

Æ

# Haugerudveien 84

0674 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Mahan Ronaghi**

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 85 22 63

mr@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E



## Kristian Birkan

EIENDOMSMEGLER / DAGLIG LEDER / PARTNER

99 58 09 21

[kbi@eie.no](mailto:kbi@eie.no)

EIE Ensjø

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	88
Kort om oss .....	207

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Haugerudveien 84, 0674 Oslo, Etasje: 11

## MATRIKSEL

Andelsnr. 577 Orgnr. 948515660 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 61 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 59 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5 kvm

## AREAL

Primærrom: 59 kvm, Bruksareal: 61 kvm, BRA-i: 59 kvm, BRA-e: 2 kvm, TBA: 5 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1970

## TOMT

Fellestomt kvm

## PRISANTYDNING

3 990 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Daniel P Martens Takstdato: 04.07.24 14:35

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 49 000,- pr. 01.07.24 14:37

Andel fellesformue: kr. 18 422,- pr. 30.12.23

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

kr 49 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 039 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett (kjøper))

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 048 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 056 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 744,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fjernvarme, varmtvann, kabel-tv/bredbånd fra Telia, nedbetaling av fellesgjeld, forretningsførsel, kommunale avgifter, styrehonorar, utvendig byggforsikring m.m

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av OBOS.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Sadia Batool Sarwar Jhangir Akhtar

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

#### Velkommen til Haugerudveien 84!

En råkkelig og påkostet hjørneleilighet med optimal planløsning. Boligen består av romslig stue, separat kjøkken, særdeles romslig soverom, pent flislagt bad, separat toalett, og innbydende entré.



Flytt rett inn:

Boligen er i perioden 2020 mer eller mindre pusset opp i helhet. Det er bl.a. lagt nytt 1-stavs parkettgulv i hele boligen, montert nytt kjøkken (2020), nymalte vegg og takflater m.m. Her kan ny kjøper vri om nøkkelen og flytte rett inn.

Beliggenheten er usjenert, og fra balkongen er det herlig utsikt mot Oslo sentrumsområde.

Kvaliteter:

- Nyoppusset i 2020
- Hjørneleilighet
- Stor vestvendt balkong med fantastisk utsikt
- God avstand til øvrig bebyggelse
- Særdeles romslig soverom
- Bad fra 2013 (i regi av brl.)
- Mulighet for garasjeleie i brl.
- Flytt rett inn!

### **PARKERING**

Borettslaget leier ut parkerings- og garasjeplasser etter annsientiet ved å ta kontakt med styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass. Alle biler med gyldig plass må ha parkeringsoblat i vinduet på bilen.

Dette fås ved å kontakte driftskontoret i Haugerudveien 80 ved framvisning av kontrakt og vognkort.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## **Beliggenhet**

### **BELIGGENHET**

Leiligheten ligger på Haugerud, et populært boligområde med Østmarka som nærmeste nabo. Lysløypa starter rett utenfor døra og om sommeren er det flotte løyper til løping, sykling og gåturer. Østmarka har også mange flotte vann både for bading og fiske.

Det er ca. 500 meter til Haugerud senter hvor du finner matbutikk, frisør, serveringssteder, tannlege og andre servicetjenester. Tveita Senter ligger også kort avstand fra boligen, med stort utvalg av butikker, spisesteder og servicetjenester.

Det er treningssenter i blokken der man kan abonere for ca 200kr i mnd. Samt borettslaget har tirsdagskaffe der dem samles.

Nærmeste T-banestasjon er Haugerud T-bane, ca. 500 meter i gangavstand. Herfra går linje 2. Fra Tvetenveien går busslinjene 69 og 79 som tar deg til og fra Haugerud til Tveita, Grorud, Lutvann og Holmlia. Det går også buss til Oslo Lufthavn fra Haugerudveien busstopp. Det er knappe 15 minutter med t-bane til Oslo Sentralstasjon som tar deg de fleste plasser i Oslo med trikk, buss, bane og tog.

### **BEBYGGELSE**

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse.

### **TOMT**

Fellestomt, kvm

### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

### **SKOLE/BARNEHAGE**

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Leilighet beliggende i 11. etasje med adkomst fra felles trappeoppgang og heis.

Inneholder: Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og toalettrom.

Utgang fra stue til balkong på 5 kvm.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 2 kvm.

### **BYGGEMÅTE**

#### **Bygning generelt:**

Antatt fundamentert på faste masser.

Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong.

Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

#### **Vinduer og dører:**

Bygningen har malte vinduer i pvc utførelse med 2-lags glass. Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert.

Balkongdør med 2 lags isolerglass. Med ramme og karm i PVC utførelse.

#### **Balkong / terrasser:**

Veranda på 4,8 m<sup>2</sup>. Utført på betong dekke. Malt gulv. Rekkverk i betong.

Med håndløper i metall. Sluk for avrenning overvann.

#### **Innvendig:**

Gulv: Enstavs parkett.

Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.

Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Frittstående dekker utført i armert betong.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### **Baderom:**

Bad fra 2013 Tek 10 gjeldende ved oppføringen av badet. Utført

i borettslagets regi.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.  
Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass.  
Opplegg for vaskemaskin. Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget.

#### **Spesialrom:**

Toalettrom med vegghengt toalett og servant på vegghengt skap.

#### **Kjøkken:**

Kjøkken fra 2020. Glatte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum.  
Malt vegg over kjøkkenbenk. Integreerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Komfyrvakt og lekkasjesikring er innstallert.  
Kjøkkenventilator med kullfilter.

#### **Tekniske installasjoner / utstyr:**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Med hovedstoppekraner. Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.  
Sentral avtrekksventilasjon. Ventiler i bad og toalettrom.  
Friskluftsventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer.  
Automatsikringer i sikringskap. Hovedvern på 32 amp.  
Lokale brannvarslere.

#### **Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:**

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:  
Avvik: Tilnærmet flatt gulv. Dvs ikke jevnt fall mot sluk.  
Malingsavskalling overflater.  
Tiltak: Veranda fungerer med angitt avvik i fallforhold. Merk tak over hele balkongen. Overflatebehandling.

Etasje > kjøkken - Avtrekk:  
Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).  
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tekniske installasjoner > elektrisk anlegg:  
Avvik: Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Daniel Martens. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:**

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar: Ja

Kommentar: Ved innflytning så vi noen få (ca. 4-5) og fikk beskjed fra anticimex etter at de hadde lagt ut feller og gift at leiligheten vår ikke var primær utsatt for det da det ikke ble fanget opp noen i utsatte feller. Vi har ikke sett noe til det siden.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Svar: Ja

Kommentar: Boden i leiligheten ble gjort om til walk in closet av tidligere eier.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Vet ikke

#### **BODER**

Det medfølger en bod i kjeller på 1,7 kvm.

## Standard

#### **STANDARD**

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Følgende dokumenter foreligger:

- Ekspedisjonsdokument gjeldende boligblokk datert 03.08.1965
- Ferdigattest rehabilitering av bad datert 11.08.2014
- Ekspedisjonsdokument gjeldende ventilasjonsanlegg datert 15.09.1966

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

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig bod er innlemmet i dagens soverom. Forholdet er ikke registrert byggemeldt.

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningsskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt

samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Vannbåren varme med radiatorer.

Varmekabler i badegulv.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 744,- pr.mnd.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har 2 lån i Obosbanken med følgende lånebetingelser:

Lånenr.: OBBK01-98207732001

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 31.751.066,-

Restløpetid: 24 år 4 md.

Terminer pr. år: 12

Rente: 5,45 %

Type rente: Flytende

Lånenr.: OBOS01-98208077554

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 125.386.993,-

Restløpetid: 26 år 3 md.

Terminer pr. år: 12

Rente: 5,45 %

Type rente: Flytende

IN-ordning: JA.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

If skadeforsikring Polisenummer: 3294037

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 903 029,- Som sekundærbolig Kr. 3 431 511,-

### BORETTSLAG

Borettslag: Solfjellet Borettslag, [Orgnr: ;organisasjonsnummer.borettslag

#### Generelt om borettslaget:

Borettslaget har egen hjemmeside med mye nyttig informasjon: [www.solfjellet.no](http://www.solfjellet.no)

- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er driftskontoret som treffes på telefon 22 32 21 72 eller e-post

[solfjellet.vaktmesterkontor@getmail.no](mailto:solfjellet.vaktmesterkontor@getmail.no). Kontortid mandag-lørdag fra kl. 10:30-11:30.

- Borettslaget har kollektivt bredbånd og er tilknyttet Telia.

- Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftventiler er forbudt. Lufting av leiligheten må ikke skje gjennom entredøren.

- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

- Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel.

#### Rehabilitering og større vedlikehold i borettslaget:

2020: Forberedelser til overgang til fjernvarme.

2019: Oppgradert Solfjellet parkeringshus med elbil-ladere til hver parkeringsplass.

2017-2018 Utskiftning av 18 heiser, 18 inngangspartier, nytt nøkkelfri adkomst i inngangspartiene og nye porttelefoner.

2016: Utskifting av undersentraler er utført, nye tak over heishus er utført, nytt callinganlegg er utført, nye inngangsdører og nøkkelfri tilgang, oppstart utskifting av heiser.

2015: Nye tak over heishus.

2014: Kjøp av ferdig rehabilitert Solfjellet parkeringshus.

Asfaltering av uteområdene, uttynning på kollen og diverse utbedringer på grøntanlegget, oppgradering av fellesvaskeriene.

2011-2014: Våtromsrehabilitering. Samtlige bad i borettslaget gjennomgikk våtromsrehabilitering iht. våtromsnormen. Samtlige avløpsrør og rør for tappevann ble skiftet ut.

2010: Opparbeidet nytt parkeringsareal med 55 plasser ved Stjernemyrveien. Installert nye postkasseanlegg i alle blokker. Utbedret balkongknaster.

2009: Tekket om alle tak med ny takpapp, nye beslag og nye piper for utlufting av soilrør.

2008: Nye avtrekksvifter og rensing av avtrekkskanaler, oppgradering lekeplass. Lampeutskifting alle etasjevestibylor og vaskerier.

2007: Skiftet brannvarslingsanlegg i resterende 8 blokker. Skiftet dører til samtlige fellesrom i underetasjer.  
2006: Skiftet dører til branntrapp og hovedtrapp til samtlige vestibyer. Skiftet brannvarslingsanlegg i blokk 82. Startet utskifting av lysarmaturer til bevegesstyrte armaturer.  
2004 - 2006: Startet undersøkelser av fasadeelementer. Sikring og fugging rundt elementene.  
2003: Utbedring av betongskader (armeringskorrosjon) på bakkenivå.  
2001 - 2002: Skiftet trinser på innerdører - samtlige 18 heiser.  
2000: Samtlige dør/inngangspartier til underetasjene ble skiftet ut. Skiftet vinduer i underetasjene Oppgradering av tørkerom ble utført Det er utført omfattende rehabiliteringsarbeider på samtlige ventilasjonshatter og heishus. Videre er samtlige taksluk skiftet ut.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS Eiendomsforvaltning avd.forkjøp

#### **STYREGODKJENNING**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets - og OBOS medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

#### **DIVERSE**

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

#### **ANNET**

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra

nyere og moderne boliger.

Ferske studier fra Folkehelseinstituttet bekrefter at man effektivt og sikkert kan kvitte seg med skjeggkre ved å bruke små mengder giftig åte.

Skjeggkre gjør ingen bygningsmessig skade, men kan virke sjenerende.

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### **FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### **UTLEIE**

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget/sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

#### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 04.07.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-1226 vedtatt 10.07.1965, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot

2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

#### **Pågående byggesaker pr. 11.07.24:**

- Saksnr. 201510107: ved Haugerudveien 77 - Riving og utvidelse av eksisterende portal og adkomsttunnel - Driving av kort tverrtunnel - Oppføring av tekniske anlegg inne i tunnelanlegget

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202213342>

- Saksnr. 202107403: Stjernemyrveien 52 - Etablering av sykkelbane - Haugerudparken.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107403>

#### **Pågående plansaker pr.11.07.24:**

- Saksnr. 202106315: Det planlegges utbygging av Haugerudsenteret.

Ler mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202106315>

- Saksnr. 202211309: Omregulering av Dr. Dedichens vei 20 med flere - Barnehage, parselhage, bolig, park og friområde.

Les mer om saken

her:<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202211309>

- Saksnr. 201901193: Haugerud skole/Trosterud skole m.m. 141/109. Ny barne- og ungdomsskole m.m 141/109.

Les mer om saken her:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901193>

- Saksnr. 202313411: Haugerudveien 77 - Boliger.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313411>

## **Kjøpsvilkår**

### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger.

### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

kr 49 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 039 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 048 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 056 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- Fastpris 40 000,-

- Tilrettelegging: 17 900,-

- Visnings-/overtagelseshonorar: 3450,-/stk.

- Markedspakke: 19 900,-

- Oppgjør: 7900,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### OPPDRAGSNUMMER

91-24-0172

## Kjøpsinformasjon

#### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du

ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakkyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## **Megler**

### **AVDELING**

Ensjø Eiendomsmegling AS  
EIE Ensjø  
Org. nr: 921542690  
Gladengveien 24  
0661 Oslo  
Tlf: 22 34 34 64

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Mahan Ronaghi

### **SAKSBEHANDLERE**

Mahan Ronaghi  
EIE Ensjø  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 98 85 22 63 / E-post: [mr@eie.no](mailto:mr@eie.no)

Kristian Birkan  
Eiendomsmegler / Daglig Leder / Partner  
Mob: 99 58 09 21  
[/ E-post: [kbi@eie.no](mailto:kbi@eie.no)

# DITT NYE HJEM?









Haugerudveien 84, anr 577

## 11. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)













































































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

























# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning







王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











**HAUGERUDVEIEN**  
Sjølillevatn Bevaringslag  
**PARKERING FORBUDT**  
Bilparkering er forbudt på dette område  
for de 1. paragraf.  
**STOPP MOTOREN**  
Motoren skal slås av ved ankomst  
og skal ikke startes opp igjen før etter  
et par minutter. Dette gjelder også ved  
gjennomkjøring av området.



























**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling



Gi&Ta - Bøker dvd og cd-er



Snuplass for  
tillebar





# INFORMASJON & DOKUMENTER







Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

S-Bygg AS  
Stamveien 8  
1481 HAGAN

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201107286-5 Saksbeh: Renate Grantsdottir Dato: 11.08.2014  
**Oppgis alltid ved henvendelse** Arkivkode: 531

Byggeplass: HAUGERUDVEIEN 84 Eiendom: 141/103  
Tiltakshaver: Solfjellet BRL Adresse: Haugerudveien 78, 0674 OSLO  
Søker: S-Bygg AS Adresse: Stamveien 8, 1481 HAGAN  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

**FERDIGATTEST**  
**HAUGERUDVEIEN 84 - REHABILITERING AV BAD**  
JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10 OG BYGGESAKSFORSKRIFTENS § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.07.2014.

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.

**Sluttrapport for avfallshåndtering**

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Teknisk fagavdeling  
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.08.2014 av:*

*Renate Grantsdottir - Saksbehandler*  
*Rune Grumstad - for enhetsleder Pål Granberg*

Kopi til:  
Solfjellet BRL, Haugerudveien 78, 0674 OSLO, Solfjellet@borettslag.net



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate , 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

For orientering om klageadgang se våre nettsider [www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no) for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du [her](#).

# Husordensregler

Solfjellet borettslag er borettslagers eiendom. Det er borettslagersne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklases stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. For å oppnå de best mulige forhold mellom beboere og for å holde den høyest mulige standard med minst mulig utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

## 1. Ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene og gangene mellom kl. 23.00 - 6.00.

Innenfor denne tiden er det p.g.a. støy og slag i røropplegget samt støy og vibrasjoner som forplanter seg til sideliggende - over og underliggende leiligheter, ikke tillatt å bruke

oppvaskmaskiner og vaskemaskiner med sentrifuger / tromler.

Lek og støy i vestibyle, trapper og trapperom er ikke tillatt. (Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet.)



## 2. Lydnivå

Musikkøvelser, radio, grammofon, TV og annet må ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden.

Selv innenfor de oppsatte klokkeslett.

Musikkøvelser er bare tillatt før kl. 16.00 og kl. 18.00 - 19.30 på hverdager. På hellig og høytidsdager er musikkøvelser ikke tillatt.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og de berørte naboer

## 3. Arbeid i leiligheter og fellesrom

Arbeid som medfører forandring av leilighetene, er forbudt uten tillatelse fra styret. Dette gjelder ikke vanlig oppussing av en leilighet. Alt arbeid som medfører arbeidsstøy, bruk av drill, banking, saging etc. må utføres innenfor normal arbeidstid Kl. 7.00 - 16.00. Hvis dette ikke er mulig, kan arbeide kun foregå mellom kl. 18.00 - 19.30 på hverdager, og ikke

etter kl. 17.00 på lørdager. På pinse, jul og nyttårsaften ikke etter kl. 12.00. Andre hellig og høytidsdager er arbeid ikke tillatt. Dette gjelder også for også for fellesrommene.



## 4. Sjøppel og avfall

Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallssjakten. Det må ikke kastes noen form for flytende avfall ned i sjakten. (Det anbefales at slikt tømmes ut i WC eller utslagsvask.) Nedkastluken/ avfallssjakten må ikke brukes Mellom kl. 22.00 - 06.00.

- **Bruk av etasjevestibylens avfallssjakt**

I etasjevestibylens avfallssjakt bør det fortrinnsvis bare kastes organisk avfall (matavfall), plast og annet mindre husholdningsavfall som hermetikkbokser o.l. Papir som er tilsølt (f.eks. matpapir o.l.), eller belagt/ kombinert med plast eller metall skal også kastes i avfallssjakten.

- **Kildesortering av papir og papp**

Aviser, ukeblader, reklamebrosjyrer, papp, kartong- emballasje, drikkekartonger og andre rene papir/papp- produkter, skal utsorteres/ bæres ut og legges i papircontainere som befinner seg utenfor hver blokk.

#### Kildesortering av glass

Beboerne anmodes om å utsortere flasker, (farget og klart glass), og bringe dette ut til de glassigloer som er plassert rund på borettslagets område.

#### Forbud

Det er forbudt å sette søppel eller avfall i kjellerganger, trapperom, fellesrom eller ute på området/ utenfor og imellom bygningene. Det er heller ikke tillatt å sette søppel eller avfall rundt/ inntil renholdsverkets utplasserte avfallsbeholdere/ containere og glassigloer eller utenfor bygningens søppelromsdør.

Husgeråd- møbler, kjøleskap, TV, osv.

**Større avfall/ søppel som utrangerte elartikler: (Tv-apparater, radioer o.l.), komfyrer, kjøleskap, tepper, linoleum, bygningsmessig utskifting av kjøkken og baderomsinventar, herunder andre bygningsmessige materialer, må beoer selv sørge for å fjerne for egen kostnad, eller oppbevare innenfor eget boareal inntil borettslaget gjennomfører en Rusken aksjon som varsles i form av oppslag/rundskriv.**

Det ovennevnte avfall kan husholdningene/ beboerne uten ekstra avgift, levere ved renholdsverkets gjenbruksstasjoner i Brobekkveien 87, og ved innkjøring til Grønnmo avfallsanlegg.

#### Spesialavfall

Beboerne anmodes om å utsortere spesialavfall (miljøfarlig avfall) som oljeprodukter, maling, lakk beis, tynnere, lim, kjemikalier, lysstoffør, medisinerester, plantevernmidler, blyakkumulatorer, oppladbare batterier, knappcellebatterier, og produkter merket med retursymboler eller varseletikett m.m.

Det nevnte avfall kan husholdningene/ beboerne uten ekstra betaling kvitte seg med i renholdsverkets miljøstasjoner, som er utplassert på bensinstasjoner.

Som spesialavfall regnes avfall som ikke hensiktsmessig kan behandles sammen med forbruksavfall, fordi det kan medføre alvorlig forurensninger eller fare for mennesker eller dyr.



## 5. Heiser

Foreldre og voksne må påse at heisene ikke brukes til lek av barn. Heisreparasjonene er meget kostbare og foreldrene vil kunne gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår på grunn av barns lek eller misbruk av heisene.

---

---

## 6. Regler for dyrehold

**1. Alle dyreeiere er forpliktet til å la sitt dyr registrere i dyreklubben Hund Og Katt.**

Det er kun tillatt med et dyr pr. leilighet. Det er for øvrig ikke tillatt å anskaffe valp eller kattunge i den hensikt av at de skal være til tilvenning/opplæring inntil andelseiers godkjente hund/katt frafaller.

**2. Undertegnede forplikter seg til å ha sitt dyr i bånd av normal lengde innenfor boretts-lagets område. Hensynet til barn kommer i første rekke.**

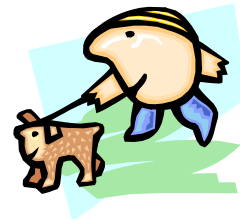
**3. Jeg forplikter meg til å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på området.**

**4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr beviselig påfører personer eller eiendom i borettslaget, f. eks, skraper på dører, karmen, skader på blomster, grøntanlegg o.l.**

**5. Jeg er forpliktet til å følge de retningslinjer som dyreklubben gir ved informasjon etc.**

**6. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboen med lukt, bråk eller lignende, plikter jeg å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret i borettslaget etter forhandlinger med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Dyreklubben vil i første omgang behandle klager før borettslaget tar en avgjørelse.**

**7. Lufting av hund på kollen er ikke tillatt.**



**8. Alle dyreeiere skal være medlem av dyreklubben.**

**9. Den som anskaffer seg hund eller katt må skriftlig melde fra til dyreklubben om dette innen en uke. Slik melding skal også gis når hunden eller katten ikke lenger bor.**

**10. For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid vedtar.**

**11. Denne erklæringen er en del av borettslagets vedtekter. Budd på erklæringen blir å betrakte som en vesentlig misligholdelse. Jf. vedtektene pkt. 13.1., 13.2. og 13.3.**



## 7. Vaskerier og tørkeplasser

Det er utarbeidet egne regler for bruk av vaskerier og tørkeplasser. Disse finnes oppslått i vaskeriene og på tørkebåsene. Brukeren av maskinene kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår på grunn av uforsvarlig bruk. Renholdet av vaskeriene utføres av de som benytter disse etter oppsatt plan. Denne må overholdes.

Vasketider:

### Mandag - fredag

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00,

kl. 13.00 - 16.00, 16.00 - 19.00,

kl. 19.00 - 22.00

### Lørdager:

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00,

Kl. 13.00 -16.00, 16.00-19.00.

### Julaften - nyttårsaften:

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00



Det er ikke tillatt å ta i bruk fellesvaskeriene i en annen registrert brukers vasketid.

Tørketider:

**Tørking i tørkerom følger de oppsatte vasketider.**

Mandag - fredag må tøy i utvendig tørkebåser være fjernet senest kl. 22.00.

Lørdag kl. 19.00

Teppebanking i tørkebåser:

Teppebanking kan kun forekomme mandag til lørdag i tiden 07.00 – 17.00 så fremt det ikke tørkes tøy i tørkebåsene.

Bruk av vaskerier, tørkerom og tørkebåser:

**Er ikke tillatt på: søndager, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. mai, 17. mai, Kristi Himmelfartsdag, 1. og 2. juledag og 1. nyttårsdag.**

Vaskerikort:

Det er kun anledning til å inneha ett vaskerikort registrert på sin leilighet. Borettslagets vaskerier er av naturlige årsaker forbeholdt til vask av beboernes eget tøy. **Vask for andre som ikke har tilhørighet til borettslaget er selvfølgelig ikke tillatt.**

Renhold utføres av de som benytter vaskeriet etter følgende oppsatt plan	
07.00 - 10.00	Vaskerom
10.00 - 13.00	Tørkerom
13.00 - 16.00	Rullerom
16.00 - 19.00	Vaskerom
19.00 - 22.00	Tørkerom



På grunn av de tekniske installasjoner har **ikke barn** adgang til vaskeriet uten følge med voksne som tar ansvar for disse.

Brukeren av maskinene kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår på grunn av uforsvarlig bruk.

Misbruk i forhold til reglene kan medføre at bruken av vaskeriet opphører ved at vaskerikortet til brukeren blir sperret for bruk.

MISLIGHOLD AV VASKERI REGLENE I FORM AV:

- **Manglende rengjøring av såpekopper. Gjelder alle vasketider**
- **Manglende rengjøring av gulv i henhold til oppsatt plan.**
- **Manglende rengjøring av maskiner generelt. Gjelder alle vasketider**
- **Manglende rengjøring av lofilter på tørketromler. Gjelder alle vasketider**
- **Søppel og avfall som ikke fjernes og legges i avfallssekker. Gjelder alle vasketider.**

**KONSEKVENSER VED MISBRUK AV VASKERIREGLENE:**

Ved 1. gangs misbruk:

**Vaktmester gir en muntlig advarsel og opplyser om at ved gjentatt misbruk vil vaskerikortet bli sperret for bruk.**

Ved 2. gangs misbruk:

**Kortet sperres for bruk i 1 måned. Vaktmester informerer om at i den videre saksgangen må andelseier forholde seg til styret som kan frigi et sperret vaskerikort.**

Ved 3. gangs misbruk:

**Kortet sperres for 3 måneder uten mulighet til å ta dette i bruk før det er gått 3 måneder.**

VED 4. GANGS MISBRUK:

**Utestengelse etter 4. gangs varsel ikke skal overstige 1 år.**

En bruker som låner ut sitt kort til en annen bruker som har fått sperret sitt vaskerikort grunnet misbruk av reglene, får også sperret sitt vaskerikort.

Misbruk av reglene meldes til driftskontoret eller skriftlig til styret.

---

## 8. Bruksoverlating

**Bruksoverlating er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Bruker har ikke tillatelse til å flytte inn før styrets godkjenning foreligger. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle ulemper som borettslaget får av hans bruker. Bruksoverlating uten tillatelse fra styret herunder bruksoverlating utover godkjent bruksperiode, blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av andelseiers leiekontrakt med borettslaget. Andelseier skal ved opphør av godkjent bruksperiode skriftlig meddele styret at han/hun har tatt leiligheten i bruk. Jf vedtektenes pkt. 4.2**

---



---

## 9. Røyking

- Røyking er bare tillatt i den enkeltes leilighet.



---

## 10. Fellesrommene

Barnevogner, sykler, ski og kjelker etc. må ikke plasseres i trapperom, trapper, vestibyler eller kjellerganger. Bruk dertil bestemte boder og fellesrom. Barnevogner kan dog settes utenfor entredøren for kortere tid når samtlige beboere i etasjen ikke har noe imot det. Møbler eller ting som beboer ikke har plass til i leiligheten, må ikke plasseres i kjellerganger eller noen av fellesrommene. Styret kan besørge slike ting fjernet for beboerens regning. Brukere av andre fellesrom, som trimrom, småbarnsrom, hobbyrom og lignende er ansvarlig for orden og renhold av disse.

---

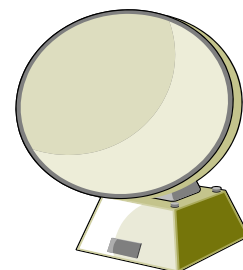
## 11. Ventilasjon

Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftventiler er forbudt. Lufting av leiligheten må ikke skje gjennom entredøren.

---

## 12. Antenner

Utvendig montering/ oppsetting av egne radio og TV-antenner/ parabolantenner er ikke tillatt. Ulovlig oppsetting av antenner blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av borettslagets vedtekter. Jf vedtektenes pkt. 5 (3).



---

## 13. Balkonger

Balkonger og vinduer må ikke brukes til synlig tørking/ lufting og heller ikke til risting av tøy eller sengeklær. Åpen ild med f.eks. fakkelbokser og lignende, samt all form for grilling og oppskyting av raketter er forbudt. Det er heller ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller kasse. Å kaste ut dyremat fra balkongen eller å legge det ut på området er også forbudt, da dette tiltrekker rotter. Blomsterkasser må bare monteres på innsiden av balkongen. Det er videre ikke tillatt å forandre fasadeutseende ved å benytte andre veggfarger enn vedtatt. Jf vedtektenes pkt. 5 (3).

### Bruk av fyrverkeri og fakkelbokser:

Åpen ild med f. eks. fakkelbokser og oppskyting av raketter fra balkonger og fra borettslagets uteområder er forbudt. Ved bruk av all for fyrverkeri, henvises eksempelvis til området «Lille Wembley» ved siden av parkeringshuset på andre siden av Haugerudveien.



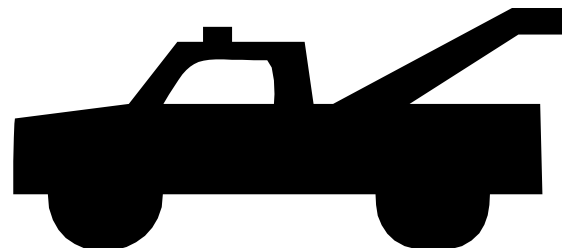
## 14. Parkering

**Parkering innen borettslaget er forbudt, bortsett fra kortere opphold (maksimalt 20 minutter) for av og pålesing. Er det behov for å parkere lenger enn 20 minutter f.eks. ved inn og utflytting, eller ved håndverkere på besøk), må det benyttes parkeringsdispensasjon for å unngå parkeringsbot eller borttauing.**



Parkeringsdispensasjonen utleveres ved vaktmesterkontoret.

**Styret kan fravike parkeringsbestemmelsene for sterkt bevegelsehemmede når det foreligger legeattest. Vaktmester eller den som har bemyndigelse til det, kan etter ordre fra styret besørge ulovlig parkerte kjøretøyer, herunder også alle typer tilhengere, fjernet for eiers regning.**



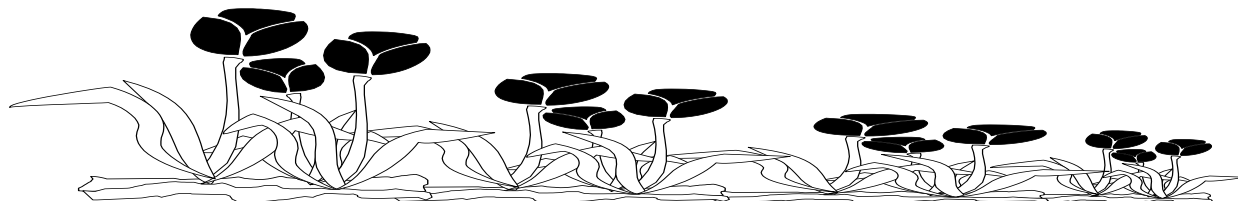
## 15. Borettslagets uteområde

**Dette er felles eie og betyr så meget for vår trivsel, og hver enkelt beboer bør føle seg forpliktet til å verne dette området, og hindre hærverk og ødeleggelser.**

**Det er ikke tillatt å ta trær eller busker, bryte grener av dem, rive av barken eller på annen måte skade trær eller blomster.**

**Plenene er beregnet som bruksplener. Fotballsparking er forbudt, da dette vil påføre gressteppe skader og virke sjenerende på naboer. Fotballsparking henvises til plassen for dette bruk, ved Stjernemyrveien.**

**All ferdsel på gangveier må skje med forsiktighet. Motorkjøretøy av enhver art er forbudt på gangveier og plener. Unntatt er vaktmestere**



## 16. God og hyggelig bokultur tilsier

**At man varsler naboer hvis man skal ha en fest som kanskje kan komme til å sjenere på grunn av høyt lydnivå og ekstra trafikk i gang og heis.**

**At man ikke tapper vann i badekar og forårsaker annet bråk fra kraner og avløp etter kl. 23.00.**

At man ikke banker i radiatorer, rør, gulv eller tak, og - eller lager lyder som sjenerer godt naboskap.

Skift pakninger når det trengs, og når vannet renner/suser i klosettet, undersøk om det kan være cisternen som er årsaken - sett inn nye tetninger.

At man unngår å vaske enkeltplagg i vaskeriet og derved bruker unødig strøm.

At man er med på felles dugnader. At man har et hyggelig smil til sine naboer.



---

## 17. Husordensregler – en del av vedtektene

Samtlige husordensregler er av generalforsamlingen vedtatt å anse som en del av borettslagets vedtekter. Vesentlig eller gjentatte brudd på disse, kan medføre pålegg fra borettslaget om salg av andelen. Jf borettslagslovens § 5-22



Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre leieboere. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter - hovedhensikten er å medvirke til at alle beboerne kan få ro, orden og hygge i hjemmene, samt et godt naboskap. Klager over brudd på husordensreglene, skal alltid skje skriftlig til styret.

Klager skal alltid være undertegnet med andelseiers navn og leilighetsnummer

---

# Protokoll fra ordinær generalforsamling 2024 for Solfjellet Borettslag

Organisasjonsnummer: 948515660

Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:30, Trosterud skole.

Totalt antall stemmeberettigede som deltok: 83

(hvorav følgende deltok med fullmakt: 13)

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Konstituering - Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Forvaltningskonsulent fra OBOS er møteleder

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

✓ Vedtatt.

## 2. Konstituering - Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Valg av protokollfører og valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Marie Rygh fra OBOS som protokollfører, og Linda Madsen som protokollvitne

✓ Vedtatt.

## 3. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen og stemmeberettigede

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

### Styrets innstilling

Fra 1. april 2021 er det åpnet for at styrene kan beslutte å gjennomføre disse møtene digitalt. Møtet må som før holdes innen 1. juni.

De nye reglene i korte trekk:

Her er de permanente endringene i boliglovene:

- Digitale og fysiske møter likestilles
- Styret kan avgjøre hvordan møtene skal gjennomføres.
- Elektronisk kommunikasjon og kommunikasjon på papir likestilles.
- Kravet om forhåndssamtykke for å motta informasjon på e-post oppheves, og det overlates til styret å avgjøre hvordan informasjon til beboerne skal gis.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen, og godkjenner at registeringsblanketter med inntegning i fremmøteliste og fullmakter er tilstrekkelig bevis for at andelseier er tilstede. godkjennes

✓ Vedtatt.

## 4. Årsrapport og årsregnskap for 2023

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskap for 2023, og årsresultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 5. Årsmøte

Fremmet av: Nina Vladimirovna Davidsen

Digitale årsmøter ekskluderer en rekke beboere fra å delta på årsmøtet. Det er mye enklere å utebli når en ikke trenger å møte fysisk.

Styrets innstilling

Undersøkelser har vist at det ved overgang til digitale årsmøter har gitt økt deltakelse fra andelseiere.-

I tillegg utgjør digital avholdelse en besparelse på ca. kr. 100 000.- til trykking av årsmeldinger, leie av lokale og leie av lydutstyr. Dette innebærer imidlertid at det kan være behov for fremtidig fysisk informasjonsmøter med andelseierne i forkant, før man eksempelvis går til digitalt ekstraordinært årsmøte, eksempelvis i sammenheng med fremtidig behandling/avstemming av en videreutvikling av energisparende tiltak "Gjenvinning av varme fra avtrekksluft"

Boligloven: Det overlates til styret å avgjøre hvordan møtene skal gjennomføres.

Det anbefales at andelseierne stemmer Nei/Mot forslaget fra Nina Vladimirovna Davidsen

Forslag til vedtak:

Årsmøter i Solfjellet borettslag skal være fysiske og ikke digitale. Digitale årsmøter kan kun avholdes hvis myndighetene har pålagt restriksjoner på møtevirkosomhet.

✓ Vedtatt.

## 6. Forslag fra Rebeca Solvi - Alle vinduer og veranda dører

Alle vinduene og veranda dører bør tettes med ordentlig glava , det er ikke mer igjen av tetningsmasse ved siden av dem. Alle jeg har snakket med sier at det siver iskald luft inn der det skulle ha vært tetningsmasse. Den er helt borte.

Forslag til vedtak

Fylle på tetningsmasse ved siden av vinduer og verandadør. Ikke skum , men gammeldags glava

Foreslått av Rebecca Solvi 5. januar

#### Styrets merknad

Borettslaget har ingen planer inneværende år vedr. vinduer. Borettslaget er involvert i store prosjekter som utskifting av eternittplater/asbestplater utvendig i underetasjer i alle blokker, utskifting av avløpsrør fra alle 3-roms leiligheter som forårsaker store lekkasjer med følgeskader og energisparende tiltak ved utnyttelse av energi fra avtrekksluft og fortsettelse med oppgradering av leke arealer til våren 2024.

#### Styrets innstilling

Styret anmoder om at generalforsamlingen aviser/ og stemmer Mot forslaget fra Rebeca Solvi. Styret følger opp dette på et senere tidspunkt.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag å ikke godkjenne innkommet forslag, og at styret heller følger opp dette på et senere tidspunkt.

✓ Vedtatt.

## 7. fjern tv i gangen ingen leser.

Fremmet av: Rebecca Solvi

Oppdater heller hjemme side .

#### Styrets innstilling

Forslaget fra Rebecca Solvi er motstridende. Først foreslår hun fjerning av infoskjermene i vestibylene, samtidig forslår hun kun enkle beskjeder på infoskjermene.

**Boligloven:** Det er overlat til styret å avgjøre hvordan informasjon til beboerne skal gis.

Styret anbefaler at infoskjermene i vestibylene beholdes. Styret arbeider kontinuerlig for å gjøre informasjonen så enkel som mulig. I tillegg arbeider styret med å utarbeide Vibbo som ny informasjonskanal.

Styret anbefaler at andelseierne stemmer nei/mot forslaget fra Rebeca Solvi

#### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 8. Forslag fra InesYngve Blomberg Leil. 1131 H.V 82

Burde borettslaget oppgradere alle felles låser til et iLOQ eller lignende system?

Noe som har blitt påpekt før i styremøter og generalforsamlinger er uro over sikkerhet og tilgang til blokkene, spesielt sykkelboder, hovedinngangen og deretter etasjevestibylar. Nøkler kan lett gå tapt og da funnet og brukt av folk som ikke burde ha tilgang. På grunn av at dette er felleslåser med mange identiske nøkler, er ikke dette lett å gjøre noe med.

#### Forslag fra andelseier til vedtak

En mulig løsning er å bruke et moderne lås-system, med iLOQ som et eksempel. Dette har mange fordeler. Alle nøkler ser identiske ut, men har en chip som inneholder en kode som kan leses og gjenkjennes av låsen. Dette gir unik kontroll av både nøkler og brukere, og betyr en nøkkel kan ha tilgang til et bestemt sett låser, for eksempel hovedinngang, sykkelbod og trimrom. Dette kan justeres i etterkant hvis nødvendig. Dersom en nøkkel mistes eller stjeles, vil det ikke være nødvendig å bytte lås, bare deaktivere nøkkelen.

Nøklene har også en integrert RFID brikke som kan brukes i heisene og inngangsdørene, og bruker samme godkjenningssystem.

Det går også an for enkelte leiligheter til å ha en egen iLOQ lås som kun fungerer med en privat nøkkel – en nøkkel til alt.

I tillegg er dette en stor fordel for vaktmesterne som da ikke trenger en separat nøkkel til hver låsgruppe. Det er kostnader forbundet med å sette dette opp, men det betyr sparing på lang sikt, og øker sikkerheten for beboerne.

Se link for referanse prosjekt:

<https://www.iloq.com/nb/referanser/borettslaget-munsterbekken-en-nokkel-erstattet-det-gamle-nokkelknippet/>

### Styrets innstilling

Dette er reklame fra et firma som andelseier har limt inn som forslag.. Det finnes flere leverandører på elektronisk tilgang til felles dører i borettslag som også omhandler elektronisk tilgang til egen leilighet som eksempelvis OBOS nøkkelen.

Kostnaden til elektronisk åpning av egen leilighets dør må bekostes direkte av andelseier.

Borettslaget har i dag elektronisk tilgang til hoved inngangsdører, i heiser for tilgang til kjeller og til noen fellesrom. En utvidelse av dagens løsning til å gjelde flere dører i fellesområder må bekostes av borettslaget herunder av andelseier ved et eventuelt behov for å øke dagens husleie/ felleskostnader for å dekke inn kostnader.

Borettslaget er involvert i et stort prøveprosjekt som omhandler gjenvinning av varme fra avtrekksluft fra leiligheter, med overføring til varmt tappevann og radiatorvarme. Prosjektet skal i første omgang behandles i form av informasjonsmøte med andelseierne, før saken føres opp til behandlingen i generalforsamling.

**Styret forslår at generalforsamling stemmer nei til forslaget om utvidelse av elektronisk nøkkeltilgang , men at styret senere følger opp saken videre.**

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen støtter styrets forslag om at styret følger opp denne saken videre og kommer tilbake til generalforsamlingen når dette kan prioriteres.

✓ Vedtatt.

## 9. Frist for innsending av forslag til Årsmøte

Fremmet av: Nina Vladimirovna Davidsen

Nå opereres det med 2 forskjellige datoer for innsending av forslag til årsmøtet:

På nettsiden til borettslaget står det 15. januar

På infoskjerm står det 10 januar

### Styrets innstilling

Styret beklager at det ved en inkurie ble stående en uriktig dato 15. januar på nettsiden. Det ble imidlertid raskt rettet opp da det ble gjort oppmerksom på forholdet. Styret har ingen problemer med å forholde seg til 15. januar, hvis det ikke inntreffer forhold som tilsier at datoen bør endres. Styret foreslår at generalforsamlingen tar saken til etterretning

#### Forslag til vedtak:


✗ Ikke vedtatt.

## 10. Åpne opp vaskeri på søn/helligdager

Fremmet av: William Giffen Sæbø

Dagens praksis ved å holde vaskeriene lukket på søndager er rimelig utdatert og gammeldags. Flere tilsvarende borettslag har dette og vaskeriene i Solfjellet støyer høvelig lite med tanke på beboere. Foreslår å åpne opp for dette 12-21 slik at det ikke er åpent veldig tidlig om morgenen når folk flest ønsker fred på søn og helligdager.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 11. Utvidelse av forretningsførertjenester fra OBOS og OBOS prosjekt

Etter lang tid med et stabilt styre og en styreleder som har sittet i 40 år, har det det siste året vært flere utskiftninger i styret. Gjennom styrearbeidet i 2023 har det blitt klart at styreleder ikke vil ta gjenvalg. For å sikre at Solfjellet borettslag også i framtiden forblir et solid drevet borettslag, ønsker styret nå å utvide forretningsføreravtalen og få mer bistand fra OBOS prosjekt.

Vi ser for oss at forretningsfører vil ha ansvar for flere administrative tjenester og oppfølging, og at forretningsfører også vil være en mer tilgjengelig kontaktperson for andelseierne. I tillegg vil forretningsfører delta i alle styremøter. OBOS prosjekt vil bistå med teknisk forvaltning, samt oppfølging av driftsavtaler etc.


Styrearbeid er et tidkrevende arbeid og utføres av medlemmene i deres fritid. Vi ønsker derfor å utvide forretningsførertjenestene slik at Solfjellet borettslag får god oppfølging av drift på dagtid og at det er overkommelig for andelseierne å stille til valg i fremtidig styreverv.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne utvidelse av forretningsførertjenester fra OBOS og OBOS prosjekt.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner utvidelse av forretningsførertjenester fra OBOS og OBOS prosjekt.

 Vedtatt. Det ble understreket i generalforsamlingen at vedtaket ikke binder styret mot en fast leverandør, men at generalforsamlingen prinsipielt støtter styret om å etablere samarbeid for å avlaste styre og profesjonalisere driften av borettslaget.

## 12. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 650 000.

 Vedtatt.

## 13. Fastsettelse av honorar til dyreutvalget

Honoraret til dyreutvalget forslås satt til kr. 20 000.



**Forslag til vedtak:**

Honorar til dyreutvalget forslås satt til kr. 20 000.

✓ Vedtatt.

## 14. Fastsettelse av honorar til grøntutvalget

Honorar til grøntutvalget forslås satt til kr. 40 000.-.

**Forslag til vedtak:**

Honorar til grøntutvalget settes til kr. 40 000.-.

✓ Vedtatt.

## 15. Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder - styremedlemmer - varamedlemmer - grøntutvalg og valgkomité

### Innstilling

Styret stiller seg bak valgkomitéens innstillinger til vervene.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jenny Sundquist

Valgt ved akklamasjon.

Generalforsamling brukte anledningen til å takk avtroppende styreleder Terje Aas for lang og tro tjeneste for borettslaget.

Følgende stilte til valg:

Jenny Sundquist

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

1. Gøril Eia

2. Sølvi Klaussen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

1. Gøril Eia

2. Sølvi Klaussen

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

2. Dejan Karanovic

1. Cathrine Olsen

3. Bolette Stouenberg Lindholdt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

2. Dejan Karanovic
1. Cathrine Olsen
3. Bolette Stouenberg Lindholdt

#### **Grøntutvalg (1 år)**

Følgende ble valgt:

1. Sigmund Tørris Dahlsrud
3. Fatma Kizil
2. Bolette Stouenberg Lindholdt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

1. Sigmund Tørris Dahlsrud
3. Fatma Kizil
2. Bolette Stouenberg Lindholdt

#### **Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:

3. Anna Madra
1. Linda Madsen
2. Gudrun Moen
4. Jan Tore Svendsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

3. Anna Madra
1. Linda Madsen
2. Gudrun Moen
4. Jan Tore Svendsen

#### **styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Pål Wium

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Pål Wium

## **16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

#### **Innstilling**

Velges normalt blant styrets medlemmer

#### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Gøril Eia

Sabahudin Seceragic

Følgende stilte til valg:

Gøril Eia

Sabahudin Seceragic

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Pål Wium

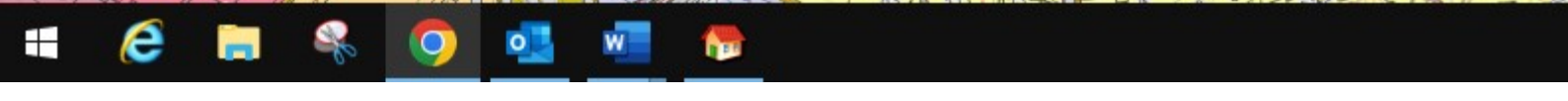
Følgende stilte til valg:

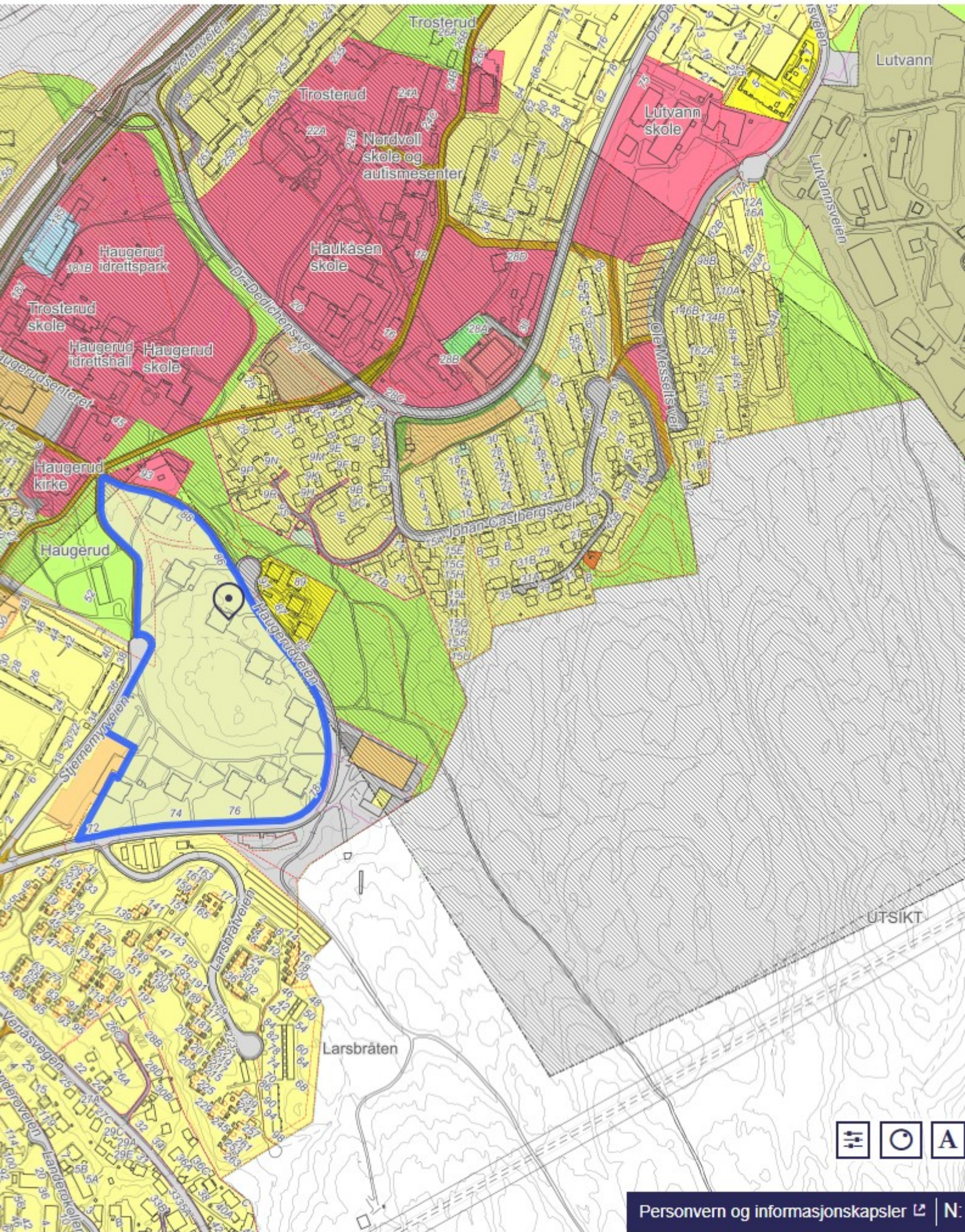
Pål Wium





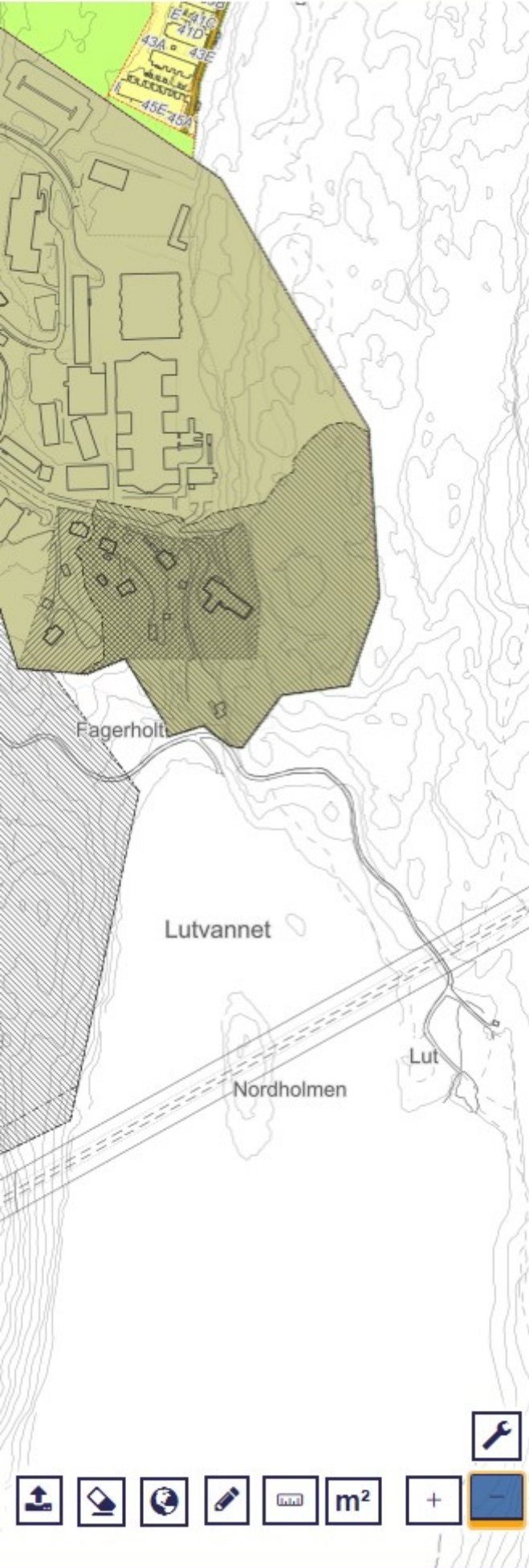
Velg kartlag





Del <

Om tjenesten ≡



6643444, Ø: 602759 | 100 m | ©Oslo PBE

11:56  
04.07.2024

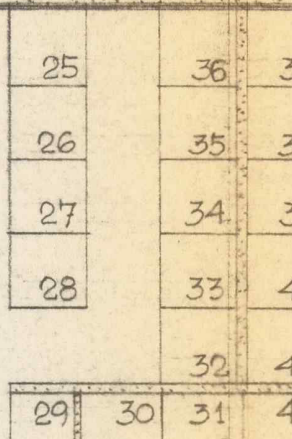
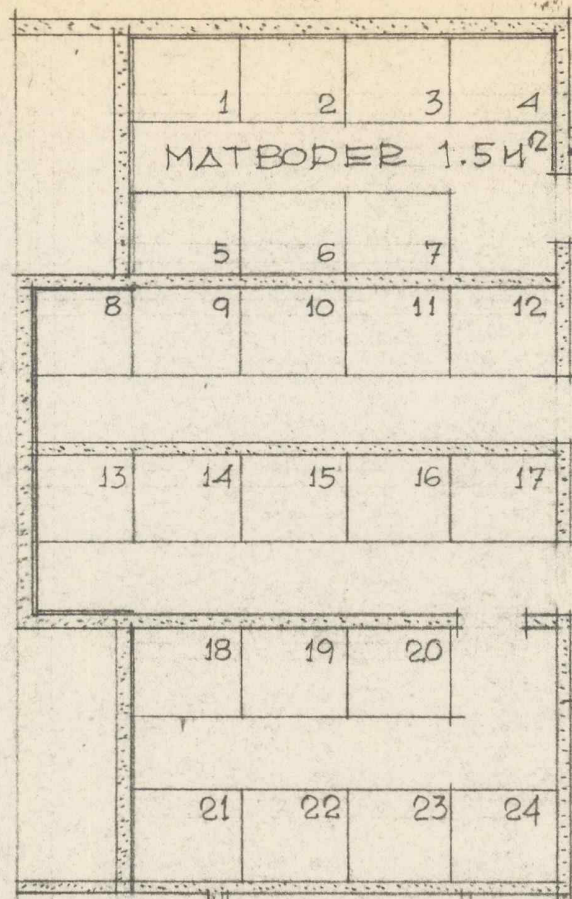
Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

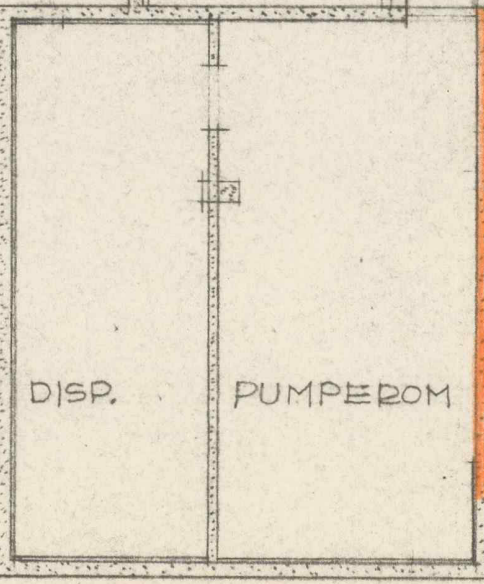
23.25

MAT-  
BODER FOR SM.  
1.00 M<sup>2</sup>

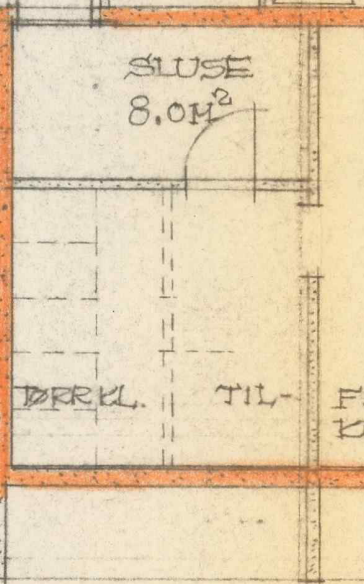


21.90

TAVLE-  
ROM



SLUSE  
8.0 M<sup>2</sup>

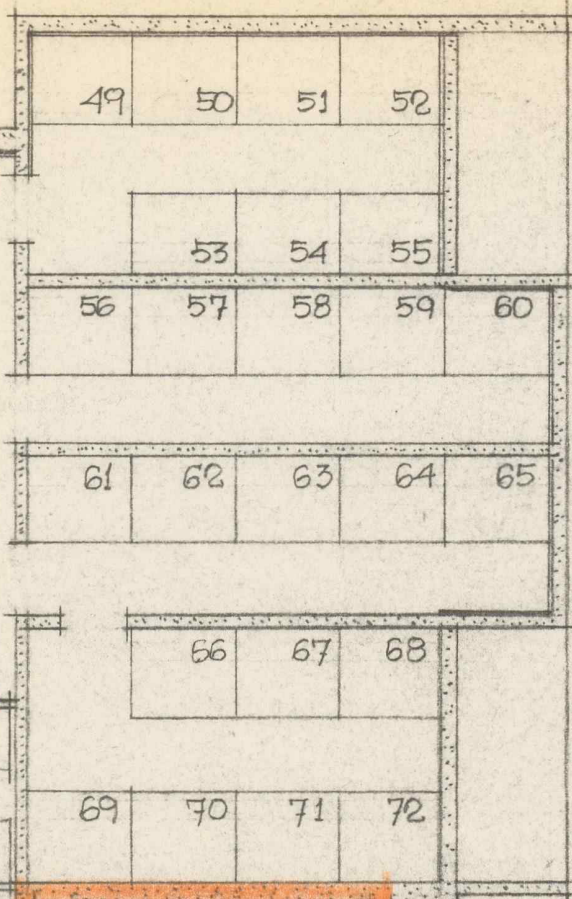


22.10



Å LEILIGH.

7	48
8	47
9	46
0	45
1	
2	43 44

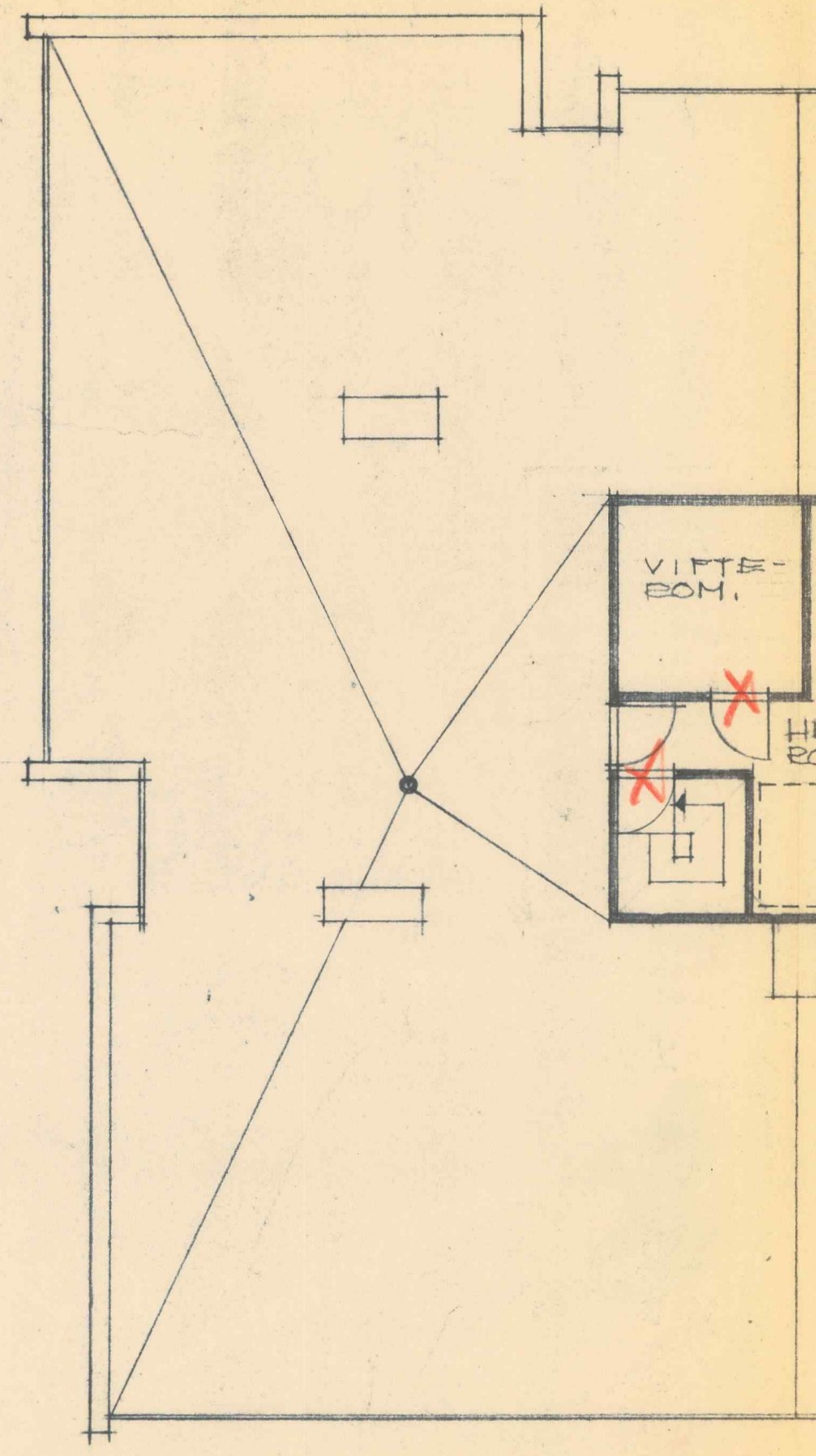


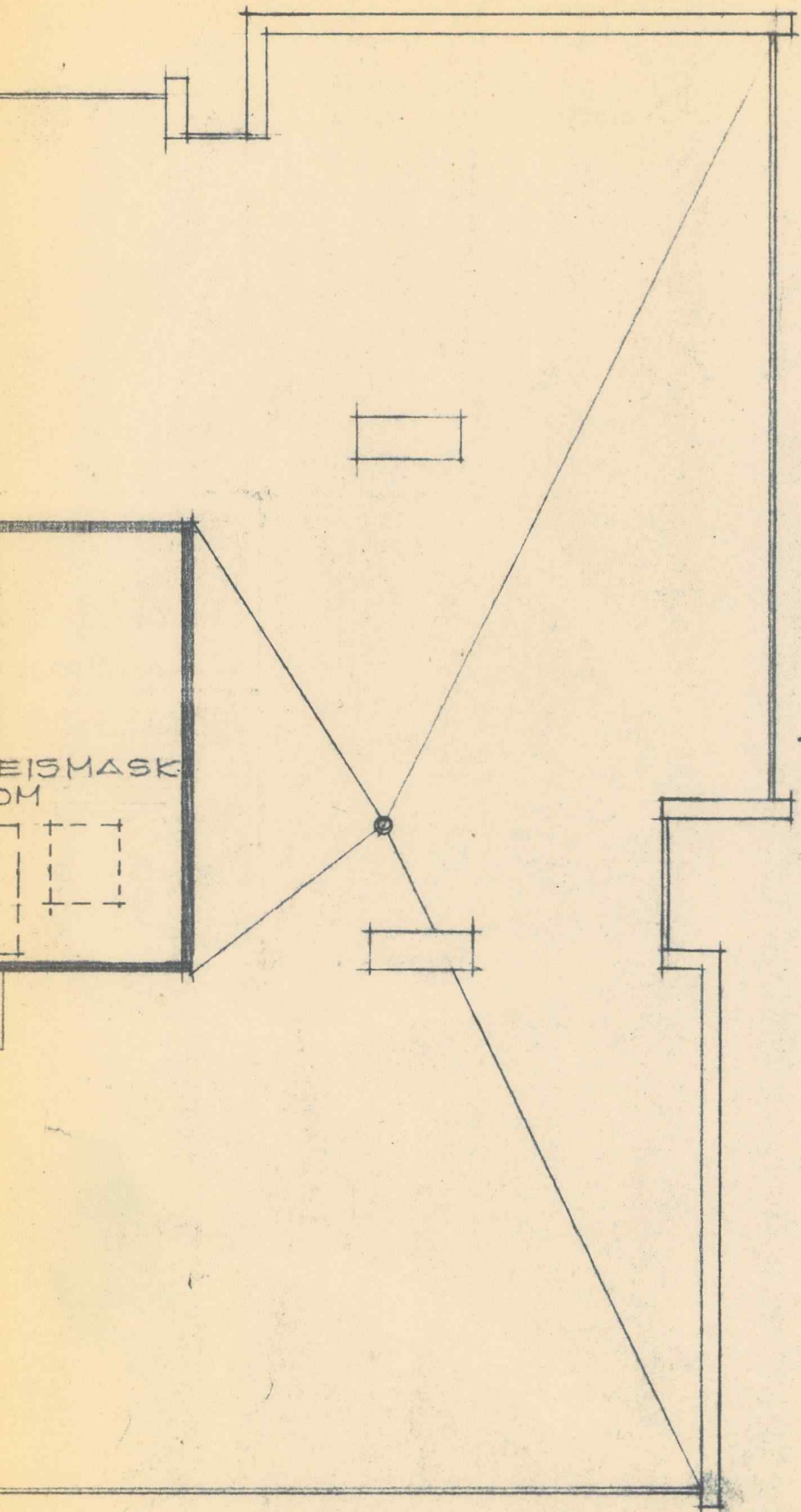
TELE-  
FON  
ROM

LUKTSBOM  
UNSTIG LUFT  
96.00M<sup>2</sup>  
FORNYELSE 160 PEES.

L35

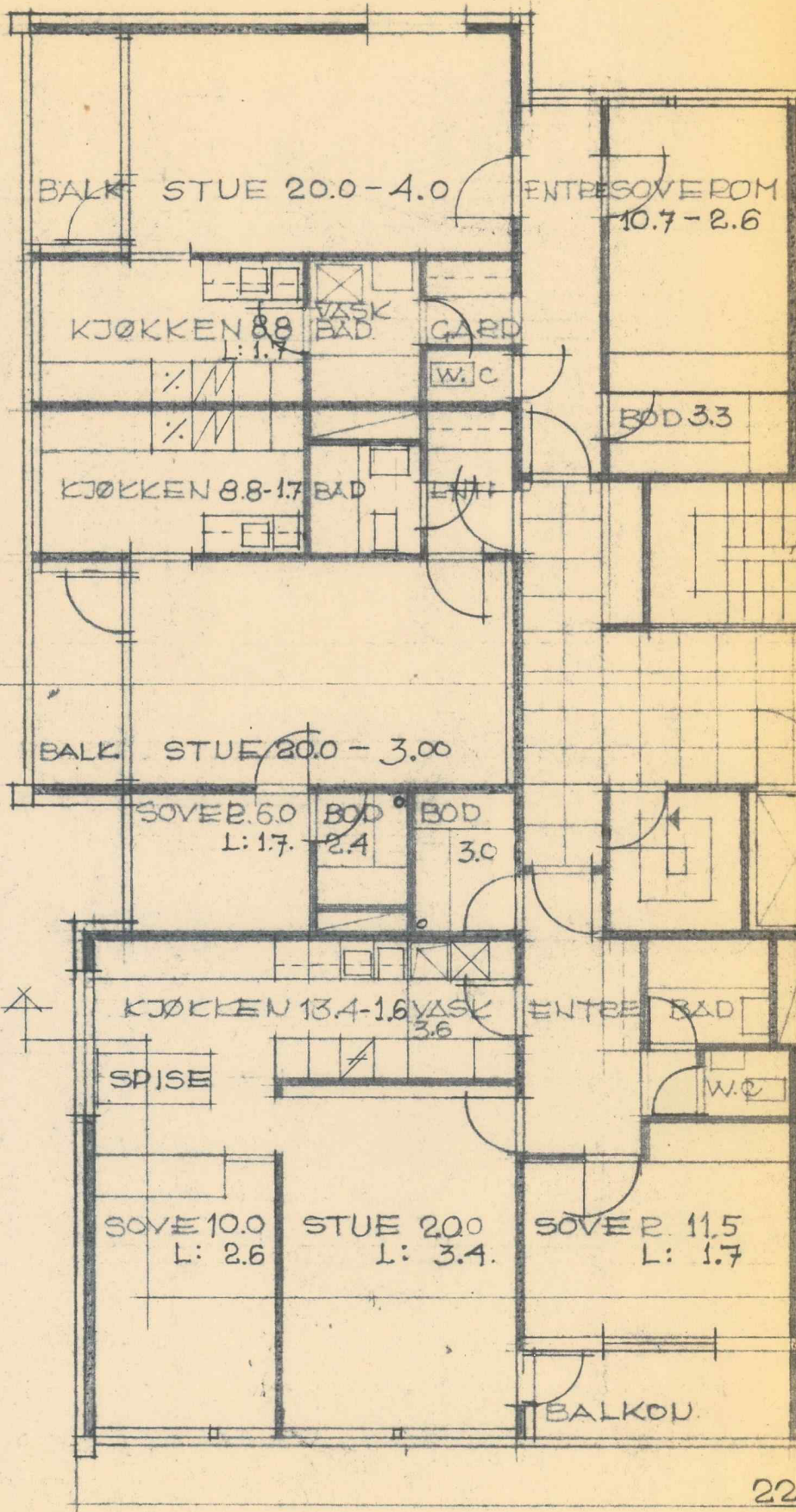
HAUG  
 GR. 141 BR  
 PLAN AV KJ  
 MÅL 1:100 DATO  
 EINNAN OG TV



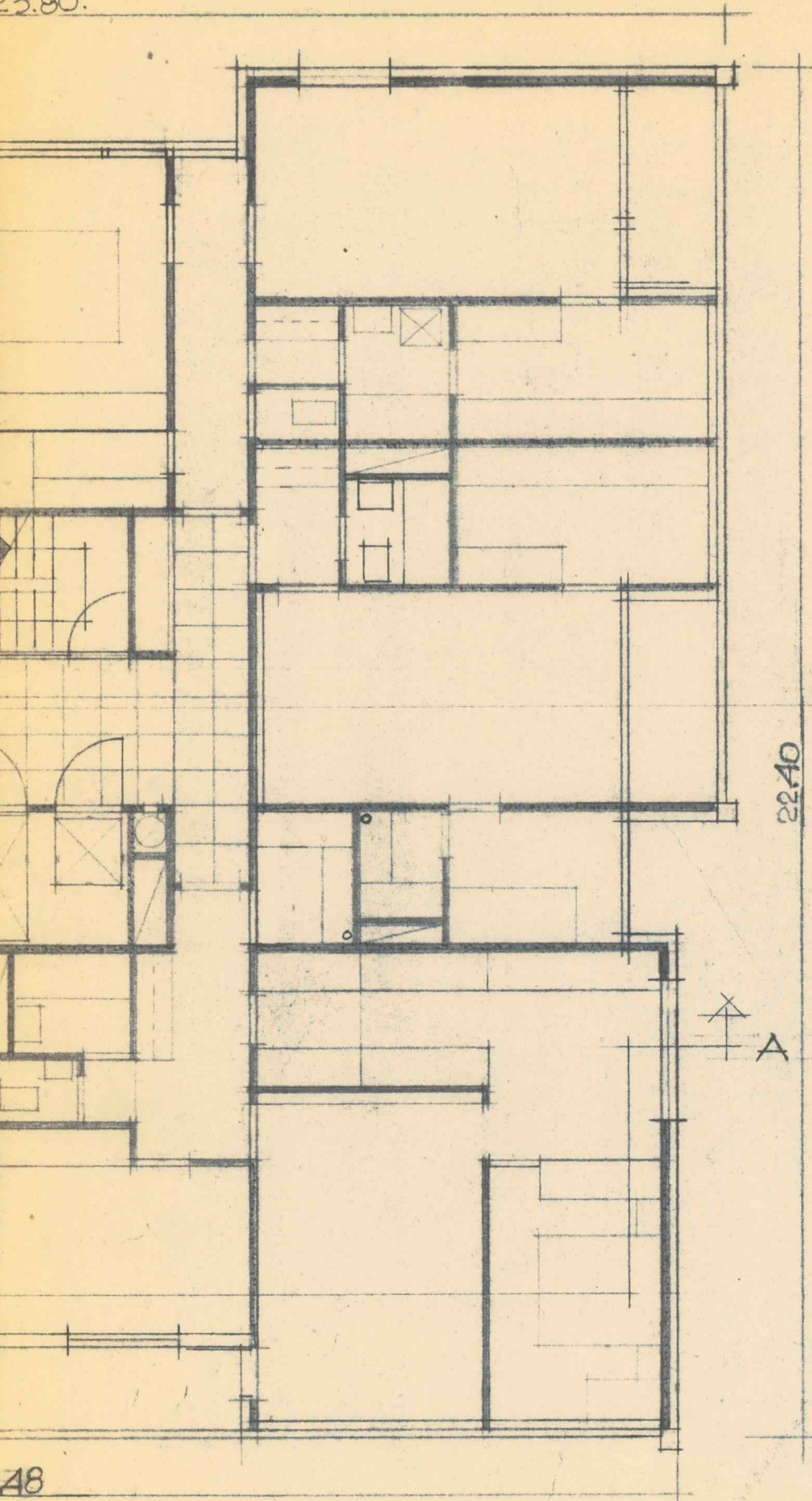


EISMASK  
DM

HAU  
GRUP. 14  
PLAN AV T  
RIPNAN OG



23.80.



B

2240

A

48

HAU  
GR. NR. 1  
ETASJE  
BINUASU 00

LEKE PLASS

22.40

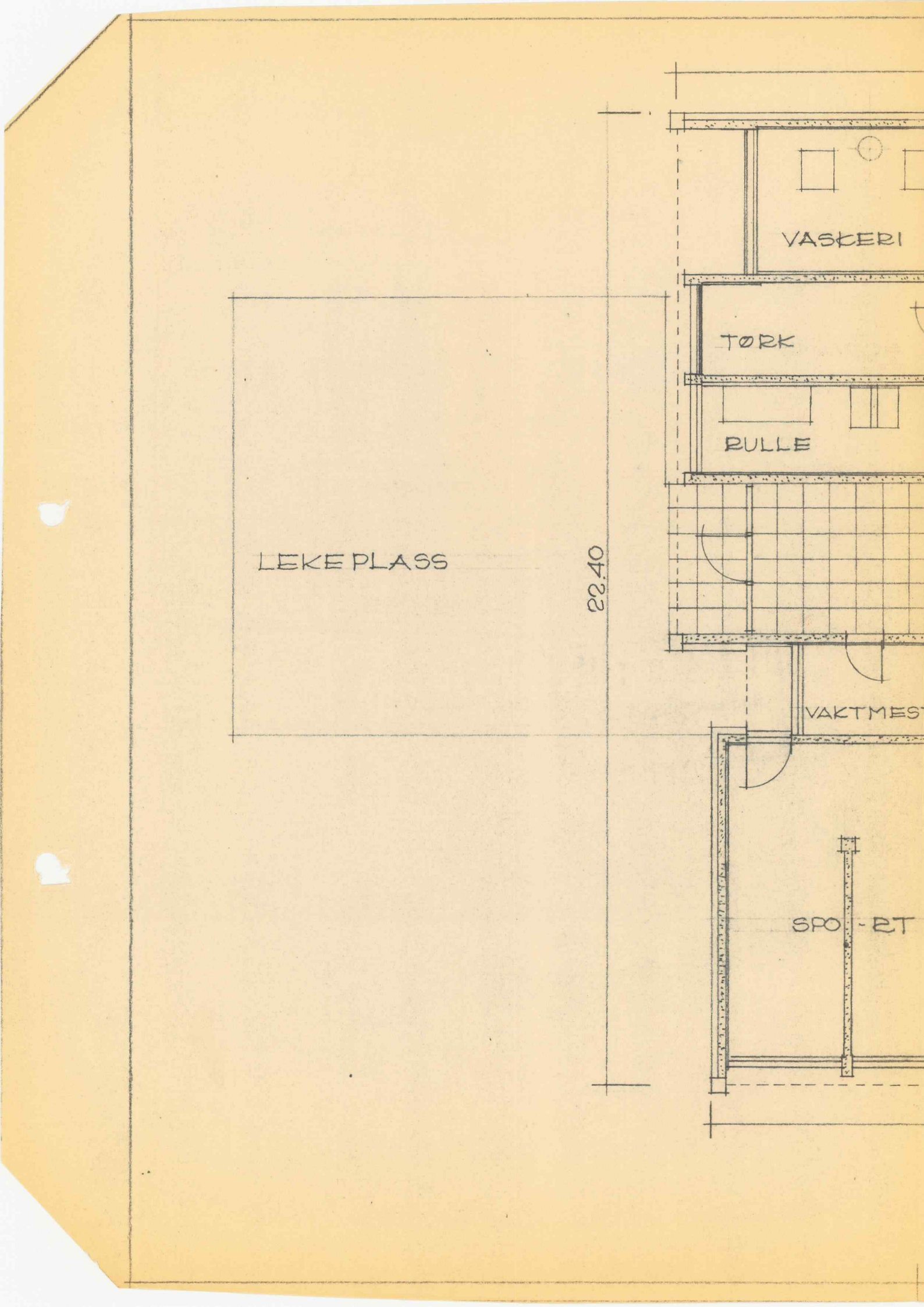
VASKERI

TØRK

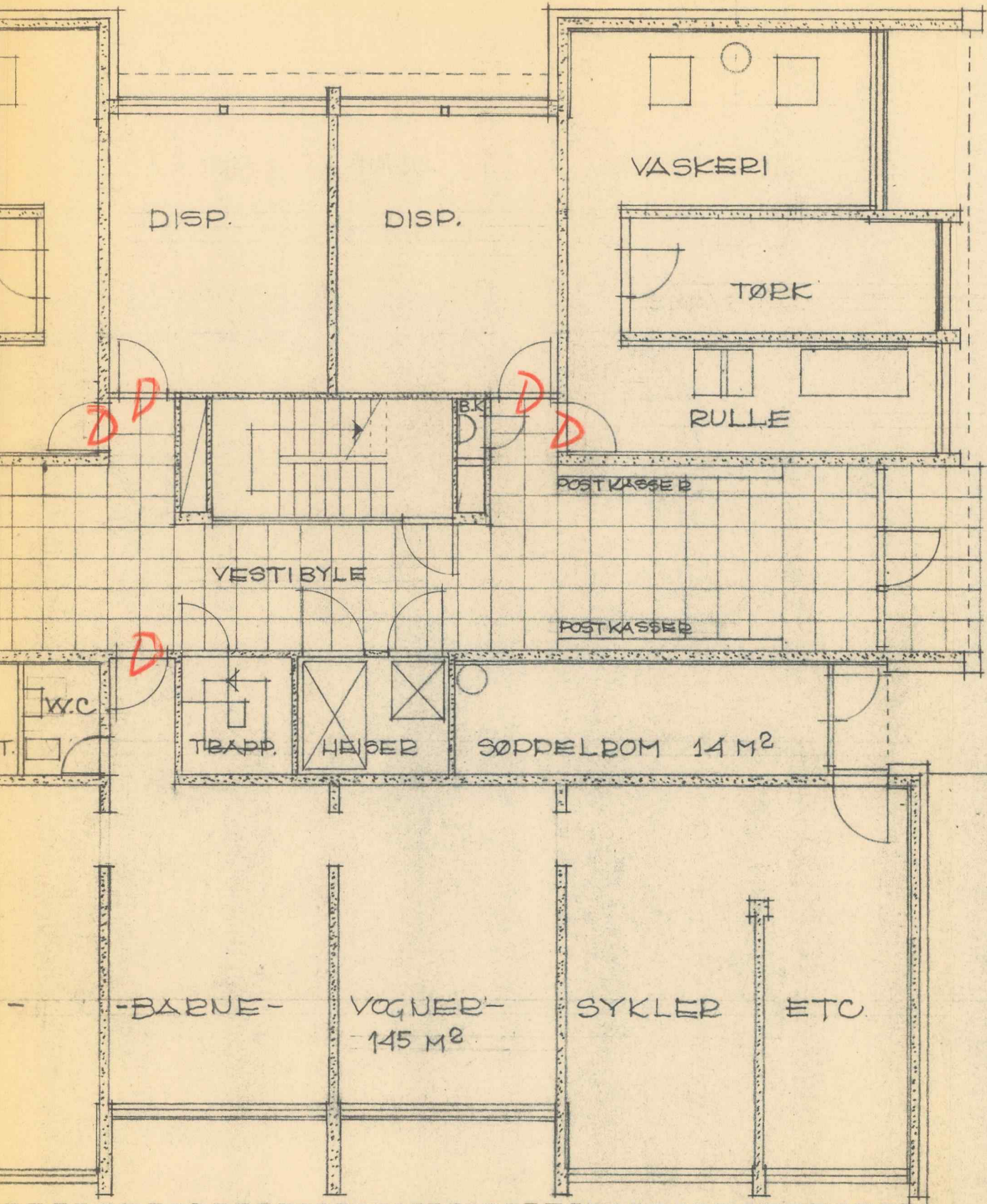
RULLE

VAKTMES

SPO - RT



23.80

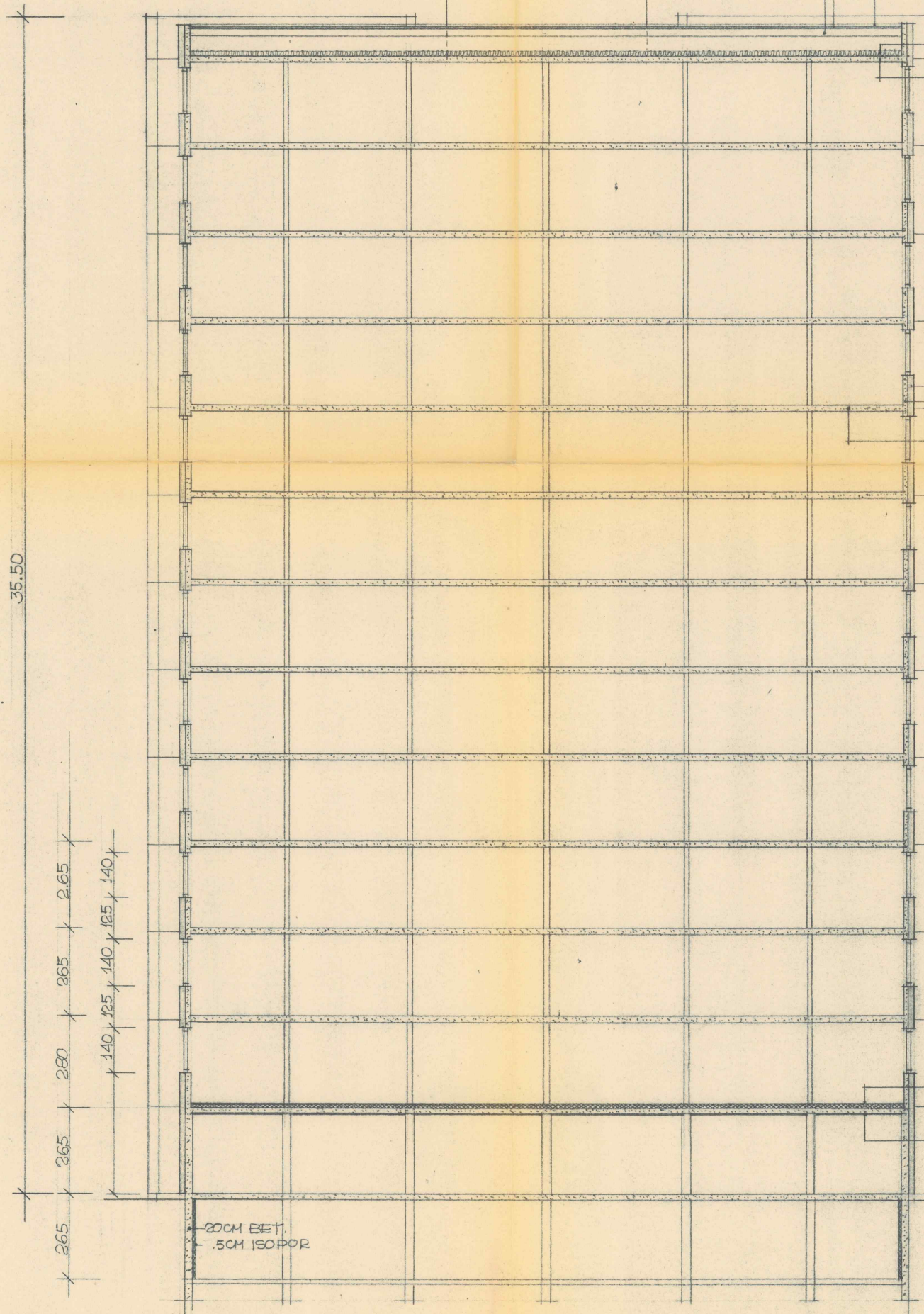


HOVED-INNGANG

22.48

HAU  
 GR. NR.  
 PLAN AV S  
 MÅL 1:100  
 RINNAN OG

TAK:  
1 LAG A-PAPP  
1 LAG SICORAL  
BORDTAK  
SPEDER



35.50

265  
265  
280  
265  
265  
140  
125  
140  
125  
140  
140

20CM BET.  
5CM ISOPOR

SNITT. A-A



ISOLASJON OVERDEKKE  
10 CM GOLV FILT + 5 CM MATTE  
15 CM BETONG DEKKE

15 + 3 CM EDEL BETONG  
15 CM BETONG

DEKKE MELLOM ETASJENE  
15 CM BETONG + AVBETU. OG LINOLEUM.

BÅBENDE VEGGER 15 CM BETONG  
SKILLEVEGGER MELLOM LEILIGHETER 18 CM BETONG  
LETTVEGGER AV 10 CM LETTBET. EL.

LINOLEUM  
5 MM HALVHARDE PLATER  
1" BURÅVEL  
2" x 3" TILFÆRE  
10 CM BJELKELAGSFILT I FAKKELE  
20 MM GLAVAMATTER UNDER  
TILFÆRE

1. ETASJES GOLV:  
15 CM BETONG.  
EKSTRA ISOLASJON PÅ UNNERSIDEN.  
30 CM MATTE OG HUNTORAL B30 SOM HIMLING

6

KOPP: 7.5.65  
LOPR: 4.3.65

BLOKK 24

HAUGERUD  
GR. NR. 141 BR. NR. 72 FELT F  
SUTT MÅL 1:100 DATO 3.2.65  
RIVNAN OG TVETEN  
ARKITEKT KONTOR

OBOS  
352/106

# Tilstandsrapport

📍 Haugerudveien 84, 0674 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 141, bnr. 103

# Andelsnummer 577

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.07.2024

Rapportdato: 04.07.2024

Oppdragsnr.: 14146-1677

Referansenummer: QT1080

Autorisert foretak: Martens Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel P. Martens



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

[www.martenstakst.no](http://www.martenstakst.no)



### Rapportansvarlig

Daniel P. Martens

Uavhengig Takstingeniør

[daniel@martenstakst.no](mailto:daniel@martenstakst.no)

940 03 908



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte vinduer i pvc utførelse med 2-lags glass.  
Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert.  
Balkongdør med 2 lags isolerglass. Med ramme og karm i PVC utførelse.

### VERANDA

Veranda på 4,8 m2. Utført på betong dekke. Malt gulv. Rekkverk i betong. Med håndløper i metall. Sluk for avrenning overvann.

### BYGNING GENERELT

Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Enstavs parkett.  
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.  
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.  
Frittstående dekker utført i armert betong.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2013 Tek 10 gjeldende ved oppføringen av badet. Utført i borettslagets regi.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Plastluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.  
Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.  
Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2020. Glatte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys. Komfyrvakt og lekkasjesikring er installert.  
Kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt toalett og servant på vegghengt skap.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Med hovedstoppekraner.  
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.  
Sentral avtrekksventilasjon. Ventilert i bad og toalettrom. Friskluftsventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer.  
Automatsikringer i sikringsskap. Hovedvern på 32 amp.  
Lokale brannvarslere.

## OPPVARMING

Vannbåren varme med radiatorer.  
Varmekabler i gulv bad.

## BOD

Bod i kjeller på 1,7 m2.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

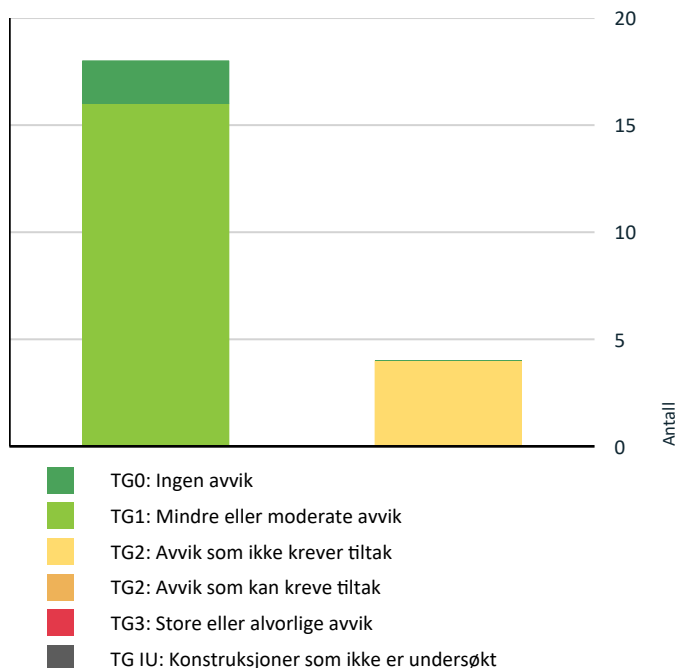
## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig bod er innlemmet i dagens soverom. Forholdet er ikke registrert byggemeldt.

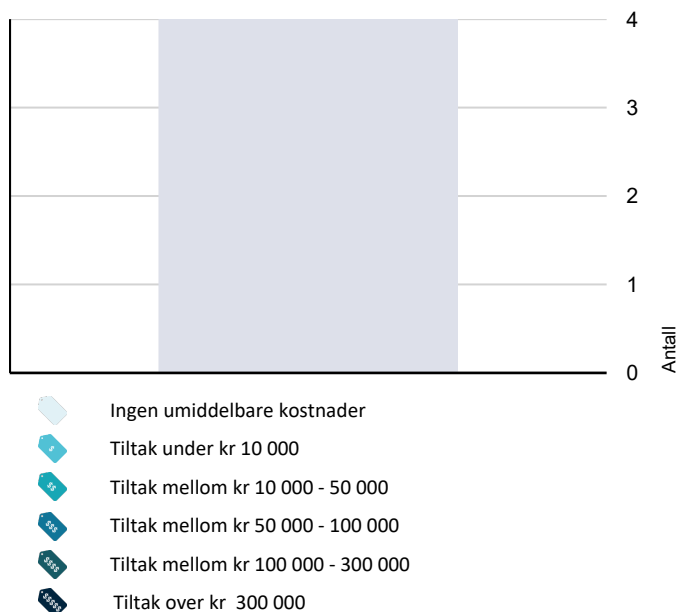
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1993

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte vinduer i PVC utførelse med 2-lags glass. God stand alder tatt i betraktning.

### TG 1 Dører

Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert. Balkongdør med 2 lags isolerglass. Med ramme og karm i PVC utførelse.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 4,8 m<sup>2</sup>. Utført på betong dekke. Malt gulv. Rekkverk i betong. Med håndløper i metall. Sluk for avrenning overvann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilnærmet flatt gulv. Dvs ikke jevnt fall mot sluk.  
Malingsavskalling overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veranda fungerer med angitt avvik i fallforhold. Merk tak over hele balkongen.  
Overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Enstavs parkett.  
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.  
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal brukslitasje.

**Årstill:** 2020      **Kilde:** Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Frittstående dekker utført i armert betong.

### TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra 2013 Tek 10 gjeldende ved oppføringen av badet. Utført i borettslagets regi.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

**Årstill:** 2013      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv



# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Synlig PVC/sarnafilduk i slukåpning.



Sluk i dusjsonen.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget.

## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og installasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindingsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsa tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

Årstall: 2024

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Glatte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Komfyrvakt og lekkasjesikring er installert.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETTROM

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt toalett og servant på vegghengt skap.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

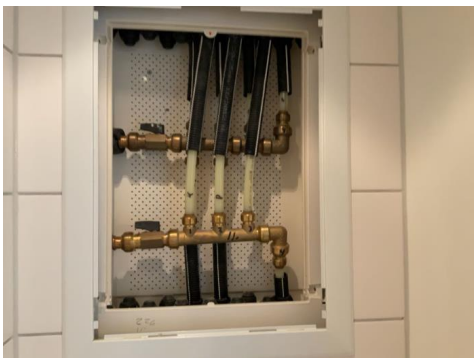


## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Med hovedstoppekraner. Det er besiktiget i rørskap. I toalettrom.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Årstall: 2013

### TG 1 Ventilasjon

Sentral avtrekksventilasjon. Ventilert i bad og toalettrom. Friskluftsventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer.

### TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringskap. Hovedvern på 32 amp.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ingen arbeider er utført i nærværende eiers botid (iflg eier).**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ingen arbeider er utført i nærværende eiers botid (iflg eier).**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ingen arbeider er utført i nærværende eiers botid (iflg eier).**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei (iflg eier)**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei (iflg eier)**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

# Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

**Nei (iflg eier)**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lokale brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

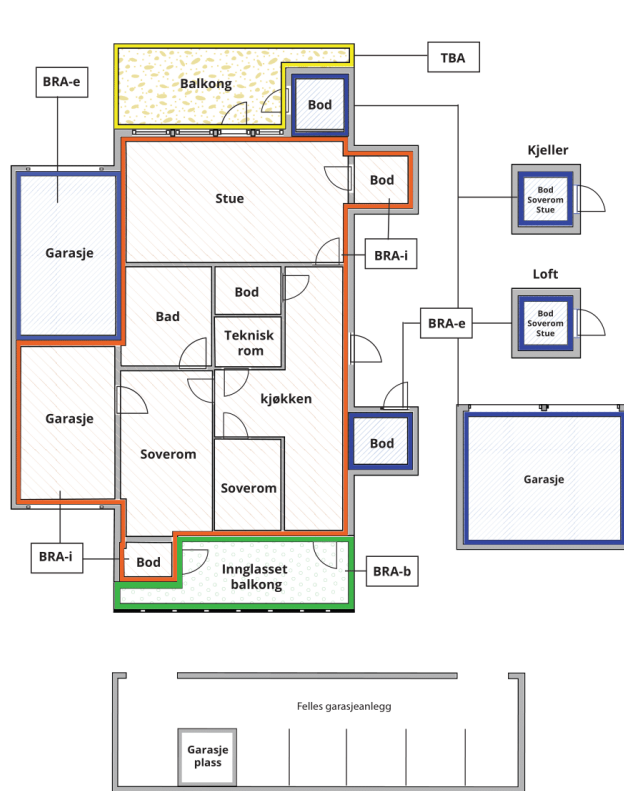
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	59			59	5		59
Kjeller		2		2			2
<b>SUM</b>	<b>59</b>	<b>2</b>			<b>5</b>		<b>61</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Gang , Toalettrom , Entré		
Kjeller		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Opprinnelig bod er innlemmet i dagens soverom. Forholdet er ikke registrert byggemeldt.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Kjøkken og overflater pusset opp i 2020 av forrige eiere, iflg eier.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	59	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2024	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Jhangir Akhtar	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	103		0	60301.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Haugerudveien 84

### Hjemmelshaver

Akhtar Jhangir, Sarwar Sadia Batool

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLFJELLET BORETTSLAG	948515660		OBOS Eiendomsforvaltning ASPostboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO	Akhtar Jhangir, Sarwar Sadia Batool

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

577

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 612 803	1986

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	01.07.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QT1080>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## **VEDTEKTER FOR SOLFJELLET BORETTSLAG ORG NR 948 515 660**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.04.2006. Sist endret på ordinær generalforsamling 13.06.22.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1.1 Formål**

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

#### **1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1)

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2)

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseier**

#### **2.1 Andeler og hvem som kan være andelseier**

(1)

Andelene skal være på kroner 100,-.

(2)

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3)

Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti - 10 prosent av boligene i laget:

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

(4)

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5)

Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6)

En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1)

En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2)

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

(3)

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

(4)

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

(5)

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

(6)

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

## **3. Forkjøpsberettigede**

### **3.1 Forkjøpsrett**

(1)

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

(2)

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

### **3.2 Interne forkjøpsberettigede**

(1)

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

(2)

Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3.3 Behandlingsregler og frister**

(1)

Borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3.2 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3.3 (2) jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2)

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

(3)

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

(4)

Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5)

Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av

andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3.4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4.1 Boretten**

(1)

Hver andel gir enerett til å bruke én bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2)

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3)

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller i strid med vedtatte husordensregler.

(4)

Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

### **4.2 Overlating av bruk**

(1)

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2)

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3)

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. *I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.*

(4)

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5)

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6)

Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, Se pkt. 12.1 (3).

## **5. Bygningmessige arbeider**

(1)

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2)

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

(3)

Det er ikke tillatt å foreta endringer i leiligheten som berører bærende konstruksjoner. Det er heller ikke tillatt å foreta endringer som griper inn i eller endre felles rør eller ledninger.

(4)

Forandringer som berører bygningens eksteriør som er i strid med vedtatte husordensregler er ikke tillatt.

## **6. Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

### ***(1) Generelt***

- Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde, herunder utskifte slikt som innvendig dører med karmen, vinduer tapet, gulvbelegg, vegg, gulv, tak og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker. Vedlikeholdet omfatter også boligens inngangsdør med karmen og om nødvendig utskifting av denne.
- Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### ***(2) Balkonger***

Andelseier utfører vedlikehold av balkongens tak, vegger, gulv og rekkverk. Av hensyn til fasadeutseende/ bygningens eksteriør, er det kun tillatt med farger fastsatt av borettslaget. Maling innkjøpes og bekostes av borettslaget.

### ***(3) Vinduer***

Andelseier har ansvar for utskifting av knuste eller sprukne vindusglass og smøring / vedlikehold av vindusmekanismen. Ved utskifting av vindusglass, er det kun tillatt å sette inn glass med samme teknisk spesifisering som er originalt installert. Det er ikke tillatt å male vinduenes PVC rammer / karmen. Se pkt 10 (1)

### ***(4) Elektriske installasjoner***

Vedlikeholdet omfatter nødvendig og forbyggende kontroll / el -sjekk av boligen. Vedlikehold, reparasjon og utskifting av sikringsskapets installasjoner fra og med hovedsikring med ledninger frem til og med utgangspunkter / tilkoblingspunkter i leiligheten, herunder utstyr som tilknyttes til disse punkter, skal foretas av faglig autorisert personell. Vedlikeholdet omfatter også varmekabler og utskifting / fornyelse av disse. Se pkt 7 (1) - (2).

### ***(5) Vannførende tappevannsledninger/ rør og tilknyttet utstyr***

Vedlikeholdet omfatter faglig autorisert reparasjon og utskifting av rør/ ledninger fra boligens stoppekran frem til og med tappevannspunkter/ kraner herunder vannforbrukende utstyr som tilknyttes disse punkter. Vedlikeholdet omfatter også vasker/ servanter og klosetter. Se pkt 7 (1) - (2.)

### ***(6) Radiatorer med rørtilnytning fra felles rørføring som går gjennom boligen***

Vedlikeholdet omfatter kontroll og vedlikehold av rørkoblinger/ skjøter og radiatorkran med pakkboks. Vedlikeholdet skal utføres på en faglig autorisert måte, slik at vannlekkasje unngås. Det er ikke tillatt å fjerne boligens installerte radiator og plombere felles rørføringer, da dette kan medføre stopp av varmetilførsel til øvrige boliger. Det er ikke tillatt å erstatte standard radiator med en type som kan ha en annen heteflate. Se pkt 7 (1) - (2) grensesnitt VVS og elektro.

### ***(7) Avløpsledninger, vannlås/sluk og avtrekksventiler***

Andelseier har ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på balkong og lignende. Andelseier skal holde ren / rense boligens avtrekksventiler og ventilasjonskanalenes åpning bakenfor ventilene.

### ***(8) Brannvarsler/røykvarsler – brann og eksplosjonsfarlig stoffer***

Andelseier har ansvar for at det i boligen er brannvarsler/ røykvarsler og at denne er i orden og fungerer. Andelseier har ansvar for å montere ny varsler hvis den ikke fungerer. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Se pkt. 9 (2) internkontroll.

### ***(9) Porttelefon***

Andelseier har ansvar for vedlikehold, utskifting av innvendig installert porttelefon.

### ***(10) Insekter/skadedyr***

Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

## **7. Grensesnitt mellom andelseier og borettslaget / ansvarsområde for VVS og elektro.**

(1)

Borettslaget har vedlikeholdsansvar frem til sikringsskapets hovedsikring og frem til og med boligens stoppekran herunder ansvar for felles installasjoner (rør, ledninger, kanaler) som går gjennom boligen / fra bolig til bolig. Se pkt 6 (1) – (10).

(2)

Andelseier har vedlikeholdsansvar fra og med sikringsskapets hovedsikring, fra boligens stoppekran og alle boligens øvrige installasjoner som går fra felles installasjoner. Se pkt 6 (1) – (10).



## **8. Mislighold av vedlikeholdet**

(1)

Fører en andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikten til skade på egen bolig eller på annen andelseiers bolig (følgeskader) og forholdet ikke dekkes av borettslagets / byggingmessige forsikring, har andelseier ansvar for utbedring for egen kostnad. Ved skade på borettslagets eiendom, kan borettslaget foreta utbedring for andelseiers kostnad.

(2)

Utføres ikke utbedring / vedlikehold slik at det oppstår ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen, eller slik at det manglende vedlikeholdet er til plage eller sjenanse for andre andelseiere, kan borettslaget foreta utbedring for andelseiers kostnad. Borettslaget kan også gi pålegg om salg av boligen.

## **9. Internkontroll – grensesnitt mellom borettslag og andelseier**

### ***(1) Borettslaget***

Forskrift om Internkontroll gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for Virksomheten plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i lover og forskrifter. Formålet er å fremme helse, miljø og sikkerhet. Borettslaget v / styret har ansvar for at det i laget er et interkontrollopplegg som omfatter bygninger med fellesarealer, uteområde, ansatte og deres tjenesteforhold. Borettslaget skal gjennom sitt internkontrollopplegg overfor tilsynsmyndighet kunne dokumentere sine tiltak i henhold til forskriften.

### ***(2) Andelseier***

Den enkelte andelseier har ansvar for helse, miljø og sikkerhet i egen bolig. Dette innebærer at andelseier skal sørge for å foreta regelmessige kontroller av risikomomenter innenfor boligens vegger. Dette innebærer blant annet at andelseier skal foreta regelmessig kontroll (el sjekk) av boligens installert ledningsnett med tilknyttet utstyr og at boligens brannsikringsutstyr og røykvarsler er på plass, og fungerer. Andelseier skal kunne dokumentere ovenfor borettslag og tilsynsmyndighet at regelmessig kontroll og eventuell utbedring er foretatt.

## **10. Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1)

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2)

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen (fra bolig til bolig), skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3)

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer (ikke knuste/sprukne vindusglass – se pkt 6 (1) og 6 (3), ytterdører til inngangsvestibyle i underetasje og dører til fellesrom og trapperom, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør og kanaler som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4)

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

## **11. Utbedringsansvar, forsikring og erstatning**

(1)

Fører en andelseiers mislighold til skade på egen bolig, borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligene til og skaden dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget. Fører slikt mislighold til skader på borettslagets eiendom og skaden ikke dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers kostnad.

(2)

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og / eller løsøre.

(3)

Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4)

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **12. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### ***12.1 Felleskostnader***

(1)

Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2)

Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3)

Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.2 (6).

### **12.2 Betaling av felleskostnader**

(1)

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2)

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **12.3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **13. Mislighold, husordensregler, salgspålegg og fravikelse**

### **13.1 Mislighold**

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

### **13.2 Husordensregler**

Borettslagets vedtatte husordensregler er en del av vedtektene. Gjentatte eller alvorlig/vesentlig brudd på disse, kan medføre pålegg fra borettslaget om salg av andelen. Se pkt. 13.3 (1).

### **13.3 Pålegg om salg**

(1)

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

(2)

Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **13.4 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

### **14. Styret, styrets oppgaver og dets vedtak**

#### **14.1 Styret**

(1)

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre styremedlemmer med 2 til 4 varamedlemmer.

(2)

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3)

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine styremedlemmer.

#### **14.2 Styrets oppgaver**

(1)

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2)

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3)

Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

#### **14.3 Styrets vedtak**

(1)

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2)

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
- Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget.
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## **15. Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **16. Generalforsamlingen**

### ***16.1 Myndighet***

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### ***16.2 Tidspunkt for generalforsamling***

(1)

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2)

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### ***16.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling***

(1)

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2)

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **16.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **16.5 Møterett**

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

#### **16.6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **16.7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

#### **16.8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1)

Foruten saker som nevnt i punkt 16-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2)

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3)

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **17. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### ***17.1 Inhabilitet***

(1)

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2)

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### ***17.2 Taushetsplikt***

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

### ***17.3 Mindretallsvern***

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

## **18. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### ***18.1 Vedtektsendringer***

(1)

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

(2)

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

## **18.2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 352

Solfjellet Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Solfjellet Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

28. mai 2024 kl. 18:30, Trosterud 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Årsmøte
6. Forslag fra Rebeca Solvi - Alle vinduer og veranda dører
7. fjern tv i gangen ingen leser.
8. Forslag fra InesYngve Blomberg Leil. 1131 H.V 82
9. Frist for innsending av forslag til Årsmøte
10. Åpne opp vaskeri på søn/helligdager
11. Utvidelse av forretningsførertjenester fra OBOS og OBOS prosjekt
12. Fastsettelse av styrehonorar
13. Fastsettelse av honorar til dyreutvalget
14. Fastsettelse av honorar til grøntutvalget
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Solfjellet Borettslag

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Forvaltningskonsulent fra OBOS er møteleder

**Forslag til vedtak**

Anders Thorud velges

---

Sak 2

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av protokollfører og valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Marie Rygh protokollfører og protokollvitner velges i møtet

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Fra 1. april 2021 er det åpnet for at styrene kan beslutte å gjennomføre disse møtene digitalt. Møtet må som før holdes innen 1. juni.

**De nye reglene i korte trekk:**

Her er de permanente endringene i boliglovene:

- Digitale og fysiske møter likestilles

- Styret kan avgjøre hvordan møtene skal gjennomføres.
- Elektronisk kommunikasjon og kommunikasjon på papir likestilles.
- Kravet om forhåndssamtykke for å motta informasjon på e-post oppheves, og det overlates til styret å avgjøre hvordan informasjon til beboerne skal gis.

#### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. Årsrapport23.pdf

---

Sak 5

### Årsmøte

Forslag fremmet av:

Nina Vladimirovna Davidsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Digitale årsmøter ekskluderer en rekke beboere fra å delta på årsmøtet. Det er mye enklere å utebli når en ikke trenger å møte fysisk.

#### Styrets innstilling

Undersøkelser har vist at det ved overgang til digitale årsmøter har gitt økt deltagelse fra andelseiere.- I tillegg utgjør digital avholdelse en besparelse på ca. kr. 100 000.- til trykking av årsmeldinger, leie av lokale og leie av lydutstyr. Dette innebærer imidlertid at det kan være behov for fremtidig fysisk informasjonsmøter med andelseierne i forkant, før man eksempelvis går til digitalt ekstraordinært årsmøte,

eksempelvis i sammenheng med fremtidig behandling/avstemming av en videreutvikling av energisparende tiltak "Gjenvinning av varme fra avtrekksluft"

Boligloven: Det overlates til styret å avgjøre hvordan møtene skal gjennomføres.

Det anbefales at andelseierne stemmer Nei/Mot forslaget fra Nina Vladimirovna Davidsen

#### Forslag til vedtak

Årsmøter i Solfjellet borettslag skal være fysiske og ikke digitale. Digitale årsmøter kan kun avholdes hvis myndighetene har pålagt restriksjoner på møtevirksomhet.

---

Sak 6

### Forslag fra Rebeca Solvi - Alle vinduer og veranda dører

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle vinduene og veranda dører bør tettes med ordentlig glava , det er ikke mer igjen av tetningsmasse ved siden av dem. Alle jeg har snakket med sier at det siver iskald luft inn der det skulle ha vært tetningsmasse. Den er helt borte.

#### Forslag til vedtak

Fulle på tetningsmasse ved siden av vinduer og verandadør. Ikke skum , men gammeldags glava

Foreslått av Rebecca Solvi 5. januar

#### Styrets merknad

Borettslaget har ingen planer inneværende år vedr. vinduer. Borettslaget er involvert i store prosjekter som utskifting av eternittplater/asbestplater utvendig i underetasjer i alle blokker, utskifting av avløpsrør fra alle 3-roms leiligheter som forårsaker store lekkasjer med følgeskader og energisparende tiltak ved utnyttelse av energi fra avtrekksluft og fortsettelse med oppgradering av leke arealer til våren 2024.

#### Styrets innstilling

Styret anmoder om at generalforsamlingen aviser/ og stemmer Mot forslaget fra Rebeca Solvi. Styret følger opp dette på et senere tidspunkt.

#### Forslag til vedtak

Styret anmoder om at generalforsamlingen avviser forslaget. Styret følger opp dette på et senere tidspunkt.

---

Sak 7

## **fjern tv i gangen ingen leser.**

Forslag fremmet av:

Rebecca Solvi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppdater heller hjemme side .

### **Styrets innstilling**

Forslaget fra Rebecca Solvi er motstridende. Først foreslår hun fjerning av infoskjermene i vestibylene, samtidig forslår hun kun enkle beskjeder på infoskjermene.

**Boligloven:** Det er overlat til styret å avgjøre hvordan informasjon til beboerne skal gis.

Styret anbefaler at infoskjermene i vestibylene beholdes. Styret arbeider kontinuerlig for å gjøre informasjonen så enkel som mulig. I tillegg arbeider styret med å utarbeide Vibbo som ny informasjonskanal.

Styret anbefaler at andelseierne stemmer nei/mot forslaget fra Rebeca Solvi

### **Forslag til vedtak**

Tv i gangen fjernes , erstattes med oppdateringer på hjemmeside . Kun enkle beskjeder på tv i gangen .

---

Sak 8

## **Forslag fra InesYngve Blomberg Leil. 1131 H.V 82**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### **Burde borettslaget oppgradere alle felles låser til et iLOQ eller lignende system?**

Noe som har blitt påpekt før i styremøter og generalforsamlinger er uro over sikkerhet og tilgang til blokkene, spesielt sykkelboder, hovedinngangen og deretter etasjevestibyler. Nøkler kan lett gå tapt og da funnet og brukt av folk som ikke burde ha tilgang. På grunn av at dette er felleslåser med mange identiske nøkler, er ikke dette lett å gjøre noe med.

### **Forslag fra andelseier til vedtak**

En mulig løsning er å bruke et moderne lås-system, med iLOQ som et eksempel. Dette har mange fordeler. Alle nøkler ser identiske ut, men har en chip som inneholder en kode som kan leses og gjenkjennes av låsen. Dette gir unik kontroll av både nøkler og brukere, og betyr en nøkkel kan ha tilgang til et bestemt sett låser, for eksempel hovedinngang, sykkelbod og trimrom. Dette kan justeres i etterkant hvis nødvendig. Dersom en nøkkel mistes eller stjeles, vil det ikke være nødvendig å bytte lås, bare deaktivere nøkkelen.

Nøklerne har også en integrert RFID brikke som kan brukes i heisene og inngangsdørene, og bruker samme godkjenningssystem.

Det går også an for enkelte leiligheter til å ha en egen iLOQ lås som kun fungerer med en privat nøkkel – en

nøkkel til alt.

I tillegg er dette en stor fordel for vaktmesterne som da ikke trenger en separat nøkkel til hver låsgruppe. Det er kostnader forbundet med å sette dette opp, men det betyr sparing på lang sikt, og øker sikkerheten for beboerne.

Se link for referanse prosjekt:

<https://www.iloq.com/nb/referanser/borettslaget-munsterbekken-en-nokkel-erstatte-det-gamle-nokkelknippet/>

### **Styrets innstilling**

Dette er reklame fra et firma som andelseier har limt inn som forslag.. Det finnes flere leverandører på elektronisk tilgang til felles dører i borettslag som også omhandler elektronisk tilgang til egen leilighet som eksempelvis OBOS nøkkelen.

Kostnaden til elektronisk åpning av egen leilighets dør må bekostes direkte av andelseier.

Borettslaget har i dag elektronisk tilgang til hoved inngangsdører, i heiser for tilgang til kjeller og til noen fellesrom. En utvidelse av dagens løsning til å gjelde flere dører i fellesområder må bekostes av borettslaget herunder av andelseier ved et eventuelt behov for å øke dagens husleie/ felleskostnader for å dekke inn kostnader.

Borettslaget er involvert i et stort prøveprosjekt som omhandler gjenvinning av varme fra avtrekksluft fra leiligheter, med overføring til varmt tappevann og radiatorvarme. Prosjektet skal i første omgang behandles i form av informasjonsmøte med andelseierne, før saken føres opp til behandlingen i generalforsamling.

**Styret forslår at generalforsamling stemmer nei til forslaget om utvidelse av elektronisk nøkkeltilgang , men at styret senere følger opp saken videre.**

### **Forslag til vedtak**

Styret forslår at generalforsamling stemmer nei til forslaget om utvidelse av elektronisk nøkkeltilgang , men at styret senere følger opp saken videre.

---

Sak 9

## **Frist for innsending av forslag til Årsmøte**

**Forslag fremmet av:**

Nina Vladimirovna Davidsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Nå opereres det med 2 forskjellige datoer for innsending av forslag til årsmøtet:

På nettsiden til borettslaget står det 15. januar

På infoskjerm står det 10 januar

### **Styrets innstilling**

Styret beklager at det ved en inkurie ble stående en uriktig dato 15. januar på nettsiden. Det ble imidlertid raskt rettet opp da det ble gjort oppmerksom på forholdet. Styret har ingen problemer med å forholde seg til 15.

januar, hvis det ikke inntreffer forhold som tilsier at datoen bør endres. Styret foreslår at generalforsamlingen tar saken til etterretning

#### **Forslag til vedtak**

Frist for innsending av forslag til årsmøtet er 15. januar kl. 24:00

---

Sak 10

### **Åpne opp vaskeri på søn/helligdager**

**Forslag fremmet av:**

William Giffen Sæbø

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Dagens praksis ved å holde vaskeriene lukket på søndager er rimelig utdatert og gammeldags. Flere tilsvarende borettslag har dette og vaskeriene i Solfjellet støyer høvelig lite med tanke på beboere. Foreslår å åpne opp for dette 12-21 slik at det ikke er åpent veldig tidlig om morgenen når folk flest ønsker fred på søn og helligdager.

**Forslag til vedtak**

Åpne opp vaskerier på søndager og helligdager klokken 12-21.

---

Sak 11

### **Utvidelse av forretningsførertjenester fra OBOS og OBOS prosjekt**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Etter lang tid med et stabilt styre og en styreleder som har sittet i 40 år, har det det siste året vært flere utskiftninger i styret. Gjennom styrearbeidet i 2023 har det blitt klart at styreleder ikke vil ta gjenvalg. For å sikre at Solfjellet borettslag også i framtiden forblir et solid drevet borettslag, ønsker styret nå å utvide forretningsføreravtalen og få mer bistand fra OBOS prosjekt.

Vi ser for oss at forretningsfører vil ha ansvar for flere administrative tjenester og oppfølging, og at forretningsfører også vil være en mer tilgjengelig kontaktperson for andelseierne. I tillegg vil forretningsfører delta i alle styremøter. OBOS prosjekt vil bistå med teknisk forvaltning, samt oppfølging av driftsavtaler etc.

Styrearbeid er et tidkrevende arbeid og utføres av medlemmene i deres fritid. Vi ønsker derfor å utvide forretningsførertjenestene slik at Solfjellet borettslag får god oppfølging av drift på dagtid og at det er overkommelig for andelseierne å stille til valg i fremtidig styreverv.

**Styrets innstilling**



Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne utvidelse av forretningsførertjenester fra OBOS og OBOS prosjekt.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner utvidelse av forretningsførertjenester fra OBOS og OBOS prosjekt.

---

Sak 12

### **Fastsettelse av styrehonorar**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 650 000.

---

Sak 13

### **Fastsettelse av honorar til dyreutvalget**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Honoraret til dyreutvalget forslås satt til kr. 20 000.

#### **Forslag til vedtak**

Honorar til dyreutvalget forslås satt til kr. 20 000.

---

Sak 14

### **Fastsettelse av honorar til grøntutvalget**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Honorar til grøntutvalget forslås satt til kr. 40 000.-.

#### **Forslag til vedtak**

Honorar til grøntutvalget settes til kr. 40 000.-.

---

## Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder - styremedlemer - varamedlemmer - grøntutvalg og valgkomité

### Innstilling

Styret stiller seg bak valgkomitéens innstillinger til vervene.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jenny Sundquist

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 1. Gøril Eia
- 2. Sølvi Klaussen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Cathrine Olsen
- 2. Dejan Karanovic
- 3. Bolette Stouenberg Lindholdt

**Valg av 3 grøntutvalg** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grøntutvalg:

- 1. Sigmund Tørris Dahlsrud
- 2. Bolette Stouenberg Lindholdt
- 3. Velges i møtet

**Valg av 4 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- 1. Linda Madsen
- 2. Gudrun Moen
- 3. Anna Madra
- 4. Jan Tore Svendsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pål Wium

## Vedlegg

1. Vedlegg til Valgkomiteens innstilling.pdf
2. Terje Aas stiller ikke til gjenvalg.pdf

---

Sak 16

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Innstilling

Velges normalt blant styrets medlemmer

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sabahudin Seceragic

#### Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gøril Eia
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Terje Aas	Haugerudveien 72
Nestleder	Jenny Sundquist	Haugerudveien 72
Styremedlem	Gøril Eia	Haugerudveien 76
Styremedlem	Sølvi Helen Klaussen	Haugerudveien 80
Styremedlem	Sabahudin Seceragic	Haugerudveien 88
Varamedlem	Max Enger	Haugerudveien 78
Varamedlem	Bjørn Gundersen	Haugerudveien 80
Varamedlem	Bolette Stouenberg Lindholdt	Haugerudveien 84
Varamedlem	Malin N Olsen	Haugerudveien 78
Varamedlem	Pål Wium	Haugerudveien 84

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Sabahudin Seceragic		Haugerudveien 88
Jenny Sundquist		Haugerudveien 72

Varadelegert		
Mats Olav Berg		Haugerudveien 80
Pål Wium		Haugerudveien 84

### Valgkomiteen

Grazyna Anna Madra		Haugerudveien 82
Linda Madsen		Haugerudveien 74
Gudrun Moen		Haugerudveien 72
Hege Christin Ramnæs		Haugerudveien 74

### Generelle opplysninger om Solfjellet Borettslag

Borettslaget består av 647 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Solfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948515660, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

141      103

Første innflytting skjedde i 1970. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Solfjellet Borettslag har 4 ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

## STYRETS ARBEID

### Styreleders oppgaver

Styrets leder Terje Aas har hatt daglig kontakt med forretningsfører og OBOS Prosjekt og øvrige eksterne konsulenter. Han har sørget for å sette opp og utforme sakslister/styrekart og innkalt til styremøter og ledet disse. Som tidligere har han fulgt opp overfor firmaer og instanser og sørget for utkast til korrespondanse på vegne av borettslaget. I tillegg har han anvist/godkjent borettslagets fakturaer. Styrets leder har videre deltatt i befaringer, byggemøter, og møter i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold. Styrets leder har det overordnede ansvar for at borettslaget internkontroll fungerer. Han har sørget for informasjonen utad i borettslaget i form et rundskriv samt informasjonen på borettslaget infoskjermer i inngangspartiene og administrert disse. Han har også vært bindeledd mellom styret og de ansatte. Styrets leder representerer borettslaget i eventuelle rettstvister.

### Styremedlemmenes oppgaver:

Som nestleder har Jenny Sundqvist ivaretatt styreleders funksjoner ved hans fravær. Hun har i tillegg ivaretatt oppgaven som sekretær og utført oppgaven som møtereferent i styremøter og har kontrollert og attestert fakturaer før disse oversendes til endelig godkjenning av styrets leder.

Sølvi Klaussen har administrert utleie av parkeringsplasser.

Gøril Eia har vært bindeledd mellom styret og blokkontakter.

Sabahudin Seceragic har gjennomført en internkontrollrunde i borettslaget sammen med driftsleder Max Enger.

### Styrets arbeidsoppgaver / saksmengde:

I et borettslag av Solfjellets størrelse er det av naturlige grunner en meget stor saksmengde. Denne saksmengden medfører en vesentlig arbeidsinnsats, som styret avsetter fritid til. I tillegg til ca. 30 årlige styremøter avholdes kontortid for beboerne og det foretas befaringer. Styrearbeid utføres også på kveldstid og i helger. Styrearbeidet består av blant annet følgende oppgaver:

- Styret har kontortid 1. og 3. onsdagen i hver måned. Ingen kontortid i perioden 15. juni til 15. august.
- Arbeidsgiveransvar for borettslagets fire ansatte vaktmestere
- Besvare og følge opp e-poster fra andelseiere og ulike kontakter, samarbeidspartnere og henvendelser fra meglere og selgere av ulike tjenester
- Administrasjon av utleien av parkeringsplasser - tildeling, bytte av plass og oppsigelser og oppfølging av andelseiere som har spørsmål om parkering, i parkeringshus og på uteparkering.
- Planlegging og oppfølging av borettslagets økonomi
- Kontakt med Oslo kommune vedrørende blant annet arealdisponering og planer for området rundt borettslaget.

- Møter med ulike leverandører av varer og tjenester
- Kontakt med utvalg; valgkomiteen, grøntutvalget, dyreutvalget og blokkontakter ·
- Utarbeidelse av all informasjon til andelseiere, ofte i samarbeid med vaktmesterkontoret.
- Saksforberedelser ved bruk av nødvendig juridisk bistand

### Kartlegging /utredning av energisparende klimatiltak

Styret har engasjert OBOS Prosjekt til utredning av energisparende tiltak for Solfjellet borettslag. Dette omhandler følgende kategorier:

- Energi reduksjonstiltak
- Effekt reduksjonstiltak
- Lokal energiproduksjon
- Klimasmart rehabilitering

### Omfang:

- Befaring av bygningsmassen
- Utredning av ulike energitiltak som er aktuelle for boligselskapet
- Muligheten for solceller
- Muligheten for bergvarmepumper
- Kostnadsberegninger og nedbetalingstid på tiltak
- Rapport med anbefaling av tiltak

Borettslaget har fått tildelt støtte fra ENOVA oppad til kr. 700 000 i forbindelse med utredningen. I tillegg har OBOS tildelt borettslaget pr. dato 997 208 til borettslaget miljøkonto, som eksempelvis kan benyttes til Effekt reduksjonstiltak. I sammenheng med ovenstående har styret arbeidet med energisparende tiltak som gjenvinning av varme fra avtrekksluft med tilførsel til varmt tappevann og radiatorvarme. Det er installert et prøveprosjekt i Haugerudveien 80. Resultatet / besparelsen har blitt månedlig informert overfor beboerne via Infotavler i alle inngangspartier. Den fremtidige fremdrift vil være avholdelse av et fysisk informasjonsmøte med andelseierne og deretter innkalling til generalforsamling hvor andelseierne stemmer i saksforholdet.

### *Budsjett - likviditet - felleskostnaden*

Ved ekstraordinær generalforsamling i Solfjellet Borettslag godkjente generalforsamlingen kjøp av eiendommen AS Haugerud Varmesentral innenfor en kostnadsramme på kr. 5,2 millioner til 10 millioner. Videre framdrift i saken som gjelder salget av eiendommen eller overførsel av aksjene/salg til Solfjellet Borettslag innenfor kostnadsrammen, ble utført av styret i AS Haugerud Varmesentral.

Haugerud Varmesentral ble solgt til høyeste bud som var 12,5 millioner kroner. Dette innebærer at Solfjellet Borettslag ikke benyttet sin forkjøpsrett. Inntekten fra salget fordeles mellom Solfjellet og Haugerud Borettslag med 50 % på hver av lagene. Informasjon om dette ble delt ut til samtlige andelseiere og informert om på borettslagets nettside. Det vises til resultatregnskapet og oppstilling over disponible midler med merknader til disse, budsjett og påfølgende diagram.

Fremtidige disposisjoner vil bli sett i sammenheng med den økonomiske utviklingen, fremtidige vedlikeholdsoppgaver herunder inntekter til inndekning av disse samt inntekter til inndekning til normal drift, vedlikehold og energikostnader.

### *Salgspålegg og fravikelse*

Det er også i denne perioden i forbindelse med klagesaker/ brudd på husordensregler og vedtekter, gitt skriftlige advarsler om salgspålegg overfor andelseiere. Kommer ikke klager og påklaget selv frem til en løsning om klageforholdet, engasjerer styret juridisk avdeling i OBOS til å mekle i saken og utarbeide en skriftlig avtale mellom partene. Ved en negativ saksutvikling i forbindelse med slike saker må andelseier påregne at borettslaget v/ styret gir salgspålegg. Borettslaget v/styret vil også kunne kreve dekket alle kostnader påført borettslaget til oppfølgende bruk av konsulent/juridisk bistand i slike saker.

### *Ansatte*

Driftsleder: Max Enger

Vaktmester: Robert Schaug

Vaktmester: Jon Gunnar Hesmyr

Vaktmester: Stefan Hodak

### *Ansvars- og arbeidsområder:*

- Max Enger har det praktiske ansvarsområdet for Haugerudveien 80 med uteområde og den daglige kontortiden. Han har i tillegg ansvarsområde Solfjellet Parkeringshus.
- Jon Gunnar Hesmyr har ansvar for Haugerudveien 78 og 82 med uteområde.
- Robert Schaug har ansvar for Haugerudveien 84, 86 og 88 med uteområde.
- Stefan Hodak har ansvar for Haugerudveien 72, 74 og 76 med uteområde.

### *Kontortid og brøytetjeneste:*

Brøytetjeneste ruller hver uke mandag til og med lørdag mellom de ansatte. Brøytetjenesten er i perioden 15. oktober til 15 april. Kontortiden ivaretas normalt av arbeidsleder, men delegeres videre ved arbeidsleders avspaseringer, deltakelse i byggemøter og annen nødvendig bistand rundt og i borettslaget.

### *Årsrapport fra Dyreutvalget 2023*

Antall registrerte hunder pr. 7. mars er 58

Antall registrerte katter pr. 7 mars er 39

Dyreutvalget har håndtert tre klager angående båndtvang og støy, og en henvendelse med et generelt spørsmål. Det har ikke vært behov for å avholde møter, etter som det har vært et begrenset antall henvendelser, og reglene for dyrehold nylig er revidert av oss og godkjent av generalforsamlingen i fjor.

Dyreutvalget har bestått av Morten Frøskeland og Pål Wium

## Årsrapport fra Grøntutvalget I 2023.

Grøntutvalget startet sitt arbeid 19. april med rydding av bed og fortsatte videre med sine oppgaver. Det ble ryddet og plantet både ved steinbedet ved nr.74, ved buss- holdeplassen, små bed ulike steder i borettslaget, langs fjellet ved grillplassen, samt påfyll på plante fatet vår og høst.

Grøntutvalget 17.mars 2024 v/ Sigmund T. Dahlsrud og Edel M. Esse



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra oppgjør Haugerud Varmesentral.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 082 000 til større vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### **Forsikring**

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

### **Lån**

Solfjellet Borettslag har lån 2 lån i Obos Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret for 2024 har økt med 5,3%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solfjellet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**SOLFJELLET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 515 660, KUNDENR. 352**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>895 825</b>	<b>2 414 012</b>	<b>895 825</b>	<b>5 668 212</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	11 499 990	3 084 932	6 341 102	3 532 600
Tilbakeføring av avskrivning	17 447 856	37 880	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17 -3 841 750	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21 -3 138 905	-4 223 082	-460 000	-2 854 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19 -222 682	-414 436	0	0
Avgang investeringer i aksjer/andeler	49 000			
Innsk. øremerk. bankkto	-21 122	-3 480	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>4 772 387</b>	<b>-1 518 186</b>	<b>5 881 102</b>	<b>678 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 668 212</b>	<b>895 825</b>	<b>6 776 927</b>	<b>6 346 812</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	10 765 703	4 166 198		
Kortsiktig gjeld	-5 097 491	-3 270 373		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 668 212</b>	<b>895 825</b>		

**SOLFJELLET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 515 660, KUNDENR. 352**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		8 167 507	6 365 113	7 391 832	8 884 908
Innkrevde felleskostnader	2	31 750 648	26 213 921	32 788 168	33 226 092
Avgiftspliktige inntekter	3	256 587	275 240	200 000	300 000
Garasjer	11	346 196	272 667	200 000	220 000
Andre inntekter	4	6 370 053	714 825	200 000	250 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>46 890 990</b>	<b>33 841 765</b>	<b>40 780 000</b>	<b>42 881 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	5	-2 611 512	-2 485 447	-3 180 500	-3 232 000
Styrehonorar	6	-516 000	-516 000	-516 000	-516 000
Avskrivninger	17	-447 856	-37 880	0	0
Revisjonshonorar	7	-28 250	-26 750	-30 000	-30 000
Andre honorarer		-80 000	-60 000	-80 000	-80 000
Forretningsførerhonorar		-462 495	-443 855	-462 496	-490 000
Konsulenthonorar	8	-1 488 913	-346 651	-350 000	-400 000
Kontingenter		-129 400	-129 400	-129 400	-129 400
Drift og vedlikehold	9	-2 330 889	-2 183 111	-2 160 000	-4 082 000
Forsikringer		-1 191 751	-1 084 440	-1 191 723	-1 370 000
Kommunale avgifter	10	-4 719 955	-3 919 129	-4 720 779	-5 540 000
Garasjer	11	-243 968	-284 315	-60 000	-300 000
			-11 940		
Energi/fyring	12	-10 178 944	681	-11 000 000	-10 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 773 882	-2 336 800	-2 500 000	-2 920 000
Andre driftskostnader	13	-1 423 346	-1 530 704	-1 625 000	-1 599 000
			<b>-27 325</b>		
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-28 627 161</b>	<b>162</b>	<b>-28 005 898</b>	<b>-30 888 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>18 263 829</b>	<b>6 516 603</b>	<b>12 774 102</b>	<b>11 992 600</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		222 682	414 436	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>18 486 511</b>	<b>6 931 039</b>	<b>12 774 102</b>	<b>11 992 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	197 519	16 881	0	0
Finanskostnader	15	-7 184 040	-3 862 988	-6 433 000	-8 460 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-6 986 521</b>	<b>-3 846 107</b>	<b>-6 433 000</b>	<b>-8 460 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>11 499 990</b>	<b>3 084 932</b>	<b>6 341 102</b>	<b>3 532 600</b>

Overføringer:

Til annen egenkapital

11 499 990 3 084 932

**SOLFJELLET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 515 660, KUNDENR. 352**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	44 531 000	44 531 000
Tomt		3 390 310	3 390 310
Andre varige driftsmidler	17	59 515 965	56 122 071
Aksjer og andeler		0	49 000
Miljøbankkonto, øremerket		997 208	698 192
Langsiktige fordringer		35 519	35 519
		<b>108 470</b>	<b>104 826</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>002</b>	<b>092</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	25 881
Forskuddsbetalte kostnader		35 976	17 576
Andre kortsiktige fordringer	18	197 440	541 325
Andre driftskonti i OBOS-banken		10	1 234
Driftskonto OBOS-banken		3 938 962	2 191 886
Driftskonto OBOS-banken II		642 397	438 848
Skattetrekkkonto OBOS-banken		117 370	108 800
Sparekonto OBOS-banken		5 833 548	840 648
		<b>10 765 703</b>	<b>4 166 198</b>
		<b>119 235</b>	<b>108 992</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>705</b>	<b>290</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 647 * 100		64 700	64 700
Annen egenkapital	19,20	-57 720 031	-69 220 021
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-57 655 331</b>	<b>-69 155 321</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	158 836	162 198
		639	226





**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	29 709 444
Garasje, Solfjellet parkeringshus	2 031 706
Parkeringsleie, uteparkering	624 872
Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	763 070
Parkering stor bil	26 556
Parkeringsleie m/mva	4 830
Kapitalkostnader på IN-lån	7 853 703
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	313 804
Overført til kapitalkostnader	-8 167 507
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>33 160 478</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	-763 070
Garasje, Solfjellet parkeringshus	-376 625
Parkeringsleie, uteparkering	-265 305
Parkeringsleie m/mva	-4 830
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>31 750 648</b>

**NOTE: 3****AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER**

Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	162 517
Haugerudåsen sameie	94 070
<b>SUM AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER</b>	<b>256 587</b>

**NOTE: 4****ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	179 075
Ice Communication Norge AS, leie basestasjon	34 124
Oslo kommune	5 000
Oppgjør Haugerud Varmesentral	6 001 208
Telenor Norge AS, antenneleie	61 337
Telia, leie basestasjon	89 309
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 370 053</b>

**NOTE: 5****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 879 038
Overtid	-147 894
Påløpte feriepenger	-251 296
Fri bil, tlf etc.	-14 408
Fri bolig	-46 500
Naturalytelser speilkonto	60 908
Arbeidsgiveravgift	-395 254
Pensjonskostnader	-50 602
AFP-pensjon	-43 744
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 487
Gruppeliv/ulykke	-6 582
Refusjon sykepenger	226 245
Bedriftshelsetjeneste	-36 183
Arbeidsklær	-25 678
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 611 512</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 4 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 6****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 516 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 911, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 7****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 250.

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-74 750
OBOS Prosjekt AS	-576 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-50 955
Bankadvisør AS	-786 803
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 488 913</b>

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-264 136
Drift/vedlikehold VVS	-97 786
Drift/vedlikehold elektro	-126 962
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-795 344
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 770
Drift/vedlikehold heisanlegg	-429 485
Drift/vedlikehold brannsikring	-163 669
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-147 139
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 981
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-85 028
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-106 440
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-56 400
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 749
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 330 889</b>

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

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 465 804
Renovasjonsavgift	-1 254 151
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 719 955</b>

**NOTE: 11****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	346 196
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>346 196</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Elektrisk energi	-243 170
Driftskostnader	-798
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-243 968</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>102 229</b>
---------------------	----------------

**NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-473 116
Varmesentralen	-199 716
Fjernvarme	-9 506 113
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-10 178 944</b>

**NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 000
Container	-183 585
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 052
Diverse leiekostnader/leasing	-13 125
Verktøy og redskaper	-5 350
Driftsmateriell	-63 088
Lyspærer og sikringer	-55 612
Vakthold	-9 894
Renhold ved firmaer	-828 477
Andre fremmede tjenester	-40 544
Kontor- og datarekvisita	-19 116
Trykksaker	-85 067
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-960
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 911
Andre kontorkostnader	-981
Telefon/bredbånd	-9 546
Telefon, annet	-8 117
Drivstoff biler, maskiner osv.	-44 369
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-11 048
Reisekostnader	-148
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-3 050
Velferdskostnader	-9 305
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 423 346</b>

**NOTE: 14****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 503
Renter av sparekonto i OBOS-banken	181 016
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>197 519</b>

**NOTE: 15****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-498 906
--	----------

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 451 516
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 233 618
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-7 184 040</b>

**NOTE: 16****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1970	44 531 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>44 531 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.141/bnr.103

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Catepillar modell 906M			
Tilgang 2016	668 750		
Avskrevet tidligere	-668 749		1
Catepillar 906MHF			
Tilgang 2016	809 625		
Avskrevet tidligere	-809 624		1
Easy 6000 m/chip			
Tilgang 2013	33 241		
Avskrevet tidligere	-33 240		1
Easy 6000 m/chip			
Tilgang 2013	38 836		
Avskrevet tidligere	-38 835		1
Feiekost til Tokvam feiemaskin			
Tilgang 2021	103 750		
Avskrevet tidligere	-41 500		
Avskrevet i år	-20 750		
			41 500
Feiekost for traktor			
Tilgang 2017	168 750		
Avskrevet tidligere	-168 749		
			1
Feiemaskin			
Tilgang 2017	180 000		
Avskrevet tidligere	-179 999		
			1
Gressklipper (JDX758)			
Tilgang 2016	156 250		

Avskrevet tidligere	-156 249	1
Gressklipper (JDX758)		
Tilgang 2016	156 250	
Avskrevet tidligere	-156 249	1
HP LJ Ent Color 500		
Tilgang 2015	16 953	
Avskrevet tidligere	-16 952	1
Sandsilo		
Tilgang 1987	37 800	
Avskrevet tidligere	-37 799	1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2016	168 750	
Avskrevet tidligere	-168 749	1
Tørketrommel		
Tilgang 2013	27 251	
Avskrevet tidligere	-27 250	1
Tørketrommel 2		
Tilgang 2013	27 251	
Avskrevet tidligere	-27 250	1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2013	36 875	
Avskrevet tidligere	-36 874	1
Tørketrommel 4		
Tilgang 2013	36 875	
Avskrevet tidligere	-36 874	1
Utstyr traktor		
Tilgang 2021	68 750	
Avskrevet tidligere	-27 500	
Avskrevet i år	-13 750	27 500
Vaskemaskin nr. 1		
Tilgang 2013	41 235	
Avskrevet tidligere	-41 234	1
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2013	41 235	
Avskrevet tidligere	-41 234	1

Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2013	24 078		
Avskrevet tidligere	-24 077		1
Vaskemaskin nr. 6			
Tilgang 2013	24 078		
Avskrevet tidligere	-24 077		1
Strykerulle			
Tilgang 2013	36 422		
Avskrevet tidligere	-36 421		1
Tredemølle			
Tilgang 2018	16 900		
Avskrevet tidligere	-16 899		1
Trådløs router			
Tilgang 2023	17 244		
Avskrevet i år	-3 449		
		13 795	
Spreder			
Tilgang 2015	22 500		
Avskrevet tidligere	-22 499		1
TV			
Tilgang 2023	274 557		
Avskrevet i år	-54 912		
		219 645	
Tørketrommel 3 stk			
Tilgang 2014	72 235		
Avskrevet tidligere	-72 234		1
Tørketrommel 3 stk			
Tilgang 2014	72 235		
Avskrevet tidligere	-72 234		1
Tørketrommel 8 stk			
Tilgang 2014	192 628		
Avskrevet tidligere	-192 627		1
Vaskemaskin 3 stk			
Tilgang 2014	110 625		
Avskrevet tidligere	-110 624		1
Vaskemaskin 4 stk			
Tilgang 2014	147 500		
Avskrevet tidligere	-147 499		

1

Vaskemaskin nr. 5  
Tilgang 2014  
Avskrevet tidligere

36 875  
-36 874

1

Vaskemaskin nr.6  
Tilgang 2014  
Avskrevet tidligere

36 875  
-36 874

1

Vaskemaskin nr. 7  
Tilgang 2014  
Avskrevet tidligere

36 875  
-36 874

1

Vaskemaskin nr. 8  
Tilgang 2014  
Avskrevet tidligere

36 875  
-36 874

1

Vaskemaskin nr. 9  
Tilgang 2014  
Avskrevet tidligere

36 875  
-36 874

1

Vaskemaskin 2 stk  
Tilgang 2014  
Avskrevet tidligere

73 750  
-73 749

1

Strykeruller 7 stk  
Tilgang 2014  
Avskrevet tidligere

122 500  
-122 499

1

Andre bygninger  
Kostpris

110 100

110 100

Gjenvinningsaggretat  
Tilgang 2023  
Avskrevet i år

3 549 949  
-354 995

3 194 954

Garasjeanlegg  
Tilgang 2014

53 422 320

53 422 320

Garasjeanlegg  
Kostpris

12 000

12 000

Parkeringsplasser  
Tilgang 2014

2 474 117

2 474 117

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**

**59 515 965**



---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-447 856**


---

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	37 408
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	8 000
Current Eco, avregning 2023	18 623
P-Service, avregning 2023	27 365
Til gode mva 6. termin	7 373
Dobbelt refusjon utlegg	5 156
SpareBank1, faktura betalt dobbelt. Refusjon i 2024	4 206
Telia, leie basestasjon 2023 (fakturert i 2024)	89 309
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>197 440</b>

---

**NOTE: 19****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-58 735 909
Egenkapital fra IN tidligere	1 003 233
Egenkapital fra IN 2023	222 682
Reduksjon EK fra IN	-210 037
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-57 720 031</b>

---

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 20****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 21****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2018	-36 750 000
Nedbetalt tidligere	3 933 812
Nedbetalt i år	703 922

-32 112 266

OBOS-banken (Overført fra Eika  
Boligkreditt AS)

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12:5,30%, løpetid 35 år

-154 151

Opprinnelig, 2015

105

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

23 765 834

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 434 983

Nedbetalt tidligere, IN

1 003 233

Nedbetalt i år, IN

222 682

-126 724

373

-158 836

639

---

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 22**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970

-22 900

Opprinnelig 2010

-11 961 400

---

**SUM BORETTINNSKUDD**

-11 984 300

**NOTE: 23**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-972 606

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

-972 606

**NOTE: 24**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-117 370

Skyldig arbeidsgiveravgift

-100 899

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

-218 269

**NOTE: 25**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-251 296

Midlertidig deposita

-25 300

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

-276 596

**NOTE: 26**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

11 984 300

158 836

Pantelån

639

Påløpte avdrag	240 317
Beregnete IN-forpliktelser	1 015 878
<b>TOTALT</b>	<b>172 077</b>
	<b>134</b>

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

Bygninger	44 531 000
Tomt	3 390 310
<b>TOTALT</b>	<b>47 921 310</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3294037. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.11. og 30.5** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Forberedelser overgang til fjernvarme	
2019	Oppgradert Solfjellet parkeringshus	med elbil-ladere til hver parkeringsplass.

2017 - 2018	Heiser, inngangsparti, nøkkelfri adkomst	- utskiftning av 18 heiser, 18 inngangspartier, nytt nøkkelfri adkomst i inngangspartiene og nye porttelefoner
2016	Undersentral, nye heiser, portlf,heishus	- utskiftning av undersentraler - tak over heishus - nytt porttelefoner - nye inngangsdører og nøkkelfri adkomst - oppstart utskiftning av heisene
2015	Tak over heishus	
2014	Kjøp av Solfjellet Parkeringshus 1.11.14	Dette har en kostnadsramme på kr 54 000 000. Tildeling av p-plass skjer etter ansiennitet.
2014	Asfaltering av uteområdene	- Asfaltering av uteområdene
2014	Oppgradering av fellesvaskeriene	Antallet vaskerier redusert fra 18 til 9 vaskerier. Alle vaskeriene ble pusset opp og fikk 2 nye vaskemaskiner og tørketromler. Innføring av betaling på vaskeriene.
2012	Nye postkasser	
2011 - 2014	Våtromsrehabilitering	Samtlige bad i borettslaget gjennomgikk våtromsrehabilitering iht. våtromsnormen.
2009	Tak	Tekket om alle tak med ny takpapp, nye beslag og nye piper for utlufting av soilrør
2008	Avtrekksvifter og avtrekkskanaler	Skifting av avtrekksvifter og rensing av avtrekkskanaler
2008	Oppgradering lekeplass	
2008	Lampeutskiftning	Lampeutskiftning alle etasjevestibyer og vaskerier
2006 - 2007	Brannsikring	- Skiftet dører til branntropp og hovedtrapp til samtlige vestibyer. - Startet utskiftning av lysarmaturer til bevegelsesstyrte armaturer. - Skiftet dører til samtlige fellesrom i underetasjer.  Skiftet brannvarslingsanlegg i blokk 82 (2006), skiftet brannvarslingsanlegg i resterende 8 blokker (2007).
2004 - 2006	Startet undersøkelser av fasadeelementer	Startet undersøkelser av fasadeelementer. Sikring og fuging rundt elementene.
2003	Utbedring betongskader	Utbedring av betongskader (armeringskorrosjon) på bakkenivå.
2001 - 2002	Skiftet trinser	Skiftet trinser på innerdører - samtlige 18 heiser.
2000	Dør/inngangspartier utskiftet	Samtlige dør/inngangspartier til underetasjene ble skiftet ut.

2000	Skiftet vinduer i underetasjene	
2000	Oppgradering av tørkerom ble utført	
2000	Ventilasjonsmatter og heishus	Det er utført omfattende rehabiliteringsarbeider på samtlige ventilasjonsmatter og heishus. Videre er samtlige taksluk skiftet ut.
1999	Bredbånd	Det interne kabel-TV anlegget ble oppgradert til bredbånd og kan overføre telefontjeneste, data samt fremtidens digitale TV-overføringer.
1997	Samtlige vaskerier pusset opp	
1997 - 2001	Heismaskineri og styresystemer utskiftet	
1994	Heiskupèer	Oppgradering av innredning i samtlige heiskupèer.
1990 - 1991	Skiftet vinduer i samtlige leiligheter	
1990	Oppussing etasjvestibylar	Samtlige etasjvestibylar ble pusset opp med malt tak og malt strie på veggene.
1990	Oppgradering	Oppgradering av samtlige undersentraler for radiatorvarme og varmt tappevann ferdigstilt.
1987 - 1995	Gulvbelegg	Foretatt utskifting av gulvbelegg i samtlige av blokkenes underetasjer og heiskupèer i 1987 og i 1995 med unntak av blokk 84 som fikk nytt belegg i underetasjen i 2001.
1985 - 2000	Utomhus mm.	<p>Utearealene er opprustet med: Ny planter, busker og trær. Videre er gangveibelysningen forbedret over hele borettslaget med nye lyktestolper og utvendig veggelysning. Lekeplasser og lekeutstyr er oppgradert flere ganger på bakgrunn av stadig nye forskriftsendringer. Det er også utført landskapsmessige endringer ved blokkene 82 og 84 og standardplasser for papiravfall/glass er oppført etter krav fra Oslo renholdsverk. Det er foretatt kontinuerlig vedlikehold av asfalterte områder. Lysarmaturene i samtlige etasjvestibylar er skiftet ut til armatur for sparepærer.</p> <p>Porttelefonanlegg med nytt ringetablå montert.</p> <p>Brannvarslingsanlegg montert</p>

TIL GENERALFORSAMLINGEN  
VEDLEGG TIL VALGKOMITEENS INNSTILLING

Det er svært få som melder interesse for styreverv, både som medlem og særlig som leder. Valgkomitéen ser det som en utfordring for tiden fremover å finne kandidater til vervsom styreleder. De fleste med passende kompetanse har gjerne fulltidsjobb, og ikke mulighet til å avsette nok tid tilsvarende det å være styreleder.

valgkomitéen ser det som svært viktig for borettslaget å tenke fremover. Vi vil derfor anbefale for styret og generalforsamlingen at man i kommende periode vurderer/jobber mot å ansette styreleder i deltidstilling. Vi tror det er til det gode for borettslaget: det vil også gjøre vervet som styremedlem mindre krevende, og lette nominasjonen av nye kandidater.

Mvh Valgkomitéen  
Haugerud 15/1-24

Hege C Ramnes  
G. Moen  
Linda Madsen  
Anna Madra

Begrunnelse fra Terje Aas om hvorfor han ikke stiller til leder:

Styrets leder Terje Aas har etter 39 år som styreleder i Solfjellet Borettslag, besluttet og ikke ta gjenvalg ved årsmøte 28. mai 2024. Årsaken til dette ligger i 3 forhold.

1 Generalforsamlingen har ved avholdelse av de 3 siste/passerende ordinære generalforsamlinger, nedstemt styrets forslag om å tilnærme styrehonoraret til et honorar som ligger på et nivå / gjennomsnitt av hva som er styrehonorar i OBOS Borettslag.

2 Det nye styret som ble etablert etter fjorårets generalforsamling 2023, besluttet mot styreleders stemme i form av et styrevedtak fremmet over bordet i et styremøte av nytt styremedlem, redusering av styreleders honorar med 15% til fordeling mellom styrets medlemmer.

3 - Informasjon fra OBOS:

Mange boligselskaper praktiserer en ordning som gir styreleder 50 % av honoraret. Noe som også har vært gjeldende i Solfjellet Borettslag i alle år. Dette begrunnes med at styreledervervet som regel er det mest krevende arbeidsmessig og også er den som i forbindelse med vervet er mest eksponert for ansvar. Terje Sjøvold - Juridisk direktør – OBOS

Tilsvar fra øvrige styremedlemmer:

Fordeling av styrehonorar har vært diskutert blant styremedlemmene flere ganger. Alle medlemmer i styret har like stort ansvar i behandlingen av styresaker, også saker som gjelder borettslagets økonomi og tilstand. Gammel fordeling av styrehonoraret opplevdes ikke som rettferdig. Et av styremedlemmene fremmet sak om omfordeling av styrehonorar. Saken ble behandlet på vanlig måte, med flertall for omfordeling av styrehonoraret med fire stemmer mot en.



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 352 Selskapsnavn: Solfjellet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240172
Adresse	Haugerudveien 84		
Postnr.	0674	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år og 2 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	92544099
Selger 1 Fornavn	Sadia Batool	Etternavn	Sarwar
Selger 2 Fornavn	Jhangir	Etternavn	Akhtar

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar Ved innflytning så vi noen få (ca. 4-5) og fikk beskjed fra anticimex etter at de hadde lagt ut feller og gift at leiligheten vår ikke var primær utsatt for det da det ikke ble fanget opp noen i utsatte feller. Vi har ikke sett noe til det siden.
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar Boden i leiligheten ble gjort om til walk in closet av tidligere eier

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar Vet ikke

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Nabolagsprofil

Haugerudveien 84 - Nabolaget Solfjellet - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige

## Offentlig transport

 Haugerud T Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	7 min  0.5 km
 Haugerud Linje 2	8 min  0.6 km
 Bryn stasjon Linje L1	8 min  3.9 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min  10.2 km
 Oslo Gardermoen	33 min 

## Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	7 min  0.6 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	13 min  1 km
Skjønnehaug skole (1-7 kl.) 257 elever, 13 klasser	23 min  1.7 km
Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	25 min  1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	6 min  0.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	24 min  1.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	10 min  4.7 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

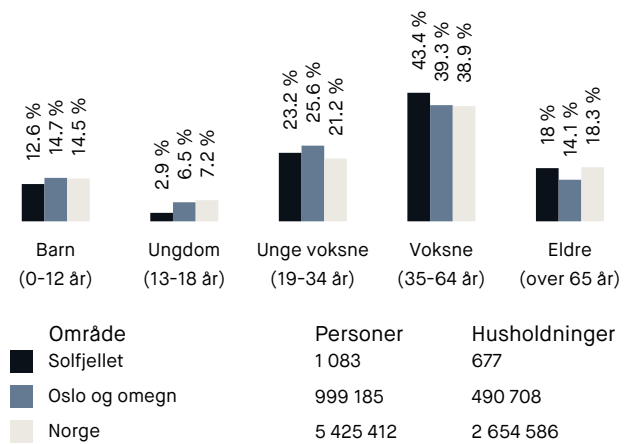
## Kvalitet på skolene

Bra 67/100




## Naboskapet

Høflige 63/100



## Aldersfordeling



## Barnehager

Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år) 72 barn	4 min  0.3 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min  0.3 km
Stjernemyra barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min  0.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Haugerud Senter	6 min 
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Kiwi Hellerudveien	12 min 

## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane

2. Egen bil

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

## Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

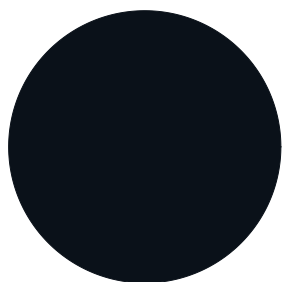
## Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100

## Sport

🏃 Haugerud friområde - ballplass	2 min 🚶
Ballspill	0.1 km
🏃 Lille wembley (haugerud) balløkke	2 min 🚶
Ballspill	0.1 km
🚴 Fresh Fitness Haugerud	6 min 🚶
🚴 SATS Hellerud	15 min 🚶

## Boligmasse



■ 100% blokk

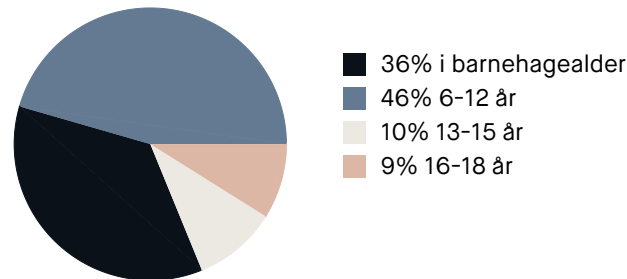
«Ligger opptil marka, kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Haugerud Senter	6 min 🚶
📍 Trosterud Apotek	14 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

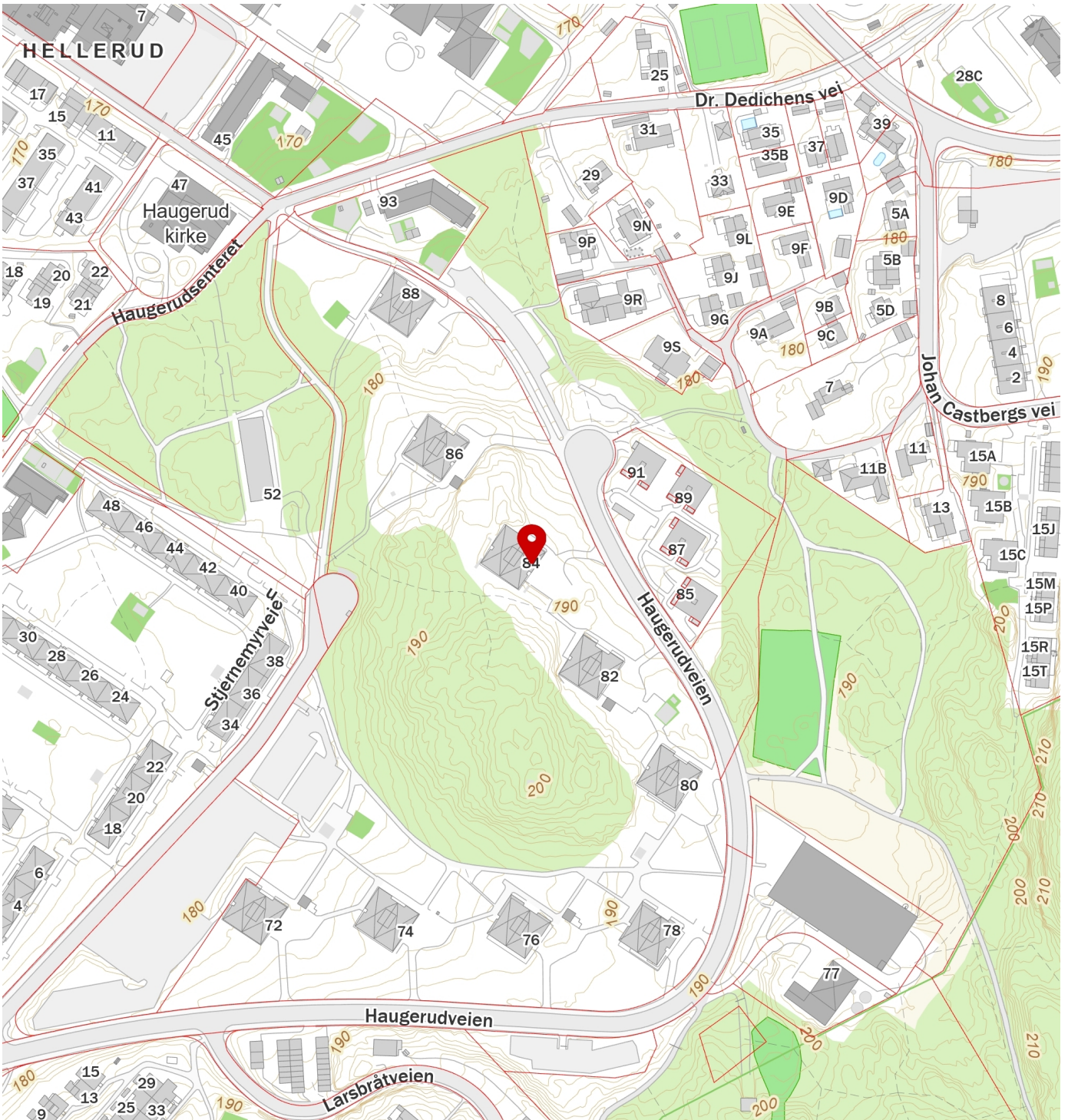
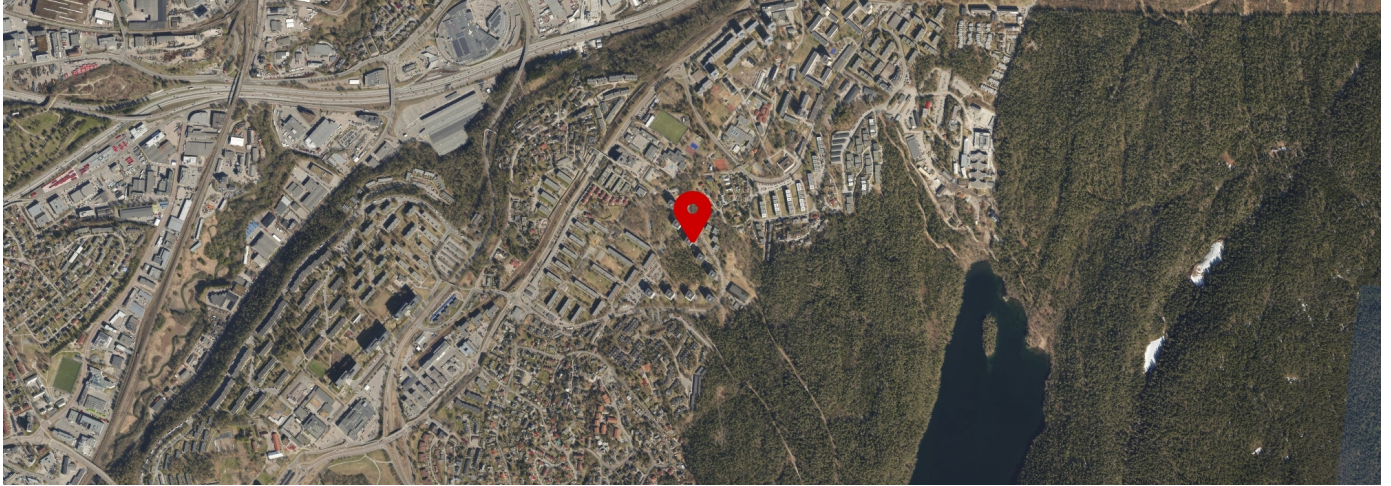
66%

■ Solfjellet  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

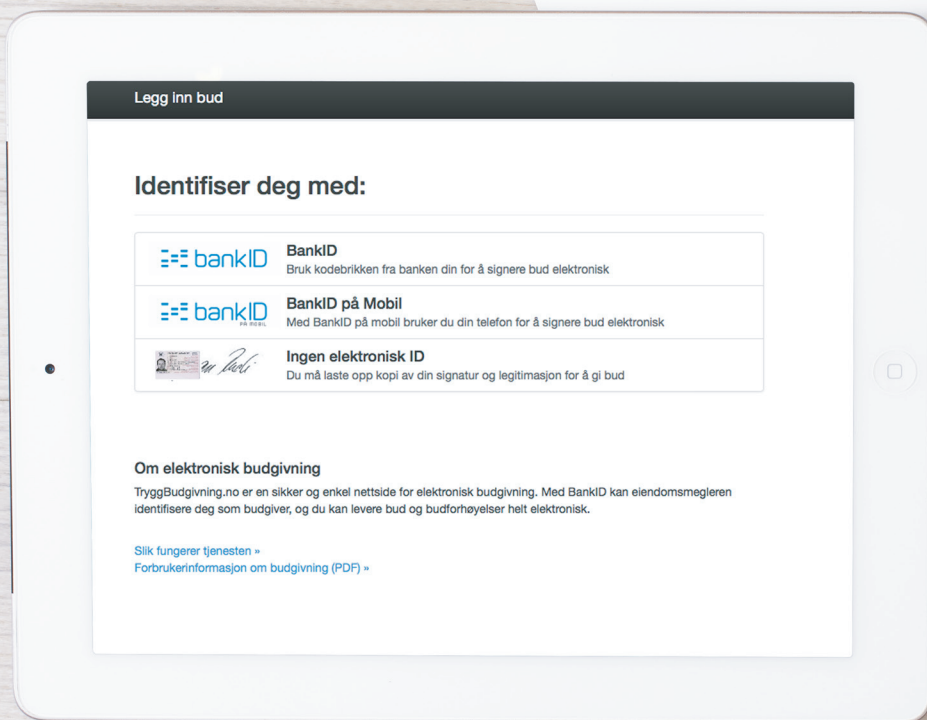
## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3274011/rumsgwjuih>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# KORT OM OSS



## Mahan Ronaghi

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 85 22 63

mr@eie.no

EIE Ensjø

# Premium rådgivning

## **EIE Ensjø**

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)