrapport fra (kfr takstmann) kr. 8 900,-

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 15. mai 2026

Megler
Haleem Wahid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95115235

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Blakkens vei 102

Nabolaget Mortensrud/Loftsrud - vurdert av 172 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Mortensrud skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	11 min / 0.8 km
Stenbråten skole (1-7 kl.)	472 elever, 22 klasser	17 min / 1.5 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.)	164 elever, 11 klasser	20 min / 1.7 km
Lofsrud skole (8-10 kl.)	432 elever, 32 klasser	9 min / 0.7 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 k...	313 elever, 30 klasser	18 min / 1.5 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	18 min / 1.5 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	9 min / 6.3 km

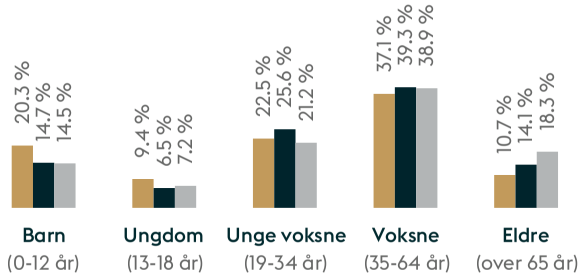
Offentlig transport

Blakkens vei	Linje 70N, 71, 72	3 min / 0.2 km
Mortensrud	Linje 2, 3	13 min / 1.1 km
Hauketo stasjon	Linje L2, L2x	7 min / 3.7 km
Ljabru	Linje 13, 19	8 min / 4.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min / 11.6 km

Barnehager

Blakkensvei barnehage (1-6 år)	58 barn	2 min / 0.1 km
Lofsrud barnehage (0-5 år)	53 barn	8 min / 0.6 km
Rudshøgda Kanvas-naturbarnehag...	50 barn	11 min / 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrud/Loftsrud	4 053	1 524
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Rudshøgda aktivitetsplass, bal...	3 min
Mortensrud kunstgressbane	8 min
Sport og Mosjon	11 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	13 min

«God nærhet til marka med mange turmuligheter. Skoler, barnehager og senter i nærheten, og godt kollektivtilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 79/100



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 2026

Blakkens vei 102
1281 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1988
BRA:	89 m^2
BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	6.5.2026 (Gyldig til 6.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	6	1	2

Supertakst

GNR: 178 BNR: 161 SNR: 18

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Blakkens vei 102
1281 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42443

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Våtrom	Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Innglasset terrasse stue	TG2 gis grunnet overflater.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, overflate, vindu/balkongdør tar i karm ved bruk, tetningslister, defekt dørhendel til balkongdør.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på innredning/benkeplate/gulv, utett/misfarget silikonfuge.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder, irr på stoppekran.
Vannbåren varme	TG2 gis grunnet alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning ved følgende:
Terrassen er blitt omgjort til innglasset terrasse.
Deler av soverom 1 (hoveddel) var opprinnelig kott (tilleggsdel).

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk til balkongen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverksbord (over 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslokkingsapparat i boligen.
Manglende røykvarsler og brannslokkingsapparat medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling eller mulighet for rask slokking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.5.2026

Rapportdato
6.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Mohammad Shakil Khan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte 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 i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Blakkens vei 102, 1281 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**178**	Bruksnr:	**161**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**18**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		

Byggeår: **1988** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Leiligheten har moderniseringbehov. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,39m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,30m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt, er kledd med liggende panel og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør/balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har brannklassifisering B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**89**	**76** Romfordeling: Entre/gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	**2** Romfordeling: Utvendig terrassebod.	**11**	**8**
Totalt m²	**89**	**76**	**2**	**11**	**8**

Kommentar til arealberegning

Terrassebod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e).

Eier opplyser at leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg med opplegg for el-billader. Merket 18. I følge eier er det også bod bak garasjeplass og i felles kjeller.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Ved oppmåling av innglassede balkonger/terrasser, skal veggen mellom balkongen/terrassen og leiligheten inkluderes i beregningen av Bruksareal-b (BRA-b). Dette er grunnen til at balkong/terrasse arealet blir et større areal i arealberegningen enn under punktet balkong.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset terrasse stue

Type	Terrasse
Vest-vendt innglasset terrasse på ca. 11 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innglassing av terrasse i 2013.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Enkelte råteskader i panelbord og værslitt. Det registreres alger/mose på overflater utenfor innglassingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres lokal reparasjon/utskifting.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong soverom

Type	Balkong
Øst-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det registreres alger på overflate. Vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør/balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har brannklassifisering B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer/balkong/terrassedør fra byggeår. Innerdør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Det registreres harde/oppsmuldrete tettelister som pga dette tetter dårlig. Avflassing av maling på karmer. Enkelte vindu/balkongdør tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes Hendel for dørvrider til balkongdør er knekt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vinduer/balkong/terrassedør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales. Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap. Utskiftning av dørhendel til balkongdør anbefales slik at døren kan benyttes på normal måte.

6.4 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknad: Det registreres skader/slitasje på gulv som vil med tiden kreve utbedringer.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Det registreres eldre fukt/skader rundt kjøleskap.
Fuktsvelling i underkant av benkeplate og bunnplate i innredningen.
Kjøkkeninnredningen har passert over forventet brukstid (over 20 år).
Misfarging/utett silikonfuge ved overgang benkeplate/vegg. Ved utett fuge kan vann samles bak kjøkkeninnredning og skape fukt/råteskader over tid.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2006 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Deler av overskapfronter har innfelt frosta glass. Nedfelt oppvaskkum med 1 1/2 kum i stål og ettgreps som er svingbart. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning/benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Fugemasse anbefales å skiftes ut.
Utskiftning av parkettgulv anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning ved følgende:
Terrassen er blitt omgjort til innglasset terrasse.
Deler av soverom 1 (hoveddel) var opprinnelig kott (tilleggsdel).

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyde måles til ca:
Stue: 2,39m
Entre: 2,33m
Bad: 2,30m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk til balkongen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverksbord (over 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslokkingsapparat i boligen.
Manglende røykvarsler og brannslokkingsapparat medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling eller mulighet for rask slokking.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Innvendige avløpsrør i leiligheten har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Vannrør innvendig i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Det er registret irr på stoppekran.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger/stoppekran bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Eier opplyser at det ble gjennomført en el-kontroll for ca 2-3 år siden.
Dokumentasjon på gjennomført kontroll uten avvik ble ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Innhente dokumentasjon på utført el-kontroll anbefales.

Om det ikke foreligger dokumentasjon fra tidligere kontroll bør det gjennomføres en ny utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.12 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.13 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm/veggventil ført til yttervegg.	

6.15 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom i skap, mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Merknad: Eier opplyser at det er nytt sanitærutstyr i badet.

Beskrivelse:
Flis på gulv 30x30 og flis på vegger 20x30 samt dekorflis. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 90cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Speilskap med lys på vegg. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.
Det må benyttes badekar frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

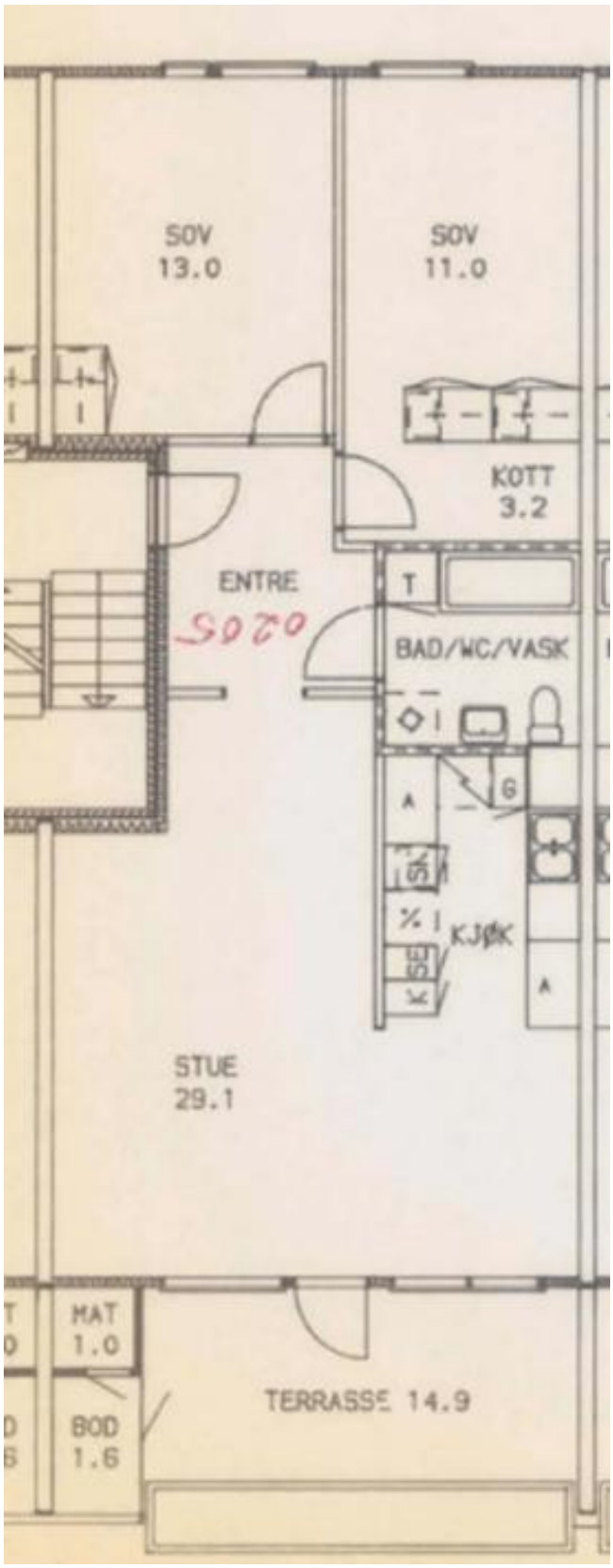
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mohammad Shakil Khan	9578-5997-4-2150499	2026-04-25 19:25:50

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0200/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blakkens vei 102, 1281 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Mohammad Shakil Khan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. august 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78913976
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høidahl's byggprodukter postboks 114, 2021 skedsmokorset. Innglassing av terrasse utført i sep 2013

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: Boligsalgsrapport avholdt 24.11.2008 iht. NS 3940 av Jan Berby

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligsalgsrapport avholdt 24.11.2008 iht. NS 3940 av Jan Berby

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0200/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mohammad Shakil Khan	**2026-04-25**

Identifikasjon

Mohammad Shakil Khan

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Haleem Wahid
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: h.wahid@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0200/26 . Vår ref.: 1218-1-18 Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solskrenten Boligsameie
Organisasjonsnr:	974806126
Seksjonseier:	Khan, Mohammad Shakil
Medeier:	
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Blakkens Vei 102, 1281 OSLO
Seksjonsnummer:	18
Gnr.	178
Bnr.	161

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78913976.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det medfølger en garasje til hver leilighet. Garasjeportåpner bestilles via styreleder. Bak husordensreglene ligger eget informasjonsskriv fra styret og skjema for bestilling av skilt. Ekstraordinært årsmøte 21.08.2024 vedtok salg av utleieleilighet - intektene går til nedbetaling av fellesgjeld.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207364304
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,64%
Restsaldo	2 613 543,00
Innfrielsesdato:	30.09.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 491,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 491,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 669,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 172,-
Annen formue:	37 192,-
Gjeld:	42 870,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207364304
Restsaldo:	41 316,37
Kapitalkostnader:	749,91
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 41 316,37,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon: 22 86 54 35.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Olav Sissener, e-post: solskrenten@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 1218
Solskrenten Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Solskrenten Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:
21. august 2024 kl. 19:00, Lofsrud skole.

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.

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. Salg av utleieleiligheten

Med vennlig hilsen,
Styret i Solskrenten Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn O. Sissener er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner velges en seksjonseier fra salen.

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

Salg av utleieleiligheten

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet har over lengre periode hatt svak økonomi og styret ser nå mulighet for å styrke sameiets økonomi ved å selge utleieleiligheten, seksjon 1.

Ved salg vil det etter styrets oppfatning være mest hensiktsmessig å selge den som den er og at sameiet ikke bruker av egne midler for å oppgradere leiligheten.

Antatt salgssum er ca. kr 4 000 000. Prisindikasjoner er innhentet fra meglere samt en vurdering av andre salg gjennomført i sameiet i siste periode. Ved et salg vil sameiet få tilført likvide midler.

Ved salg vil sameiet også få leieinntekt (felleskostnader) fra ny eier, ca. kr. 78 000 pr. år. Styret anbefaler at salgssummen brukes til å nedbetale gjeld.

Etter vår vurdering vil salg av seksjon 1 være skattepliktig. Det er ryddig at styret informerer årsmøte om dette, om salget gjennomføres i 2024, må dette innberettes på selvangivelsen i 2025.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for innberetning av gevinst på sin leilighet. Metoden vi redegjør for er godkjent av Skattedirektoratet. Det forutsettes at vaktmesterleilighet som selges har vært i sameiets eie minst like lenge som man har eid boligen sin i sameiet.

Hvordan gevinsten beregnes
Gevinst ved salg av fast eiendom beregnes som utgangsverdien, dvs. salgsprisen justert for kostnader ved salg, fratrukket inngangsverdien, dvs. kjøpsprisen. Beløpet oppgis deretter i Skattemeldingen, i tema «Bolig og Eiendeler», «Legge til bolig og eiendeler», «Skattepliktig gevinst ved salg av eiendom». Her legger du inn skattepliktig gevinst ved salg av vaktmesterleilighet og skattlegges 22 %

Styrets innstilling

Styret får fullmakt til å selge leiligheten til markedspris.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å selge leiligheten til markedspris.

Vedlegg

1. Fremgangsmåte fordeling av gevinst med et eksempel.pdf

Fremgangsmåte for den enkelte beboer:

1 .

Den enkelte beboer kan dermed ta utgangspunkt i gjennomsnittlig kvadratmeterpris for bydelen, og ganger med antall kvadratmeter for egen bolig. Da har man regnet ut «dagens verdi av egen bolig». Kr 50 000 x Kvadratmeter = Dagens verdi egen bolig

2 .

Deretter finner man opprinnelig kjøpesum, og deler denne summen på «dagens verdi av egen bolig». Da har man funnet «opprinnelig andel av dagens verdi». Denne andelen bruker man til å beregne inngangsverdi av tjenestebolig som er solgt.

Opprinnelig kjøpesum / Dagens verdi egen bolig = Andel dagens verdi

3 .

Inngangsverdi av seksjon 1 = Opprinnelig kjøpesum / Dagens verdi av egen bolig x Utgangsverdi

Den enkelte beboers gevinst fra salg av tjenestebolig, kan da beregnes som differansen mellom utgangsverdi og inngangsverdi. Denne gevinsten skal man legge inn i sin skattemelding i henhold til veiledningsbrevet.

Skattepliktig gevinst = Utgangsverdi– Inngangsverdi av seksjon 1

Eksempel gitt at seksjon 1 selges for kr 4 000 000 med salgsomkostninger på kr 100 000, som gir en utgangsverdi på kr 3 900 000.

I dette tilfellet vil seksjon på 78 m2 ha en utgangsverdi på kr 60 699. (utgangsverdi/eierbrøk)

Seksjon på 78 m2 kjøpt for kr 500 000 i 1994 vil få en skattepliktig gevinst på kr 52 917,-

Seksjon på 78 m2 kjøpt for kr 3 800 000 i 2023 vil få en skattepliktig gevinst på kr 1 557,-

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.08.24
Selskapsnummer: 1218 **Selskapsnavn:** Solskrenten Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1218
SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 18:00, Loftsrud skole.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag til vedtektsendring (Slik det ble vedtatt av styret 16/2-25)
7. Forslag innkommet fra eiere innen fristen den 3.mars
8. Fastsettelse av honorarer (Slik det foreslås fra styret etter vedtak av styremøte 16/2-25
9. Valg av revisor
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Olav Sissener er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mefaret Bozkurt er valgt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 1218 Revisors beretning.pdf

Sak 6

Forslag til vedtektsendring (Slik det ble vedtatt av styret 16/2-25)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtektsendring.

Styrets innstilling

Forslag til vedtektsendring. Forslaget gjelder endring av vedtektenes pkt. 8-vedtekt1 (5)

Opprinnelig tekst: "(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles."

Forslagsstiller: Styret

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Vedtektenes pkt. 8-vedtekt1 (5) foreslås enbdret til: "(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Når et styremedlem fratrer, kan styret vedta og plukke ut et nytt styremedlem, enten nåværende varamedlem eller en utenfra styret. Dette medlemmet skal delta i styrearbidet, ha full tilgang til "styrerrommet," og vanlige rettigheter som valgte styremedlemmer, men kan ikke signere på vegne av styret før han/hun er valgt på vanlig måte av et årsmøte"

Sak 7

Forslag innkommet fra eiere innen fristen den 3.mars

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er innkommet et 4 forslag innen fristen til Årsmøtet. Hvert enkelt må behandles av Årsmøtet, eventuelt kan sake behandles under ett.
Forslagene er:

1. Oppgradering av gulv i felles oppganger
Forslagstiller skriver: Jeg foreslår at gulvene i oppgangene bones for det er en del slitasje og det har ikke blitt vedlikeholdt på flere år. Dette for å lette renholdet og forbedre det generelle inntrykket av fellesområdene.
Forslag til vedtak:
Styret bes innhente tilbud på boning av gulvene i oppgangene og gjennomføre tiltaket innenfor godkjent kostnadsramme.
Foreslått av Mefaret Bozkurt 19. Februar

2. Utskifting av postkasser i blokkene.
Forslagstiller skriver: Postkassene i sameiet er gamle og slitte. Det er også flere som klistrer på ulike og stygge lapper på postkassene, noe som gir dem et lite pent og rotete uttrykk. Jeg foreslår at postkassene byttes ut.
Forslag til vedtak:
Styret bes innhente tilbud og gjennomføre utskifting av postkassene
Foreslått av Mefaret Bozkurt 19. Februar

3.Varmekabler i trapper ned til garasjen
Forslagstiller skriver: Da sameiet støpte nye trapper for ca. 12 år siden, ble det montert varmekabler i trappen mellom nr. 100 og 102. Etter noen år med anstrengt økonomi, ønsker jeg nå å få etablert varmekabler i de øvrige trappene ned til garasjen. Dette både for å forebygge skader ved eventuelle fall i snø pakkede og/eller islagte trappetrinn, men også for at alle beboere skal ha den samme muligheten til en trygg adkomst ned til bilene sine. Jeg vedlegger noen bilder for å illustrere forskjellene.

Forslag til vedtak:
Styret vurderer hvilke muligheter det er for å etablere varmekabler i trappene mellom nr. 92 og 94 og mellom nr. 88 og 90
Foreslått av Jan Petter Nielsen den 15. februar

4. Norgespris på strøm og fjernvarme

Forslagstiller skriver: Jeg viser til min e-post til styret 20/9-2025, hvor jeg vedla denne artikkelen: https://e24.no/energi-og-klima/i/Rzvbd8/borettslaget-maa-bestille-norgespris-for-deg-noe-mange-kan-glippe-paa?referer=ht
Jeg er kjent med at Obos som forretningsfører har anbefalt Norgespris til andre, for eksempel Oppsal senter borettslag. De har nå Norgespris på både fjernvarme og strøm. Forslag til vedtak:
Styret informerer sameiermøtet om dere har vurdert om Norgespris vil lønne seg eller ikke for Solskrenten boligsameie, både når det gjelder strøm og fjernvarme.
Foreslått av Jan Petter Nielsen 15. februar

Styrets innstilling

Notater fra møtet der Styret gikk gjennom hvert av forslagene.
Forslag 4, Norgespris på strøm ble behandlet av styret i september. Beslutning var at det ikke ansees interessant å satse på Norgespris.
Forslag 2. Utbytting av postkasser. Syret vil gjennomgå postkassene. De som er slitt/ødelagt vil bli byttet ut. Alle som har feilmerking av postkasser vil få en lapp i postkassen sin om hvordan de skal merkes, hvordan bestille postkassemerking, samt instruks om å fjerne og ta bort feilmerking.
Forslagene 1 og 3 innarbeides i vår nye vedlikeholdsplan "Mitt Bygg" og håndteres etter prioriteringer der.
Vedtak Styret foreslår for årsmøtet vedtak som følger: Forslag 4, Norgespris på strøm ble behandlet av styret i september. Beslutning var at det ikke er interessant å satse på Norgespris.
Forslag 2. Utbytting av postkasser. Syret vil gjennomgå postkassene. De som er slitt/ødelagt vil bli byttet ut. Alle som har feilmerking av postkasser vil få en lapp i postkassen sin om hvordan de skal merkes, hvordan bestille postkassemerking, samt instruks om å fjerne og ta bort feilmerking.
Forslagene 1 og 3 innarbeides i vår nye vedlikeholdsplan "Mitt Bygg" og håndteres etter prioriteringer der.

Forslag til vedtak

Forslag 4, Norgespris på strøm ble behandlet av styret i september. Beslutning var at det ikke ansees interessant å satse på Norgespris. Forslag 2. Utbytting av postkasser. Syret vil gjennomgå postkassene. De som er slitt/ødelagt vil bli byttet ut. Alle som har feilmerking av postkasser vil få en lapp i postkassen sin om hvordan de skal merkes, hvordan bestille postkassemerking, samt instruks om å fjerne og ta bort feilmerking.-
Forslagene 1 og 3 innarbeides i vår nye vedlikeholdsplan "Mitt Bygg" og håndteres etter prioriteringer der.-
Vedtak Styret foreslår for årsmøtet vedtak som følger: Forslag 4, Norgespris på strøm ble behandlet av styret i september. Beslutning var at det ikke er interessant å satse på Norgespris. Forslag 2. Utbytting av postkasser. Syret vil gjennomgå postkassene. De som er slitt/ødelagt vil bli byttet ut. Alle som har feilmerking av postkasser vil få en lapp i postkassen sin om hvordan de skal merkes, hvordan bestille postkassemerking, samt instruks om å fjerne og ta bort feilmerking. Forslagene 1 og 3 innarbeides i vår nye vedlikeholdsplan "Mitt Bygg" og håndteres etter prioriteringer der.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer (Slik det foreslås fra styret etter vedtak av styremøte 16/2-25

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling

Styrehonorar for 2024 var kr. 160.000,- som skulle fordeles i styret slik styret fastsatte. Forslag til vedtak: Styrehonorear for 2025 foreslås for årsmøtet å fastsettes til kr. 175.000,- Begrunnelse for forslaget er at styret er utvidet med ett fast styremedlem og redusert med et varamedlem for 2025. Fordeling fastsettes av styret

Forslag til vedtak

Styrehonorar for 2024 var kr. 160.000,- som skulle fordeles i styret slik styret fastsatte. Forslag til vedtak: Styrehonorear for 2025 foreslås for årsmøtet å fastsettes til kr. 175.000,- Begrunnelse for forslaget er at styret er utvidet med ett fast styremedlem og redusert med et varamedlem for 2025. Fordeling fastsettes av styret

---

Sak 9

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

Valg av revisor TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bjørn Sissener

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

- Geir Askautrud
- Jasdeep Gihlemoen

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

- Hassan Khalid

Styrets årsrapport

Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid - orientering om sameiets drift for driftsåret 2025

Styret har etter Årsmøtet i mars 2025 bestått av:
Bjørn Sissener: Styreleder 2024 - 2026
Geir Askautrud: Styremedlem 2022 - 2026
Sandra Jeanett Sortland Styremedlem 2025 -
Silje Sjøberg Styremedlem 2025 – Til august -25
Jasdeep Gihlemoen Tok Siljes plass etter august -25
Hassan Khalid Varamedlem, 2025
Styremedlemmenes kontaktinformasjon er hengt opp i oppgangene 90-106, ved sameiets infotavle ved 102 og på hjemmesiden www.solskrenten.no
Hjemmesiden har kontaktinformasjon direkte til styret.

Ansvars- og oppgavefordeling i styret:

Bjørn:

· Generell forvaltning av sameiet

· Oppfølging av økonomi og anvisningsmyndighet

· Oppfølging og inngåelse av kontrakter i samråd med styret. Som oftest delegert styremedlemmer.

· Planlegge og gjennomføre og lede styremøter

· Planlegge og gjennomføre befaringer oftest sammen med styremedlemmer, eller delegert til styremedlemmer.

· Utarbeide informasjon og oversikter til styret, beboere, forretningsfører, årsmøtet m.m.

· Behandle klager skriftlig og muntlig. Oftest håndtert av styremedlemmer.

· Systematisk HMS-arbeid delegert til Jasdeep

· Følge opp vaktmestertjenester: Snøbrøyting, strøing, sommerarbeider, innvendig renhold i fellesområder m.m. med Bygårdsservice AS, vårt nye vaktmesterselskap.

.

Geir:

· HMS-oppfølging av elektrisk anlegg på fellesområder

· Attestasjonsmyndighet

· Primærkontakt med renovasjonsetaten

· Nøkler til garasjeanlegg/systemnøkler

· Oppfølging av teknisk for bygningene, Innkjøp av tjenester. Hjelp fra Hassan

· Oppfølging av leverandører

· Fjernvarme

· Primærkontakt med VVS-gruppen for vann og fjernvarme

· Kontakt med Sikkerhetsgruppen AS for kameraovervåking i garasjen.

· Kontakt med AssaAbloy for bestilling av sylindere og nøkler

Sandra:

· Attestasjons-myndighet

· Følge opp innkommende fakturaer for godkjenning/attestering

· Bestille postkasse- og dørklokkeskilt

· Håndtering av app for garasjedør og koding.

· Ajourføre hjemmesiden i samarbeid med øvrige styremedlemmer

· Ajourføre adresseregister

· I forbindelse med dugnad Dugnad, bestille komprimatorbil/container

.

Jasdeep:

· Lede styrets HMS-arbeide

· Følge opp HMS håndbok

· Føre referater på styremøtene

Hassan:

· Ajourføre infotavle

· Teknisk støtte til Geir

Mål for styrets arbeid (vedtatt på styremøte 19. mars 2018):
Styrets medlemmer og varamedlemmer er valgt på bakgrunn av tillit fra årsmøtet, og styrets arbeid skal alltid utføres til det beste for Solskrenten boligsameie.
Mål for styrets arbeid:

· Styret skal utføre sitt arbeid på grunnlag av sameiets vedtekter, husordensregler, HMS-håndbok, samt beslutninger og signaler fra årsmøtet.

· Tiltak for å nå målet: Styrets medlemmer skal arbeide planlagt, gjennomtenkt og dokumentert i e-post, notater og referater som deles med alle i styret.

· Styrets medlemmer skal arbeide på en slik måte at det fremmer samhold og trivsel i sameiet og i styret.

· Styreleder (SL) skal: Arbeide systematisk med all forvaltning i sameiet, og planlegge og dokumentere arbeidet slik at styret og forretningsfører er informert. SL skal planlegge og sørge for fremdrift i styrets arbeid, og påse at oppgaver blir ivaretatt. SL har et særlig ansvar for styret og sameiet på alle måter slik det kommer frem i vedtekter, husordensregler, HMS-håndbok, samt beslutninger og signaler fra årsmøtet.

· Styremedlemmer skal: Arbeide systematisk med sine særlige oppgaver og dele informasjon med resten av styret. SM skal ta ansvar for egen læring gjennom å spørre og lese seg opp på relevante dokumenter. SM bistår SL i enkelte saker og har et ansvar for helheten i styrets arbeid.

· Varamedlemmer skal: Arbeide systematisk med sine særlige oppgaver og dele informasjon med resten av styret.

· Felles for alle: Være engasjert i styrets oppgaver, ansvarsområder og utfordringer som dukker opp. Dele nyttig kunnskap med hverandre og hjelpe hverandre frem mot gode løsninger for sameiet. Styrets medlemmer skal aldri foreta disposisjoner til egen fordel, men være bevisst det ansvaret som følger av et tillitsvalg.

Styremøter i 2025
Det har vært avholdt 11 styremøter gjennom 2025.

Serviceavtaler med firmaer:

· Bygårdsservice AS. Snømåking og strøing av gangveier. Dessuten stell av alle grøntområder i sameiet. Avtalen er vesentlig mer omfattende enn den tidligere i håp om at vi skal få bedre service på alle våre fellesområder inne og ute.

· VVS gruppen AS. Rørleggertjenester, spesialist på fjernvarme.

· Granrud Elektriske AS. Kontroll av elektrisk anlegg hvert annet år. Skifte av lyspærer på gangveien, montering av stikkontakter m.m. Ikke vært involvert i 2025.

· Pelias skadedyrkontroll AS. Serviceavtale for skadedyr (mus og rotter på fellesområder).

· Assistansepartner AS. Inngangsdører og dørklokker/telefon 90-106.

· P-service parkeringsselskap. Følger opp parkering på gjesteplasser og gangveier..

· Ventilasjon & UV-teknikk. Service ventilasjonssystem (ventilator og motor).

· Everlite AS. Oppfølging og vedlikehold, røykluker. Årlig kontroll.

· El-kontakten. Ansvar for oppfølging av elbil lading. Oppgradering av utelys

· Elaway AS. Drifting, bestilling på abonnement og kjøp av ladere.

Styrets arbeid - orientering om oppgaver og aktiviteter gjennom 2025

· Økonomi:
Settes opp etter at ferdig årsregnskap foreligger.
Salg av leiligheten Blakkens vei 106, seksjon 1 har gitt oss en vesentlig gjeldsreduksjon, reduksjon i rentekostnader og en bedre egenkapital.

· Dialog mellom beboere og styret:
Styret har hovedsakelig dialog med seksjonseiere via e-post og telefon. Sameiets hjemmeside www.solskrenten.no er en viktig informasjonskilde.
Styret har i løpet av året sendt ut en mengde e-poster med informasjon og aktuelt. Enkelte av epostene er sendt til spesifikke oppganger, men de fleste er sendt ut til alle.
Styret har også uformelle samtaler med eiere og beboere, og vi forsøker å lytte og ta med innspill og meninger også fra slike møter.

· Henvendelser og klager til/fra seksjonseiere:
Styret har mottatt muntlige og skriftlige klager gjennom året. Disse er besvart via e-post, SMS eller telefon.

· Det var et tidligere årsmøtevedtak om Elbillading om at styret innhenter på prisoverslag på etablering av 2 ladeplasser utvendig. Et slikt tiltak vil koste rundt kr 400.000. Sameiet hadde ikke økonomi til å utføre dette i 2023. Saken ble utsatt til 2024, så til 2025. Gjennom 2025 er det vedtatt og gjennomført tilgang til el-billader på alle plasser i hele garasjen

· Fått lagt ny asfalt fra snuplassen fra gjesteparkeringene inn til garasjen, samt gjennom hele garasjeanlegget.

· Skifte defekte motorer på tak og loft for ventilasjon. Ventilasjon og UV-teknikk Utføres ved behov.

· Dugnad. Det var dugnad i sameiet i mai med godt oppmøte. Vi raket, ryddet og plukket søppel på fellesområder.
Det ble også bestilt komprimatorbil for henting av privat avfall.

Planlagte tiltak for 2026

· Lukke hulrom under blokk 102-106. Behov for å stenge hulrommene for å forhindre unødig opphold. Foreløpig ikke innhentet tilbud.

· Maling av garasjevegger

· Maling av inngangspartiene i blokkene

· Spyling av avløpsnett NRC GRAVCO AS Tilbud innhentet. Utsettes inntil videre.

· Dugnad i mai

SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 974806126, KLIENTNR. 1218

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 020 704	5 065 512	4 943 000	5 020 556
Ladeinntekter elbil		30 579	2 624	0	0
Andre inntekter		0	3 771 250	0	442 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 051 283**	**8 839 386**	**4 943 000**	**5 462 556**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 560	-22 560	-23 000	-24 600
Styrehonorar	4	-160 000	-160 000	-160 000	-175 000
Revisjonshonorar	5	-8 419	-7 958	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-169 205	-162 695	-171 000	-178 695
Konsulenthonorar		-5 548	-162 098	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-2 058 045	-748 880	-1 125 000	-392 000
Forsikringer		-690 656	-598 796	-706 600	-775 000
Kommunale avgifter	7	-735 451	-678 425	-758 100	-756 000
Energi/fyring	8	-912 666	-942 427	-1 045 000	-1 045 000
TV-anlegg/bredbånd		-473 360	-415 400	-432 000	-444 960
Andre driftskostnader	9	-786 249	-349 426	-759 700	-673 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 022 158**	**-4 248 663**	**-5 198 900**	**-4 483 255**
DRIFTSRESULTAT		**-970 876**	**4 590 723**	**-255 900**	**979 301**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	107 247	106 332	0	0
Finanskostnader	11	-200 681	-345 232	-321 000	-168 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-93 434**	**-238 900**	**-321 000**	**-168 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 064 310**	**4 351 823**	**-576 900**	**811 301**

Overføringer:		
Reduksjon udekket tap:	0	-3 610 704
Til opptjent egenkapital:	0	741 119
Fra opptjent egenkapital:	741 120	0
Udekket tap:	-323 190	0

SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 974806126, KLIENTNR. 1218

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		175 122	7 271
Forskuddsbetalte kostnader		264 605	230 330
Andre kortsiktige fordringer	12	5 203	0
Driftskonto OBOS-banken		1 604 806	2 976 671
Sparekonto OBOS-banken		859 448	830 481
SUM OMLØPSMIDLER		**2 909 185**	**4 044 753**
SUM EIENDELER		**2 909 185**	**4 044 753**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	741 119
Udekket tap	13	-323 190	0
SUM EGENKAPITAL		**-323 190**	**741 119**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 711 831	3 083 665
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 711 831**	**3 083 665**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		123 110	96 193
Leverandørgjeld		396 449	122 598
Påløpte renter		986	1 178
SUM KORTSIKTIG GJELD		**520 545**	**219 969**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 909 185**	**4 044 753**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026
Styret i Solskrenten Boligsameie

Bjørn Olav Sissener/s/ Geir Askautrud/s/ Sandra Jeannett Sortland/s/

Silje Sjøberg/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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

Bod	16 056
Felleskostnader	5 004 648
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 020 704**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-160 000
SUM STYREHONORAR	**-160 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 700

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 419
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 419**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 392
Drift/vedlikehold elektro	-7 458
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 764
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 648
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-605 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 389 533
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 058 045**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-416 959
Renovasjonsgebyr	-318 493
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-735 451**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-52 450
Fjernvarme	-860 216
SUM ENERGI / FYRING	**-912 666**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 350
Container	-14 280
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 879
Datautstyr	-570
Vaktmestertjenester	-696 282
Renhold ved firmaer	-34 610
Andre driftskostnader	-6 673
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 470
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 700
Bank- og kortgebyr	-3 214
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-1 223
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-786 249**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	65 626
Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 006
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 967
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 490
Andre renteinntekter	3 158
SUM FINANSINNTEKTER	**107 247**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-200 681
SUM FINANSKOSTNADER	**-200 681**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elaway, ladeinntekter for desember 2025	5 203
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 203**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,64 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2011	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 916 335	
Nedbetalt i år	371 834	
		-2 711 831
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 711 831**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Solskrenten Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solskrenten Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 3BS5O-NTD1E-PY56F-OK07Z-AIWIQ-P2YIX

Shape the future with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø, 24. Februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3BS5O-NTD1E-PY56F-OK07Z-AIWIQ-P2YIX

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-24 18:27:32 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3BS50-NTD1E-PY56F-OK07Z-AIWIQ-P2YIX

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26
Selskapsnummer: 1218 **Selskapsnavn:** SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 974806126
Møtet ble avholdt 21. august kl. 19:00, Lofsrud skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bjørn O. Sissener er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Jan Petter Nielsen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Salg av utleieleiligheten

Sameiet har over lengre periode hatt svak økonomi og styret ser nå mulighet for å styrke sameiets økonomi ved å selge utleieleiligheten, seksjon 1.

Ved salg vil det etter styrets oppfatning være mest hensiktsmessig å selge den som den er og at sameiet ikke bruker av egne midler for å oppgradere leiligheten.

Antatt salgssum er ca. kr 4 000 000. Prisindikasjoner er innhentet fra meglere samt en vurdering av andre salg gjennomført i sameiet i siste periode. Ved et salg vil sameiet få tilført likvide midler.

Ved salg vil sameiet også få leieinntekt (felleskostnader) fra ny eier, ca. kr. 78 000 pr. år. Styret anbefaler at salgssummen brukes til å nedbetale gjeld.

Etter vår vurdering vil salg av seksjon 1 være skattepliktig. Det er ryddig at styret informerer årsmøte om dette, om salget gjennomføres i 2024, må dette innberettes på selvangivelsen i 2025.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for innberetning av gevinst på sin leilighet. Metoden vi redegjør for er godkjent av Skattedirektoratet. Det forutsettes at vaktmesterleilighet som selges har vært i sameiets eie minst like lenge som man har eid boligen sin i sameiet.

Hvordan gevinsten beregnes
Gevinst ved salg av fast eiendom beregnes som utgangsverdien, dvs. salgsprisen justert for kostnader ved salg, fratrukket inngangsverdien, dvs. kjøpsprisen. Beløpet oppgis deretter i Skattemeldingen, i tema «Bolig og Eiendeler», «Legge til bolig og eiendeler», «Skattepliktig gevinst ved salg av eiendom». Her legger du inn skattepliktig gevinst ved salg av vaktmesterleilighet og skattlegges 22 %

Styrets innstilling
Styret får fullmakt til å selge leiligheten til markedspris.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å selge leiligheten til markedspris.

✓ **Vedtatt.**

V E D T E K T E R

for

Solskrenten Boligsameie org. nr. 974 806 126

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 9. mars 2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 10. mars 2016

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Solskrenten Boligsameie Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 7. desember 1987

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 70 boligseksjoner på eiendommen gnr. 178, bnr 161 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

(4) Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

***2*-3 Godkjenning av leier**

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(4) Utleie av en seksjon (leilighet) skal meldes skriftlig til styret, og det skal meldes navn på samtlige leietakere. Det skal samtidig leveres undertegnet dokumentasjon på at vedtekter og husordensregler er gjennomgått og forstått av leietakerne, og det skal leveres bestillingsskjema for postkasseskilt og dørklokkeskilt. Seksjonseier plikter å sørge for at det blir fylt ut skjema for postkasseskilt og dørklokkeskilt. Se eget skjema som skal benyttes for all dokumentasjon, som er ett vedlegg til nærværende vedtekter.

Hvis ovennevnte punkter ikke utføres (en eller flere), så har sameiet rett til å kreve et administrasjonsgebyr på kr 1 000,- fra seksjonseier. Dersom forholdet gjentar seg ved nye leietakere, så har sameiet rett til å kreve samme administrasjonsgebyr på nytt.

Administrasjonsomkostningene dekker utgifter for merarbeid for styret, bestilling av skilt, trykking av husordensregler og vedtekter, samt tidsbruk og samtaler med leietakere.

Ved brudd på bestemmelser i vedtekter og husordensregler, kan sameiet kreve at leieforholdet opphører.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Beboere som ønsker å sette ut planter må søke om godkjenning. Planter beboerne selv ønsker å sette ut skal være minimum 100 cm fra asfaltkant/gangveier og normalt ikke overstige 120 cm.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Hver seksjon har rett til en garasjeplass på fellesareal.

Sameiet har tillatelse til å installere overvåkning i garasjeanlegget.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene

(13) Seksjonseier er ansvarlig for røropplegg (fjernvarme) fra forgreningsområdet og inn i den enkelte seksjon. Det betyr at reparasjoner av radiatorer, skifte av ventil på radiator, skifte av termostat, lufting av radiator og skifte av radiator skal bekostes av seksjonseier.

(14)Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke sk aper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til årsmøte 2026 for SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 974806126
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Loftsrud skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bjørn Olav Sissener er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

4. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jan Petter Nielsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

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

6. Forslag til vedtektsendring (Slik det ble vedtatt av styret 16/2-25)

Forslag til vedtektsendring.

Styrets innstilling
Forslag til vedtektsendring. Forslaget gjelder endring av vedtektenes pkt. 8-vedtekt1 (5)

Opprinnelig tekst: "(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles."

Forslagsstiller: Styret

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtak: Vedtektenes pkt. 8-vedtekt1 (5) foreslås enbdret til: "(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Når et styremedlem fratrer, kan styret vedta og plukke ut et nytt styremedlem, enten nåværende varamedlem eller en utenfra styret. Dette medlemmet skal delta i styrearbidet, ha full tilgang til "styrerrommet," og vanlige rettigheter som valgte styremedlemmer, men kan ikke signere på vegne av styret før han/hun er valgt på vanlig måte av et årsmøte"
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag innkommet fra eiere innen fristen den 3.mars

Det er innkommet et 4 forslag innen fristen til Årsmøtet. Hvert enkelt må behandles av Årsmøtet, eventuelt kan sake behandles under ett.
Forslagene er:

1. Oppgradering av gulv i felles oppganger
Forslagstiller skriver: Jeg foreslår at gulvene i oppgangene bones for det er en del slitasje og det har ikke blitt vedlikeholdt på flere år. Dette for å lette renholdet og forbedre det generelle inntrykket av fellesområdene.
Forslag til vedtak:
Styret bes innhente tilbud på boning av gulvene i oppgangene og gjennomføre tiltaket innenfor godkjent kostnadsramme.
Foreslått av Mefaret Bozkurt 19. Februar

2. Utskifting av postkasser i blokkene.
Forslagstiller skriver: Postkassene i sameiet er gamle og slitte. Det er også flere som klistrer på ulike og stygge lapper på postkassene, noe som gir dem et lite pent og rotete uttrykk. Jeg foreslår at postkassene byttes ut.
Forslag til vedtak:
Styret bes innhente tilbud og gjennomføre utskifting av postkassene

Foreslått av Mefaret Bozkurt 19. Februar

3.Varmekabler i trapper ned til garasjen
Forslagstiller skriver: Da sameiet støpte nye trapper for ca. 12 år siden, ble det montert varmekabler i trappen mellom nr. 100 og 102. Etter noen år med anstrengt økonomi, ønsker jeg nå å få etablert varmekabler i de øvrige trappene ned til garasjen. Dette både for å forebygge skader ved eventuelle fall i snø pakkede og/eller islagte trappetrinn, men også for at alle beboere skal ha den samme muligheten til en trygg adkomst ned til bilene sine. Jeg vedlegger noen bilder for å illustrere forskjellene.

Forslag til vedtak:
Styret vurderer hvilke muligheter det er for å etablere varmekabler i trappene mellom nr. 92 og 94 og mellom nr. 88 og 90
Foreslått av Jan Petter Nielsen den 15. februar

4. Norgespris på strøm og fjernvarme
Forslagstiller skriver: Jeg viser til min e-post til styret 20/9-2025, hvor jeg vedla denne artikkelen: https://e24.no/energi-og-klima/i/Rzvbd8/borettslaget-maa-bestille-norgespris-for-deg-noe-mange-kan-glippe-paa?referer=ht
Jeg er kjent med at Obos som forretningsfører har anbefalt Norgespris til andre, for eksempel Oppsal senter borettslag. De har nå Norgespris på både fjernvarme og strøm. Forslag til vedtak:
Styret informerer sameiermøtet om dere har vurdert om Norgespris vil lønne seg eller ikke for Solskrenten boligsameie, både når det gjelder strøm og fjernvarme.
Foreslått av Jan Petter Nielsen 15. februar

Styrets innstilling
Notater fra møtet der Styret gikk gjennom hvert av forslagene.
Forslag 4, Norgespris på strøm ble behandlet av styret i september. Beslutning var at det ikke ansees interessant å satse på Norgespris.
Forslag 2. Utbytting av postkasser. Syret vil gjennomgå postkassene. De som er slitt/ødelagt vil bli byttet ut. Alle som har feilmerking av postkasser vil få en lapp i postkassen sin om hvordan de skal merkes, hvordan bestille postkassemerking, samt instruks om å fjerne og ta bort feilmerking.
Forslagene 1 og 3 innarbeides i vår nye vedlikeholdsplan "Mitt Bygg" og håndteres etter prioriteringer der.
Vedtak Styret foreslår for årsmøtet vedtak som følger: Forslag 4, Norgespris på strøm ble behandlet av styret i september. Beslutning var at det ikke er interessant å satse på Norgespris.
Forslag 2. Utbytting av postkasser. Syret vil gjennomgå postkassene. De som er slitt/ødelagt vil bli byttet ut. Alle som har feilmerking av postkasser vil få en lapp i postkassen sin om hvordan de skal merkes, hvordan bestille postkassemerking, samt instruks om å fjerne og ta bort feilmerking.
Forslagene 1 og 3 innarbeides i vår nye vedlikeholdsplan "Mitt Bygg" og håndteres etter prioriteringer der.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag 4, Norgespris på strøm ble behandlet av styret i september. Beslutning var at det ikke ansees interessant å satse på Norgespris. Forslag 2. Utbytting av postkasser. Syret vil gjennomgå postkassene. De som er slitt/ødelagt vil bli byttet ut. Alle som har feilmerking av postkasser vil få en lapp i postkassen sin om hvordan de skal merkes, hvordan bestille postkassemerking, samt instruks om å fjerne og ta bort feilmerking. Forslagene 1 og 3 innarbeides i vår nye vedlikeholdsplan "Mitt Bygg" og håndteres etter prioriteringer der. Vedtak Styret foreslår for årsmøtet vedtak som følger: Forslag 4, Norgespris på strøm ble behandlet av styret i september. Beslutning var at det ikke er interessant å satse på Norgespris. Forslag 2. Utbytting av postkasser. Syret vil gjennomgå postkassene. De som er slitt/ødelagt vil bli byttet ut. Alle som har feilmerking av postkasser vil få en lapp i postkassen sin om hvordan de skal merkes, hvordan bestille postkassemerking, samt instruks om å fjerne og ta bort feilmerking. Forslagene 1 og 3 innarbeides i vår nye vedlikeholdsplan "Mitt Bygg" og håndteres etter prioriteringer der.

Vedtatt. 1. Det ble foretatt en presentasjon av Mitt Bygg som er en vedlikeholdsmodul fra OBOS som skal resultere i en komplett vedlikeholdsplan for sameiet. Oppgangene vil være en del av denne vurderingen. 2. Styret bytter ut postkasser etter hvert som behovet melder seg. 3. Styret vil utrede mulighetene for varmekabler i trappene 4. Styret kommer tilbake med begrunnelse for hvorfor det ikke er inngått avtale på Norgespris

8. Fastsettelse av honorarer (Slik det foreslås fra styret etter vedtak av styremøte 16/2-25

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling
Styrehonorar for 2024 var kr. 160.000,- som skulle fordeles i styret slik styret fastsatte. Forslag til vedtak: Styrehonorear for 2025 foreslås for årsmøtet å fastsettes til kr. 175.000,- Begrunnelse for forslaget er at styret er utvidet med ett fast styremedlem og redusert med et varamedlem for 2025. Fordeling fastsettes av styret

Forslag til vedtak:
Styrehonorar for 2024 var kr. 160.000,- som skulle fordeles i styret slik styret fastsatte. Forslag til vedtak: Styrehonorear for 2025 foreslås for årsmøtet å fastsettes til kr. 175.000,- Begrunnelse for forslaget er at styret er utvidet med ett fast styremedlem og redusert med et varamedlem for 2025. Fordeling fastsettes av styret

Vedtatt. Honoraret settes til kr 175 000.

9. Valg av revisor

Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak:
Valg av revisor TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Sissener

Følgende stilte til valg:
Bjørn Sissener

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Geir Askautrud
Jasdeep Gihlemoen

Følgende stilte til valg:
Geir Askautrud
Jasdeep Gihlemoen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hassan Khalid

Følgende stilte til valg:
Hassan Khalid

HUSORDENSREGLER FOR SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

Innhold

1. FORMÅL 2
2. VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE 2
3. NAVNESKILT PÅ POSTKASSER 2
4. UTLEIE AV LEILIGHET 2
5. BRUK AV LEILIGHETEN 2
   Ro i leilighetene 3
   Tørking av tøy og lufting av tepper 3
   Grilling på terrasser og balkonger 3
   Kjøkkenventilator 3
   Endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse 3
   Annet 3
6. DYREHOLD 4
7. SØPPELHÅNDTERING 4
8. FELLESOMRÅDER INNE 4
   Røyking er ikke tillatt i fellesrom 4
   Oppganger 90-106 4
   Kjellerganger 90-106 4
   Ytterdørene 90-106 4
   Sykkelboder 4
9. FELLESOMRÅDER UTE 5
10. BILFRIE GANGVEIER 5
11. GARASJEANLEGG 5
12. BRUK AV GJESTEPARKERINGSPLASSER 5

1. FORMÅL

Solskrenten boligsameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. For å beholde og videreutvikle vårt gode bomiljø, så skal husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får tilgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene og alle fellesarealer ute og inne. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler.

Husordensreglene vedtas av sameiermøtet.

2. VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, tar klager kontakt med styret. Styret vurderer alle klager og henvendelser og gir vanligvis først en orientering til seksjonseier som blir klaget på. Styret kan også gi en skriftlig advarsel til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret kreve tvangssalg av eierseksjonen i samsvar med Lov om eierseksjoner.

3. NAVNESKILT PÅ POSTKASSER

Nye seksjonseiere tar kontakt med styret for bestilling av navneskilt til postkasse. Det er ikke tillatt å sette opp egne lapper. Kontaktinformasjon til styret https://solskrenten.no/ eller solskrenten@styrerommet.net

4. UTLEIE AV LEILIGHET

Utleie av seksjoner skal følge *vedtektene pkt. 2-3 om godkjenning av leier*. Det er seksjonseier som er kontaktperson for styret, ikke leietakere. Seksjonseiere som leier ut sin leilighet har et særlig ansvar for å følge opp at både vedtekter og husordensregler forstås og følges av leietakere.

5. BRUK AV LEILIGHETEN

Leiligheten skal brukes slik at dette ikke medfører sjenanse for andre.

Ro i leilighetene

Det skal være ro mellom kl. 22 til kl. 06. Beboere må være spesielt oppmerksomme på mulig støy fra f.eks. musikk, høylytt tale, vaskemaskiner og oppussingsarbeid. Beboere varsler sine naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse.

Tørking av tøy og lufting av tepper

Lufting og tørking av tøy og tepper kan skje på balkonger så lenge det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy og tepper utover balkongkanten.

Grilling på terrasser og balkonger

Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn overfor naboer.

Kjøkkenventilator

Alle leiligheter har mekanisk ventilasjon med avtrekk (motor) på tak/loft. Riktig type ventilator (uten motor) og montering er viktig. Nærmere informasjon finner du i HMS-håndboken https://solskrenten.no/page/helse--miljoe--og-sikkerhet/ Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Sameiets vedtekter pkt. 3-1 om rett til bruk skal følges. Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene eller fasadeendringer. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annet

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Lufteventiler i leiligheten skal være åpne for å forhindre sopp- eller muggdannelse.

6. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Ekskrementer etter hund og katt fjernes av eier.

7. SØPPELHÅNDTERING

Husholdningsavfall og papir kastes i innkastluker på søppelboder. Området rundt søppelbodene holdes ryddig og fritt for søppel.

8. FELLESOMRÅDER INNE

Røyking er ikke tillatt i fellesrom

Oppganger 90-106

Sportsutstyr, klær, sko o.l. skal ikke stå i oppgangene. Det kan stå en barnevogn i kroken ved inngangsdørene, men ikke flere. Oppgangene er rømningsveier ved brann og skal være ryddige til enhver tid.

Kjellerganger 90-106

Kjellergangene skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Kjellergangene er rømningsveier ved brann og skal være ryddige til enhver tid.

Ytterdørene 90-106

Ytterdørene skal være låst til enhver tid.

Sykkelboder

Sykkelbodene skal holdes ryddige og fritt for avfall.

9. FELLESOMRÅDER UTE

Inngangspartier, terrasser, balkonger, trapper og gangveier skal holdes fritt for avfall og ikke benyttes til oppbevaring eller som lagringsplass. Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener. Ballspill mot vegger og foran inngangspartier er ikke tillatt. Ballspill kan foregå på fotballbanen.

10. BILFRIE GANGVEIER

Gangveiene er bilfrie. Det er kun tillatt å kjøre på gangveiene i forbindelse med transport av syke og funksjonshemmede, flyttetransport, transport av møbler, hvitevarer og andre store / tunge varer. Annen kjøring og parkering på gangveier er ikke tillatt, og kan medføre bøter. Bommene skal til enhver tid holdes lukket og låst. Se skilt ved bommer.

11. GARASJEANLEGG

1. All kjøring i garasjeanlegget må være forsiktig og hensynsfull.
2. Farten skal være lav.
3. Det er bare tillatt å parkere bil på egen parkeringsplass.
4. Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn garasjeboden rommer. Gjenstander, løsøre, søppel på parkeringsplasser vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning.
5. Beboere i Blakkens vei 78-88 kan oppbevare ett sett bildekk på sin plass.
6. Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.
7. Det er ikke tillatt å bruke skjøteledninger til lading av el-bil eller andre elektroniske apparater.

12. BRUK AV GJESTEPARKERINGSPLASSER

Se skilt ved parkeringsplassen. Gjesteplasser og gangveier blir kontrollert av parkeringsselskap.

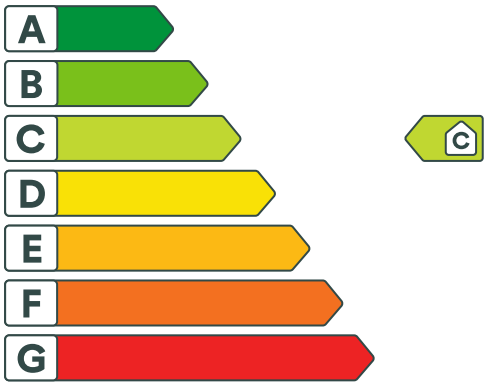
Endret: 2.mars 1999, 20.mars 2000, 18.mars 2004, 10.mars 2010, 12.mars 2014, 10.mars 2016

enova

Energiattest



Adresse	
Blakkens vei 102, 1281 OSLO	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296287**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81033714**
Gårdsnummer **178**	Bruksnummer **161**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
106,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
106,96 kWh/m²	**15 283 kWh**

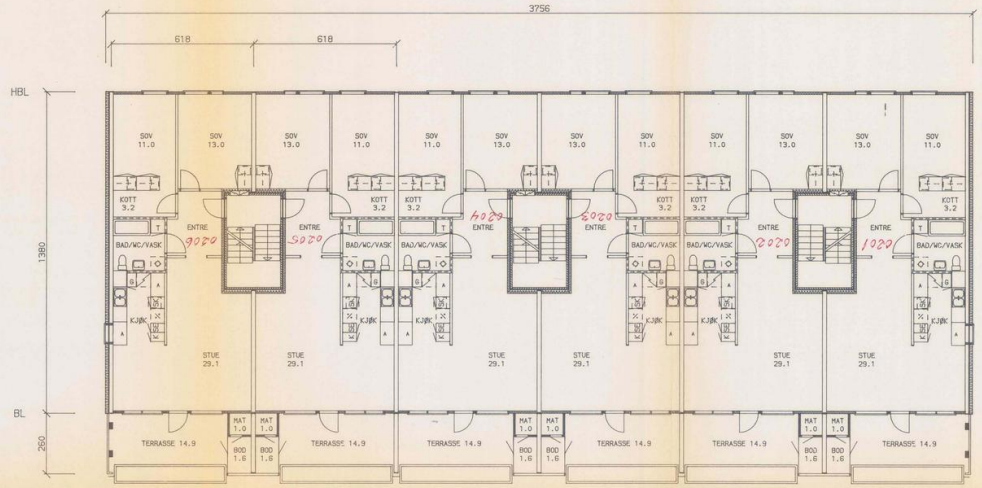
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208157
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	27.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BLAKKENS VEI 102
Postadresse:	1281 OSLO
Matrikkel:	0301-178/161

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208157

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



B4A3 BRA 76 3/74

B4A4 BRA 76 − 3/74

B4A4 BRA 76 − 2/74

B4A4 BRA 76 − 2/74

B4A4 BRA 76 − 2/74

B4A3 BRA 76 − 3/74

− Terrassebod

4

SELVAAG-BYGG

Prosjekt: RUDSHØGDA

Felt | G.Nr./B.Nr.: 178/1 | Kommune: OSLO

Tegningen omfatter: PLAN 2.ETG.

Husnr.: 58 | Hustype: ---

Mål: 1:100 | Dato: 22/4-86 | Tegnet av: TW | Kontrollert

Prosjekt Nr. Gruppe Husnr. Nr. Rev.

Tegn.Nr. 1714 A 58 4

Rev. | Dato | Rev. omfatter | Rev. av | Kontr.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208157
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	27.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BLAKKENS VEI 102
Postadresse:	1281 OSLO
Matrikkel:	0301-178/161

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208157

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Rudshøgda Felt V Sameie
v/ Adv.Terje Jacobsen
Olav V s gt. 1
0161 OSLO

Dato: 18 MAI 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9601410-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode:

Byggeplass:	BLAKKENS VEI 102 - 106	Eiendom:	178/161
Tiltakshaver:	Rudshøgda Felt V Boligsameie	Adresse:	Olav V s gt.1 v/adv.T.Jacobsen, 0161
Søker:	Rudshøgda Felt V Boligsameie	Adresse:	Olav V s gt.1 v/adv.T.Jacobsen, 0161
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 - 0560 OSLO 5 - 68 30 40
GV/lw

Oslo, den 18.11.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.178, bnr.1, Rudshøgda, felt V, bl. 58.

Journalnr. 86/1971

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
14.11.1988

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

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

Ansvarshavende
Sjefing. John Mejlænder-Larsen, c/o AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

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

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør
G. Valo

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

Skj. c-14. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 05.03.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201102674-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Øyvind Guttormsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BLAKKENS VEI 78 - 125	Eiendom:	178/161/0/0
Tiltakshaver:	Rudshøgda 5 BS	Adresse:	Vendomveien 3, 1165 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BLAKKENS VEI 78 - 125

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.01.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 18.07.2011 er med dette oppfylt.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.03.2012 av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til: Rudshøgda 5 BS, Vendomveien 3, 1165 OSLO, oyvind.hestnes@gmail.com

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

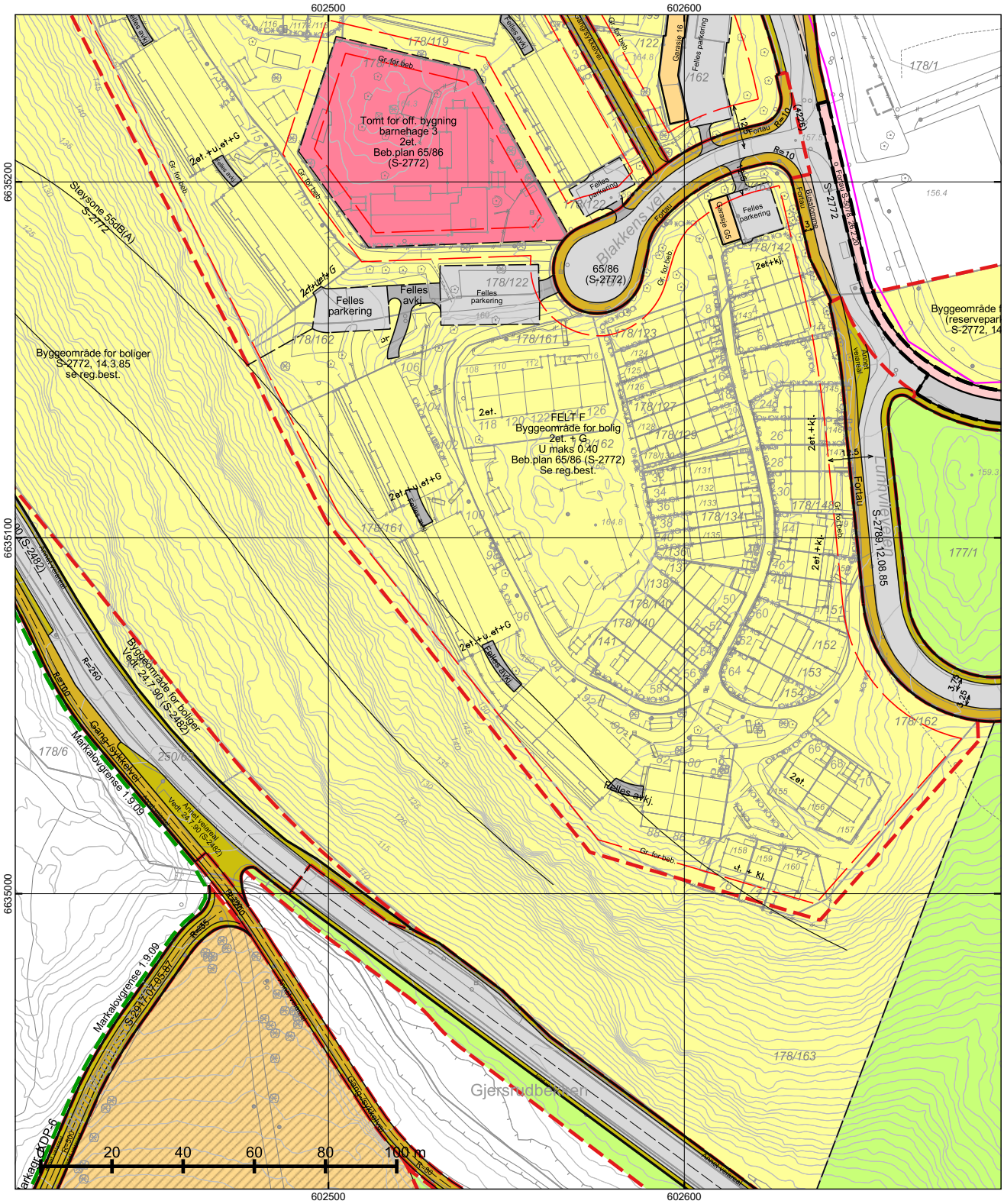
Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

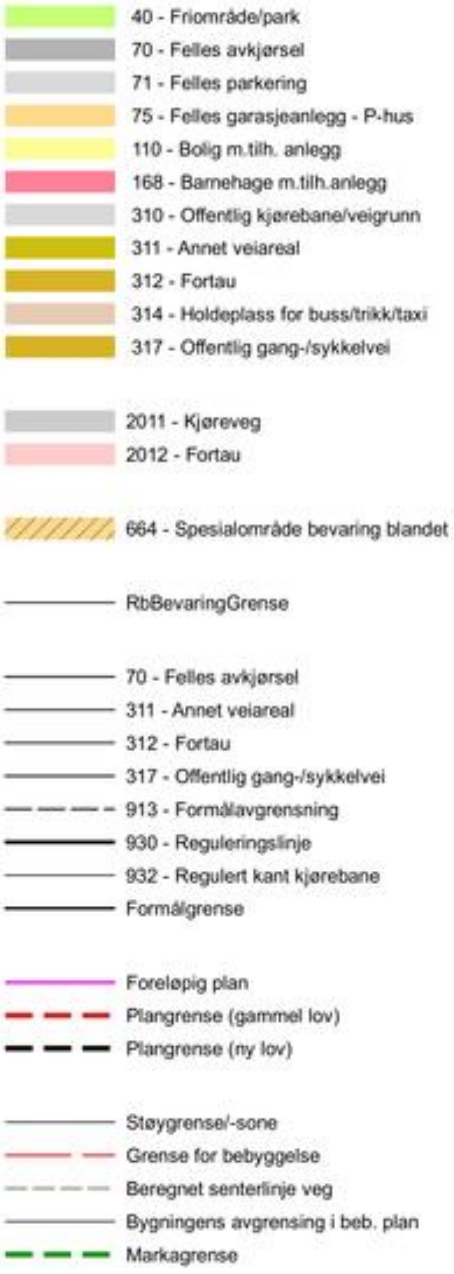
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-12, KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

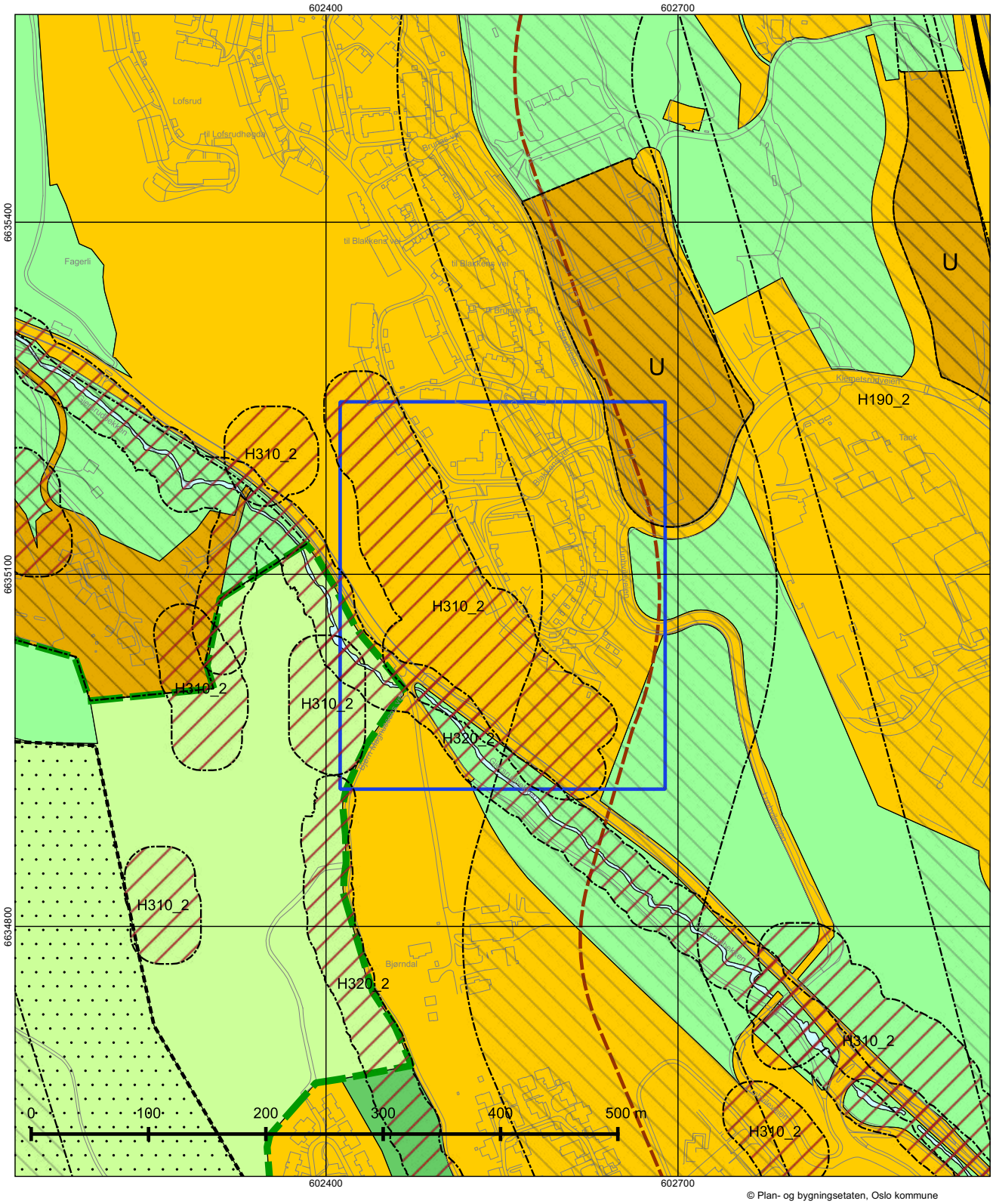
PlottID/Best.nr: 156768/ 86531396
Deres ref.:
Adresse: Blakkens vei 102
Kommentar:
Gnr/Bnr: 178/161

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156768/86531396
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

6586

Bebyggelsesplan og endret reguleringsplan for del av gnr 177 bnr 1 og del av gnr 178 bnr 1 Rudshøgda - Klemetsrud Syd. Felt B, C, D, E, F.

6586 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198550084

Vedtaksdato: 27.02.1986
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2772

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

BEBYGGELSESPLAN OG ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR.177, BNR.1 OG DEL AV GNR.178 BNR.1 RUDSHØGDA- KLEMETSRUD SYD, FELT B, C, D, E, F.

FORSLAG TIL VEDTAK

1. I medhold av § 28 nr 2 i bygningslov med vedtekt for Oslo vedtar bygningsrådet endringer av stadfestet reguleringsplan S-2772 (14.3.1985) slik at
- kjørebanen på Brunas vei (4221) og Blakkens vei (4220) reduseres fra 6 m til 5 m og radius snuplasser reduseres fra R=12 til R=10.
- deler av gang-sykkelvei 9754 og gang-sykkelvei forbindelsen til Brunas vei forskyves
- grensene for tomt for offentlig bygning (barnehage) justeres
- grenser for bebyggelse endres mot vest og sydvest.

2. I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 8 vedtar bygningsrådet bebyggelsesplan for Klemetsrud syd i M 1:1000 innsendt av Selvaag-Bygg datert Oslo byplan kontor 21.1.1986, men med den endring at underetasjen tas bort i blokk 16 og at blokk 36, 39, 58 og 60 senkes vesentlig. (Dette innebærer at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3a slik at etasjetallet for blokk 36,37,38,39 og 58,59,60 kan økes fra 2 etasjer + garasje til 2 etasjer + underetasje + garasje.)

ENSTEMMIG VEDTATT

Melvold fremmet følgende forslag som fikk bygningsrådets enstemmig tilslutning:

Det tas inn i reguleringsbestemmelsene at boligene skal skjermes fra trafikkstøy etter de retningslinjene som framgår av Helserådets merknader til saka.

Oslo

S-2772

Reguleringsplan m/regulerigsbestemmelser for del 177/1 og 178/1, Klemetsrud syd, reguleres til boliger, offentlig bygning, trafikkpmråde, friområde m.m.

Vedtaksdato: 14.03.1985
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198502993
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 9
Knytning(er) mot andre planer: V281289, 6586, 26884

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KLEMETSRUD SYDOMRÅDE, BOLIGER OG VEI 4226 M. FL., OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området er regulert til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, videregående skole)
- spesialområde, tomt for kommunaltekniske anlegg (resirkulasjonsanlegg)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområder (park, turvei)
- felles avkjørsel
- felles areal (parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger.
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges inntil 800 boliger med maksimal utnyttelsesgrad U=0,40. Minst 25% av boligene skal bestå av rekkehus/småhus og minst 25% av blokkbebyggelsen skal være i maksimalt 2 etg. inklusive underetasje. Garasjekjeller tillates i tillegg. Den resterende del av blokkbebyggelsen skal være i gjennomsnitt 4 etasjer, dog maksimalt 6 etasjer + eventuell underetasje eller garasjekjeller. Rekkehus/småhus kan oppføres i 2 etasjer + underetasje der terrenget tillater det.
b) I bebyggelsen kan det innredes til eller oppføres mindre verksteder, forretninger og boligtilknyttet offentlig eller privat service som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.
c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn.
d) Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter vedtatt parkeringsnorm for Oslo kommune.

§ 4. Tomt for offentlig bygning.
a) Barnehager. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etg. Inklusive underetasje. Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 bilplasser for besøkende.
b) Videregående skole. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer + underetasje der terrenget tillater det. Brutto gulvflate skal ikke overstige 8500 m2. Parkering skal skje på egen tomt.

§ 5. Trafikkområde
På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøy, renovasjon, flyttetransport m.v.)

§ 6. Friområde.
Området øst for vei 4226 tillates også benyttet som øvelsesfelt for den videregående skole. Det tillates ikke oppført permanente gjerde/bygg eller anlagt fast dekke. Randvegetasjonen skal bevares. Plan for bruken av arealet må være godkjent før byggetillatelse gis for skoleanlegget.

§ 7. Felles avkjørsel skal være felles tomt for offentlig bygning (barnehage 1) og byggeområde for boliger (felt A).

Felles areal (parkering) skal være felles tomt for offentlig bygning (barnehage 2) og bygeområde for boliger (felt A). Barnehage skal kunne disponere 4 parkeringsplasser.

§ 8. Fellesbestemmelser
a) Før søknad om byggetillatelse for en eller flere boliger innsendes, skal bygningsrådet ha vedtatt samlet bebyggelsesplan for området i M 1:1000. Bebyggelsesplanen skal utformes med tanke på å gi mest mulig sammenhengende og skjermede oppholdsarealer og interne gangatkomster.
b) Før byggetillatelse gis skal det være godkjent en plan for den ubebygde del av tomten i M 1:500 hvor det skal redegjøres for parkering, lekemuligheter, beplantning, eventuell terrengbearbeidelse og vegetasjon som skal bevares (jfr. paragraf 26.1. og paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo).

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0200/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Blakkens vei 102 1281 OSLO
Matrikkel: Gnr 178, bnr 161, snr 18 (ideell andel 1/1) / Gnr 178, bnr 162 (ideell andel 1/108) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Haleem Wahid

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.wahid@nordvikbolig.no
951 15 235