

eiendomsnøkkel



Blakkens vei 98 - Lofsrud/Klemetsrud

Blakkens vei 98,
1281 Oslo
BRA: 62M² / BRA-i: 53m²
Prisantydning: 3.400.000,-



**eiendoms
nøkkelen**

Ulf Johansson

Prosjektansvarlig/Partner MNEF

Tlf.: 22 99 33 80

Mob.: 936 67 333

e-post: ulf@eiendomsnøkkelen.no

Besøksadresse: Kjøhlberggata 27 C, 0653 Oslo

Post: PB 6786 St. Olavs plass, 0129 Oslo

www.eiendomsnøkkelen.no

EIENDOMSINFORMASJON

Blakkens vei 98

NØKKELINFORMASJON

Prisantydning:

kr. 3.400.000,-

Andel fellesgjeld pr. 17.06.2025:

kr. 33.295,21

Omkostninger:

kr. 86.340,-

Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.:

Kr. 3.519.635,-

Fellesutgifter pr. mnd.:

kr. 4.663,-

BRA/BRA-i:

62/53m²

TBA (terrasse og balkongareal):

15m²

Antall soverom:

1

Eierform:

Selveier

Byggeår:

1988

Bad, kjøkken og alle overflater er
nyoppusset nå i 2025

BLAKKENS VEI 98 – LOFSRUD/KLEMETSRUD

Flott nyoppusset 2-roms leilighet (2025)
med nyoppusset bad med innredning, ny
kjøkkeninnredning med inkluderte hvitevarer,
bod og stue med utgang til stor, solrik, usjenert
terrasse med sjøutsikt. Alle flater som vegger
og tak er nyoppusset/nymalt og med nytt
laminatgulv i entre, stue, kjøkken og soverom.

Det medfølger romslig garasje plass
(ca. 3m bredde) i felles garasjeanlegg.
Det medfølger også ekstern bod i felles bod
anlegg rett i nærheten av leiligheten. Koselig
beliggenhet med barnevennlige områder som
fellesareal som gir gode rammer for lek og
fritidstidssysler.

Pent opparbeidet fellesareal med lekeplass og
gjesteparkering. Familievennlig og boområde nær
barnehager, skole, T-bane og buss. Det er kun 12
min gange til Klemetsrud T-bane stasjon.

Avstander fra Blakkens vei 98:

- 3 minutters gange til Offentlig transport (buss)
- 12 min. gange til T-bane og dagligvare/
senter syd (37 butikker)
- T-banen bruker ca. 25 min til sentrum og
ekspresbussen til sentrum ca.20 min
- Gangavstand til skoler, barnehager,
idrettsanlegg, ridesenter etc.
- Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter
i Østmarka



Terrasse



Garasjeplass



Fasade



Stue



Kjøkken



Utsikt stue



Soverom/stue



Bad



Bad



Soverom

Eiendomsinformasjon

Blakkens vei 98

eiendomsnøkkelen

Eiendommen

Leiligheten har nyoppusset bad med ny innredning og ny kjøkkeninnredning med hvitevarer. Leiligheten er nyoppusset med nymalte vegger og ny laminat på gulvene i stue/kjøkken, gang og soverom. Den har stor, usjenert terrasse med sjøutsikt og utebod.

Det medfølger romslig garasjeplass i felles garasjeanlegg.

- Stor solrik, usjenert terrasse med sjøutsikt
- God, praktisk planløsning
- Romslig garasjeplass i felles garasjeanlegg
- Stor innebod, bod på terrasse og bod rett ved inngangen til leiligheten
- Rolig og barnevennlig område
- Kort gangvei til skole, barnehage og butikker
- Sentralt beliggende på Lofsrud/Klemetsrud kun 3 minutters gange til buss
- Nyoppusset endefasade med teglestein

Fellesutgifter

Fellesutgifter: Kr.4.663,- pr. mnd.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, fyring, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, forretningsførsel, tv/bredbånd, drift, vedlikehold, forsikring av bygg, garasjeplass. Dette i henhold til regnskap.

Andel fellesgjeld: kr. 33.295,21
Andel fellesformue: Kr. 43.454,-
iflg. Forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024

Sameiets fellesgjeld

OBOS Banken
Restsaldo: Kr.2.931.751,-
Lånenr.: 98207364304
Annuitetslån: 6,89%
Innfrielsesdato: 30.09.2031
Flytende rente (12 terminer i året)

Seksjonseier andel av sameiets gjeld:

OBOS Banken
Restsaldo: 33.295,22
Lånenr.: 98207364304

Eiendommens adresse:

Blakkens vei 98,
1281 OSLO
Leilighet U0101

TOMTETYPE:

Felles eiertomt på 6.876,9m2 i Oslo kommune (0301 Oslo).

Registerbetegnelse:

Gnr.178, bnr.161, snr.22 i Oslo kommune
(ideell andel 1/1) i Solskrenten Boligsameie
Gnr.178, bnr.162 ideell andel 1/108) i Realsameie (fellesareal)

BEBYGGELSEN:

Areal:
BRA: 62 m²
BRA-i: 53 m²
BRA-e: 9 m²
TBA (terrasse- og balkongareal): 15 m²

EIENDOMSTYPE:

Boligeiendom/Eier leilighet

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

3 400 000,- (Prisantydning)
Kr 250,- (Attestgebyr)
Kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
Kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)
Kr 85 000,- (Dokumentavgift 2,5 % av salgssummen)
Kr 86 340,- (Omkostninger totalt)
Kr. 33 295,- Fellesgjeld
Kr. 3 519 635,- (Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld)

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: kr.86.340,-
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument, og at eiendommen selges til prisantydning. Ved endret prisantydning, eller ved flere pantenoteringer så endres omkostningene tilsvarende.

Kommunal eiendomsskatt:

Det er ingen kommunal eiendomsskatt for denne eiendommen

Sameiets fellesgjeld: kr. 2.931.751,-
Sameiebrøk 56/5007

Formuesverdi (2023):

Som Primærbolig : kr. 744.045,-
Som Sekundærbolig: kr.2.976.178,-

Sameie

Boligskrenten Boligsameie Org.nr.: 974806126
Sameiet består av 70 boligseksjoner på eiendommen gnr.178, bnr.161 i Oslo kommune.

Sameiets eiendom: Tomteareal er 6.876m2 eiet tomt. Pent opparbeidet med gressplen, bed, gjerder, lekeplass og asfaltert internveier/adkomst. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og har også rett til å bruke fellesarealer iht. seksjoneringsbegjæringen/sameievedtekter.

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring –
polisenr.: 78913976

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter/husordensregler:

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

Parkering/Garasjeanlegg:

Solskrenten Boligsameie har parkering i fellesgarasje. Det medfølger for denne seksjonen 1 parkeringsplass i garasjeanlegget, nr.22. Det er gjesteparkeringsplasser ute på fellesområde.

Det er lagt opp til el-billader på garasjeplassen, men denne leiligheten har ikke installert selve laderen.

Regnskap/Budsjett

Regnskap for 2023 og budsjett for 2024 foreligger, jfr. vedlegg i salgsoppgaven.

Innhold

BRA-i 53m2: Entre, bad, åpen stue/kjøkkenløsning, soverom og bod.
BRA-e 9m2: Utvendig bod på terrassen, bod i kjeller og bod ved garasjeplassen.
TBA 15m2: Terrasse/balkong

Standard

Lys og nyoppusset leilighet (2025) i familie- og barnevennlig område, med stor, solrik, usjenert terrasse/balkong med sjøutsikt. Det medfølger også garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Entre: Nytt laminatgulv. Nymalte vegger og tak.

Kjøkken: Nytt moderne Epoc kjøkken med mørke fronter og nye integrerte hvitevarer (ikke kjøleskap). Avtrekksvifte. Nytt laminatgulv. Nymalte vegger og tak.

Stue: Åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til stor terrasse. Nytt laminatgulv. Nymalte vegger og tak.

Bad: Ny våtromsplater på vegg. Nylagt belegg på gulv med varmekabler. Ny hvit moderne baderomsinnredning med speil/lys over høyskap. Nye glass dusjdører. varmtvannsbereder. Wc og dusj. Plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Innvendig bod: Nytt laminatgulv. Nymalte vegger og tak.

Terrasse/balkong: Stor balkong (ca. 3 meter dybde) med støpt dekke og utebod.

Bod i kjeller: Støpt dekke og plater på vegg.

Bod ved garasjeplass: Støpt dekke og trevegger.

Oppvarming:

Det er sentralvarme (lave strømutgifter) og varmekabler i gulv på bad.

Energimerking:

Grønn F

Tilstandsrapporten:

Ifølge Tilstandsrapporten så er det ikke oppdaget/beskrevet noen store/alvorlige avvik Tilstandsgrad TG3.

Når det gjelder Tilstandsgrad TG2 vesentlige og mindre avvik er det beskrevet:
TG2 Vinduer. Vinduene har 2-lags glass, og er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid.
TG2 Balkongdør/terrasse. Balkongdøren har 2-lags glass, og er over 20 år gammel og har passert halvparten av forventet levetid. Rekkverkshøyde ca. 97cm er lavere enn dagens krav.
TG2 Etasjeskille. Det er målt høydeforskjell på gulv i stue på mellom 15-30mm.
TG2 Ventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon som ikke tilfredsstiller dagens krav til ventilasjon.

For andre bemerkninger vedrørende leilighetens tilstand, se vedlagte Tilstandsrapport.

Eiendomsinformasjon

Blakkens vei 98

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:

Det foreligger brukstillatelse og ferdigattest for eiendommen.

UTLEIE

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag.

Utleie av seksjonen skal følge vedtektene pkt. 2-3 om godkjenning av leier.

Kjøper oppfordres til selv å undersøke hvorvidt eventuell utleie av eiendommen utløser skatteplikt.

VANN OG AVLØP

Offentlig (Oslo Kommune)

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Meglerprovisjon fastpris kr. 40.000,- av salgssummen + mva.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget.

BETALINGSBETINGELSER

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank.

Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse

(budaksept).

BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON OM BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse

videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å

trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved

elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID.

Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente

gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter

e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Sene re bud kan

inngis per e-post til: ulf@eiendomsnokkelen.no eller sendes

per SMS til: 936 67 333.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon,

finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventu elle

forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av

nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med

megler før bud avgis. Megler skal legge til rette for en

forsvarlig avvikling av

budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker)

skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn

kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere

bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så

langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og

eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette

for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på

minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10

minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist

som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle

budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver

å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av

det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor

akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor

budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde

avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver

kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet

opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er

viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet

fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er

avtalt. 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. Forhold som er

beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som

mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres ti l 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 kjøper

rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig

før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må

kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det

være en mangel. 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 opplysninger

ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst

og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som

den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3 -9, 1.

ledd 2. pkt. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en

innendørs arealsvikt karakteriseres som en man gel 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. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av

eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet.

OPPDRA

1-25-0017 Eiendomsnøkkelen AS, Org.nr.860744392

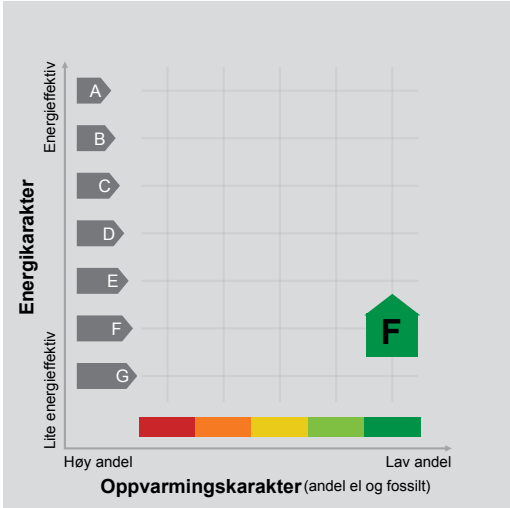
eiendomsnøkkelen



NOTATER

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There are no margins, text, or other markings on the page.

Adresse	Blakkens vei 98
Postnummer	1281
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	178
Bruksnummer	161
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	81033722
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-142901
Dato	02.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
 - **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
 - **Montering av termostatstyring på gulvvarme**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895) eller svarer@enova.no.

På den tilhørende energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte uttrekksuffe på bad til en med fuktstyring

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Blakkens vei 98, 1281 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 178, bnr. 161, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 01.07.2025

Oppdragsnr.: 21813-25115

Referansenummer: LP3716

Autorisert foretak: FIDENS AS

Sertifisert Takstingeniør: Niklas Lorentzen

Vår ref:



Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt tak tekket med papp.
Vegger av betongkonstruksjon. Kledd med liggende bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.
Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har baderomsplater.
Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vannstoppesystem montert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

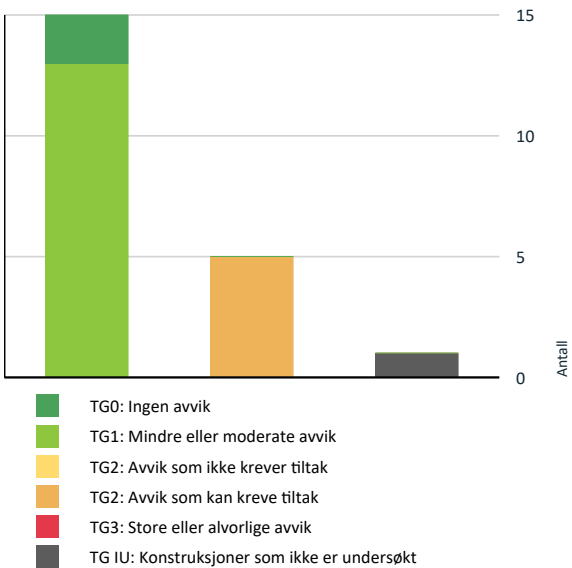
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt original tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besikket fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beoer/revirent eller fremlagt dokumentasjon. NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk. Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. Dette avviker fra NT sine retningslinjer. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG 1U

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

!

Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

!

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

!

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

!

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak tekket med papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon

Vegger av betongkonstruksjon. Kledd med liggende bordkledning.

TG 2

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Glassflater fremstår hele, men punkteringer kan være vanskelig å oppdage under visse forhold. Åpne- og lukkefunksjoner er ikke kontrollert. Normal slitasje vurderes som forventet etter alder. Justeringer må påregnes over tid. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand og alder.

Årstall:

1987

Kilde:

Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid. TG2 er satt grunnet alder, økt risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke under befaring, og enkelte skader kan være skjult. Vinduer må derfor påregnes utskiftet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 1

Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal slitasje i tråd med alder. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand, funksjon og alder. Justering må påregnes over tid.

28

29

Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal slitasje i tråd med alder. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand, funksjon og alder. Justering må påregnes over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdører er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid. TG2 er satt grunnet alder, økt risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke under befaring, og enkelte skader kan være skjult. Balkongdører må derfor påregnes utskiftet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Betongdekke.
Blomsterkasse i betong som rekkverk med stålstang.
Rekkverkshøyde målt til ca 0,97m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

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

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Romhøyde ble i stue målt til ca. 2,38m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt ca.21mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Enkelte dører er funksjonstestet og funnet i orden. Normal slitasje vurderes som forventet. Justering kan påregnes over tid. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand og funksjon.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad pusset opp i 2025.

Dokumentasjon: faktura.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da veggflatene består av synlig mur- eller betongkonstruksjon, og det derfor ikke vurderes som relevant eller hensiktsmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vannstoppesystem montert.



UNDERETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har kun naturlig avtrekk.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være tekniske eller sameierrelaterte begrensninger for etablering av andre løsninger.

TG 1 Vannbåren varme

Fjernvarme med radiatorovner.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Hovedsikring og fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.
Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Tilstandsrapport

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

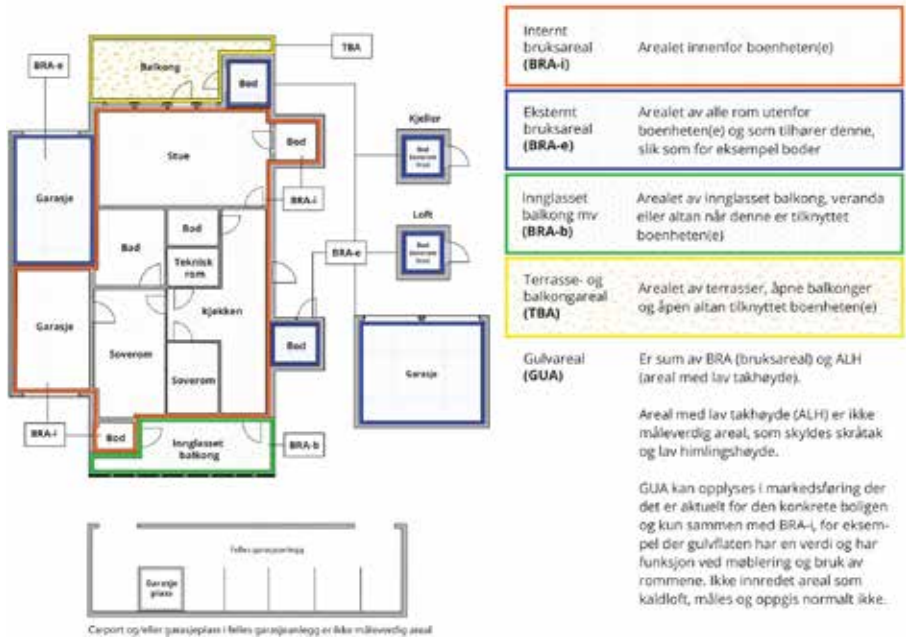
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	53	3		56	15
Underetasje		2		2	
Kjeller		4		4	
SUM	53	9			15
SUM BRA	62				

Romfordeling

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

Kommentar

Bad, kjøkken, entré, stue, soverom og alkove.

Utgang fra stue til balkong målt til ca.15 m² med bod på ca. 3 m².

Bod i kjeller målt til ca. 3,7 m² merket nr 22. Parkering i kjeller med lader til kjøretøy.

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt original tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	0

Arealer

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Ole André Torp	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	178	161		22	6876.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Blakkens vei 98

Hjemmelshaver
Torp Ole André

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	19.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

			Dato: 05.03.2012
Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201102674-9 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Øyvind Guttormsen	Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - BLAKKENS VEI 78 - 125

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.01.2012.

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

Pålegget om ferdigstillelse av 18.07.2011 er med dette oppfylt.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.03.2012 av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler

Line Hellum Fomenko - for enhetsleder Anne Torill Halse

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

	Plan- og bygningsetaten Boks 364 Sentrum 0102 Oslo	Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo www.pbe.oslo.kommune.no	Sentralbord: 02 180 Kundesenteret: 23 49 10 00 Telefaks: 23 49 10 01 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no	Bankgiro: 1315.01.01357 Org.nr.: 971 040 823 MVA
---	---	--	--	---



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19TH 0500 OSLO 5 · 08 30 40
GV/lw

Oslo, den 18.11.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.178, bnr.1, Rudshøgda, felt V, hus 59.

Arbeids art

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ansvarshavende

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

Journalnr. 86/1972

Avsluttende synsforretning

14.11.1988

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lov-
stridig.

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

For bygningssjefen

G. Valo

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Alf Grønneflåta
BLAKKENS VEI 98

Dato: 23.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514556
8605365

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.178 BNR. 161

Vi viser til bestilling av 20250620 for BLAKKENS VEI 98.

GNR. 178 BNR. 161

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.09.1987.

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

6877 m²

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

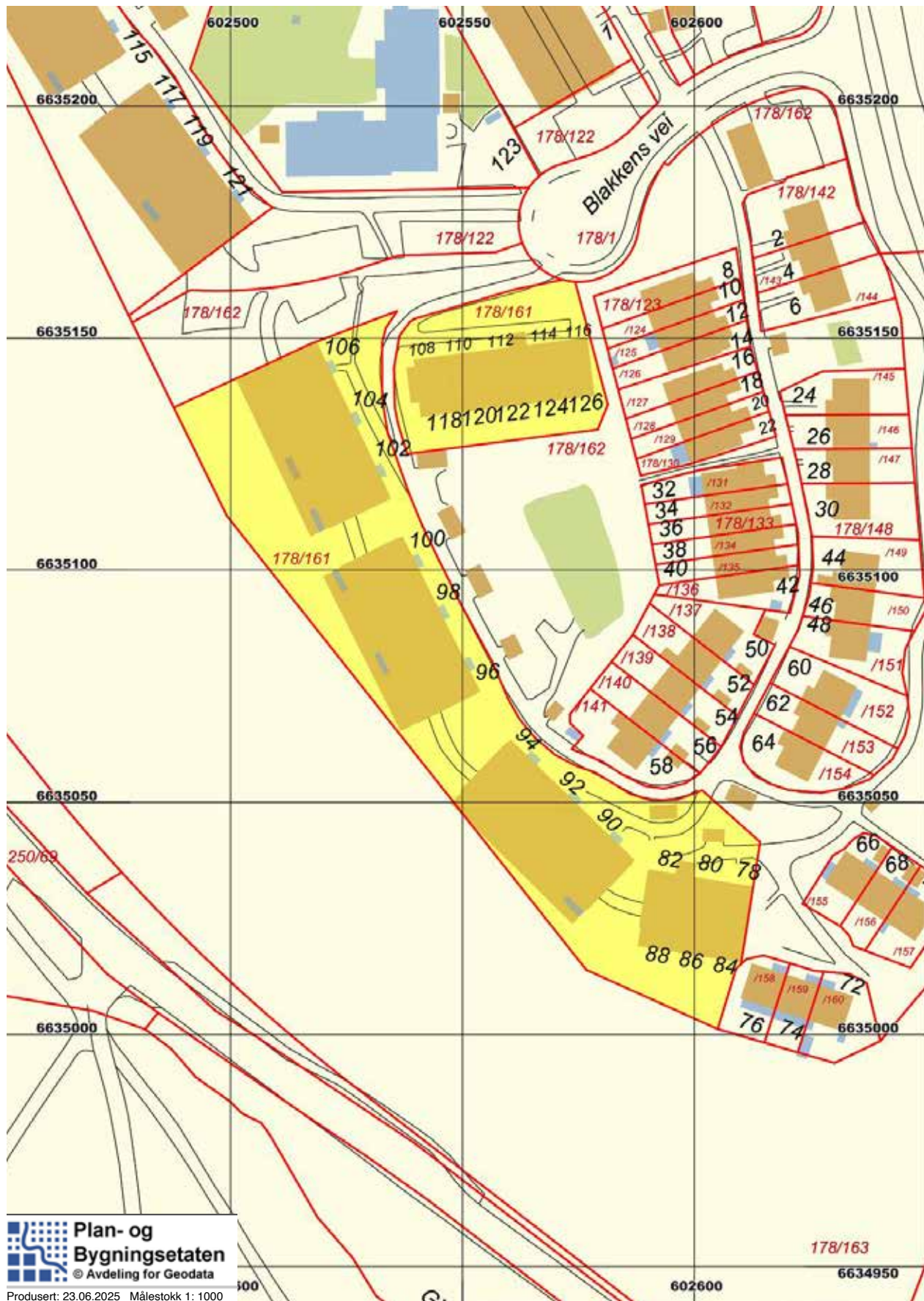
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Eiendomsmegleren AS

Oppdragsnr.

Adresse

BLAKKENS VEI 98

Postnr.

1281

Sted

OSLO

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

1988

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Jr

Mnd

Aldri

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Ole Andri

Etternavn

Torp

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Total renovert

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

Utført i 2025, nytt vinylbelegg på gulv. Nye badroms plater på veggene

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt våtromsbelegg.

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Bygg-tapesemester Erik Bjørnstad AS Badromsvegger, MS Bygg AS

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Elektriker - Grønnstrøm AS

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgdrag):

1

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur ellerlignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☒ Nei ☐ Ja

10.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På kjøkkenet, varme kabel på badgulv, nye automatsikringer

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

12.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13.

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

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det er lagt opp til EL-lader i garasje, men du må bygge el-lader og fjerne m

15.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgdrag):

2

16.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

<30 +/-0

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

21.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

24.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Vet ikke

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Vet ikke

26.

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Vet ikke

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Denne leilighetene har vært utleie leilighet siden den var ny i 1988. Har selv aldri bodd der.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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 næringseiendom

- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg

- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

30/6-25

Sted

Kjeller

Signatur selger 1:

Andre Torg

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

48

49

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1
- Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2
- Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3
- Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4
- Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5
- Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1
- Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2
- Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1
- Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1
- Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2
- Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3
- Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4
- Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5
- Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av innsekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1
- Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2
- Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3
- Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

- 5.4
- Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

- 5.5
- Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1
- Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

- 6.2
- Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

- 6.3
- Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.

- 6.4
- Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

- 6.5
- Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

- 6.6
- Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

- 6.7
- Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1
- Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

- 7.2
- Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

- 7.3
- Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

- 7.4
- Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1
- Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

- 8.2
- Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Rudshøgda Felt V Boligsameie
v/Adv.T.Jacobsen
Olav V s gt. 1
0161 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9601411-5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Dato: 18 MAI 1998 Arkivkode:
Byggeplass:	BLAKKENS VEI 96 - 100	Eiendom:	178/161
Tiltakshaver:	Rudshøgda Felt V Boligsameie	Adresse:	Olav V s gt.1 v/adv.T. Jacobsen, 0161 OSLO
Søker:	Rudshøgda Felt V Boligsameie	Adresse:	Olav V s gt.1 v/adv.T. Jacobsen, 0161 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

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

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

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

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll
H.A.Rasch- Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten	Postadresse:	Telefon:	22 66 22 66	Bankgiro:	6003.05.58920
Avdeling Øst	Trondheimsveien 5		22 66 20 20	Postgiro:	0800.10.41300
Seksjon byggekontroll	0560 OSLO	Telefaks:	22 66 25 65	Org.nr.:	971 040 823

HUSORDENSREGLER FOR SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

Innhold

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

1. FORMÅL

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

Husordensreglene vedtas av sameiermøtet.

2. VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

3. NAVNESKILT PÅ POSTKASSER

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

4. Utleie av leilighet

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

5. BRUK AV LEILIGHETEN

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

Ro i leilighetene

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

Tørking av tøy og lufting av tepper

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

Grilling på terrasser og balkonger

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

Kjøkkenventilator

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

Endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

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

Annet

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

6. DYREHOLD

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

7. SØPPELHÅNDTERING

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

8. FELLESOMRÅDER INNE

Røyking er ikke tillatt i fellesrom

Oppganger 90-106

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

Kjellerganger 90-106

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

Ytterdørene 90-106

Ytterdørene skal være låst til enhver tid.

Sykkelboder

Sykkelbodene skal holdes ryddige og fritt for avfall.

9. FELLESOMRÅDER UTE

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

10. BILFRIE GANGVEIER

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

11. GARASJEANLEGG

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

12. BRUK AV GJESTEPARKERINGSPLASSER

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

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



Skatteetaten

Dato
22.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA HELL-ELVERUM
Havna 23 H0101
3053 STEINBERG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 178 Bnr 161 Fnr 0 Snr 22

Eiendommens adresse:

Blakkens vei 98, 1281 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 744 045
Som sekundærbolig: kr 2 976 178



Oversiktskart

Adr.: Blakkens vei 98

Gnr bnr : 178 / 161

Bydel : SØ. NORDSTRAND

Skolekrets (2020/2021): Mortensrud



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Solskrenten Boligsameie

Organisasjonsnummer: 974806126

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 18

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Bjørn O. Sissener er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitne ble Jan Petter Nielsen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

5. Salg av utleieleiligheten

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

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

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

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

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

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

Hvordan gevinsten beregnes

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

Styrets innstilling

Styret får fullmakt til å selge leiligheten til markedspris.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å selge leiligheten til markedspris.

✓ Vedtatt.



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

Velkommen til årsmøte i Solskrenten Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

21. august 2024 kl. 19:00, Lofsrud skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Salg av utleieleiligheten

Med vennlig hilsen,
Styret i Solskrenten Boligsameie

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Aminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Bjørn O. Sissener er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Aminnelig (50%)

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

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

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

Krav til flertall:
Aminnelig (50%)

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

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

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Aminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5
Salg av utleieleiligheten

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å selge leiligheten til markedspris.

/edlegg

. Fremgangsmåte fordeling av gevinst med et eksempel.pdf

Fremgangsmåte for den enkelte beboer:

1 .

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

2 .

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

$\text{Opprinnelig kjøpesum} / \text{Dagens verdi egen bolig} = \text{Andel dagens verdi}$

3 .

$\text{Inngangsverdi av seksjon 1} = \text{Opprinnelig kjøpesum} / \text{Dagens verdi av egen bolig} \times \text{Utgangsverdi}$

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

$\text{Skattepliktig gevinst} = \text{Utgangsverdi} - \text{Inngangsverdi av seksjon 1}$

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

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

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

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

Jeitageise pa ekstraordinært arsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.08.24
Selskapsnummer: 1218 Selskapsnavn: Solskrenten Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2025 FOR SOLSKRENT I EN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 974806126
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Lofsrud skole.

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bjørn Olav Sissner er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Mefaret Bozkurt foreslått.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

5. Årsrapport og årsregnskap

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.
✓ Vedtatt.

7. Vedtektsendring 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Styret har for en tid siden bestemt at styret ønskes utvidet til totalt 4 styremedlemmer inklusive styreleder og at antall varamedlemmer endres til 1 For dette er en vedtektsendring nødvendig. En slik vedtektsendring er behandlet av styret før årsmøtet.

Dagens vedtekter sier følgende: 8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Forslag til ny paragraf 8:

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

Det foreslås at begge de nåværende varamedlemmer fratrer og at nytt varamedlem velges av årsmøtet.

Styrets innstilling

Vedtektene 8-1 (1) endres som foreslått.

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

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

Forslag til vedtak:

Vedtektsbestemmelsen 8-1 (1) endres til: (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 1 varamedlem.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

A) Som styreleder for 2 år, ble Bjørn Olav Sissener valgt i fjor for 2 år og er derfor ikke på valg

B) Som styremedlem for 2 år, ble Geir Askautrud valgt i fjor for 2 år og er derfor ikke på valg

C) Som styremedlem for 2 år har Mefaret Bozkurt etter å ha sittet perioden + lenge valgt å trekke seg. Vi takker Mefaret for lang og dyktig innsats i styret.

D) Som nytt styremedlem, og etter mange forespørsler har endelig Sije Sjøberg valgt å si ja til styreverv. Styret foreslår at hun etter vedtektene velges for 2 år.

E) som et styremedlem nr. 4, har Sandra Jeanett Sortland sagt seg villig til å stille. Styret foreslår at hun etter vedtektene velges for 2 år.

F) Som varamedlem til styret går Marius Bjørbu og Blir Mohammad Shakil Kan av. Vi takker Marius og Shakil for de årene han har vært med.

G) Som varamedlem til styret blir Hassan Khalid foreslått for 2 år.

Samtlige foreslåtte kandidater har sagt seg villig til å velges.

Følgende stilte til valg:

Sije Sjøberg
Sandra Jeanette Sortland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hassan Khalid

Følgende stilte til valg:

Hassan Khalid

6586

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

6586 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [198550084](#)

Vedtaksdato: 27.02.1986

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2772

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

FORSLAG TIL VEDTAK

1. I medhold av § 28 nr 2 i bygningslov med vedtekt for Oslo vedtar bygningsrådet endringer av stadfestet reguleringsplan S-2772 (14.3.1985) slik at

- kjørebane på Brunas vei (4221) og Blakkens vei (4220) reduseres fra 6 m til 5 m og radius snuplasser reduseres fra R=12 til R=10.
- deler av gang-sykkelvei 9754 og gang-sykkelvei forbindelsen til Brunas vei forskyves
- grensene for tomt for offentlig bygning (barnehage) justeres
- grenser for bebyggelse endres mot vest og sydvest.

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

ENSTEMMIG VEDTATT

Melvold fremmet følgende forslag som fikk bygningsrådets enstemmig tilslutning:

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

S-2772

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

Vedtaksdato: 14.03.1985

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198502993](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Bydel 9

Knytning(er) mot andre planer: V281289, 6586, 26884

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

§ 2. Området er regulert til følgende formål:

- byggeområde for boliger
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, videregående skole)
- spesialområde, tomt for kommunaltekniske anlegg (resirkulasjonsanlegg)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområder (park, turvei)
- felles avkjørsel
- felles areal (parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger.

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

§ 4. Tomt for offentlig bygning.

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

§ 5. Trafikkområde

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

§ 6. Friområde.

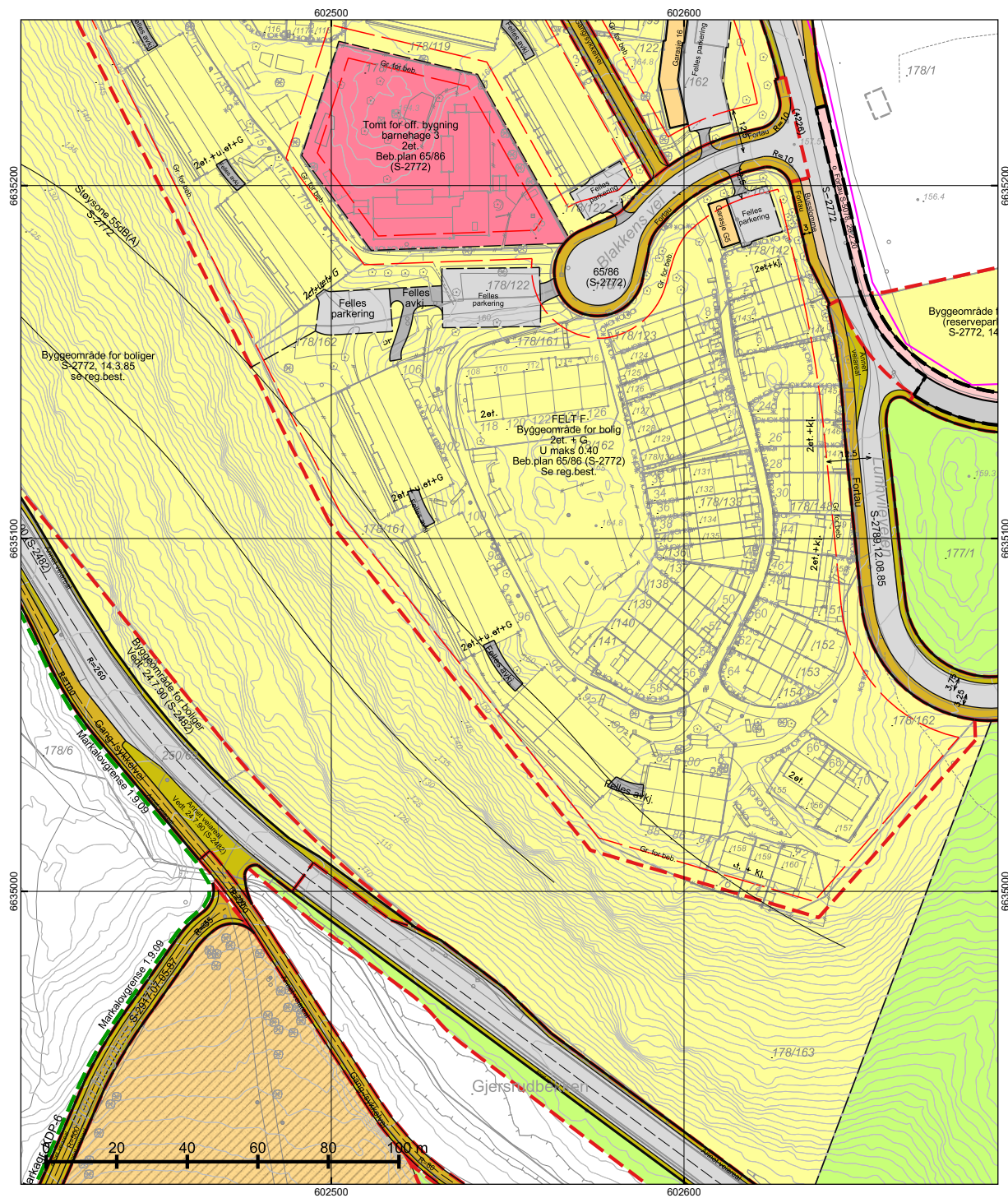
Området øst for vei 4226 tillates også benyttet som øvelsesfelt for den videregående skole. Det tillates ikke oppført permanente gjerde/bygg eller anlagt fast dekke. Randvegetasjonen skal bevares. Plan for bruken av arealet må være godkjent før byggetillatelse gis for skoleanlegget.

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

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

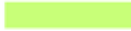
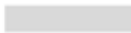
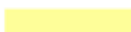
§ 8. Fellesbestemmelser

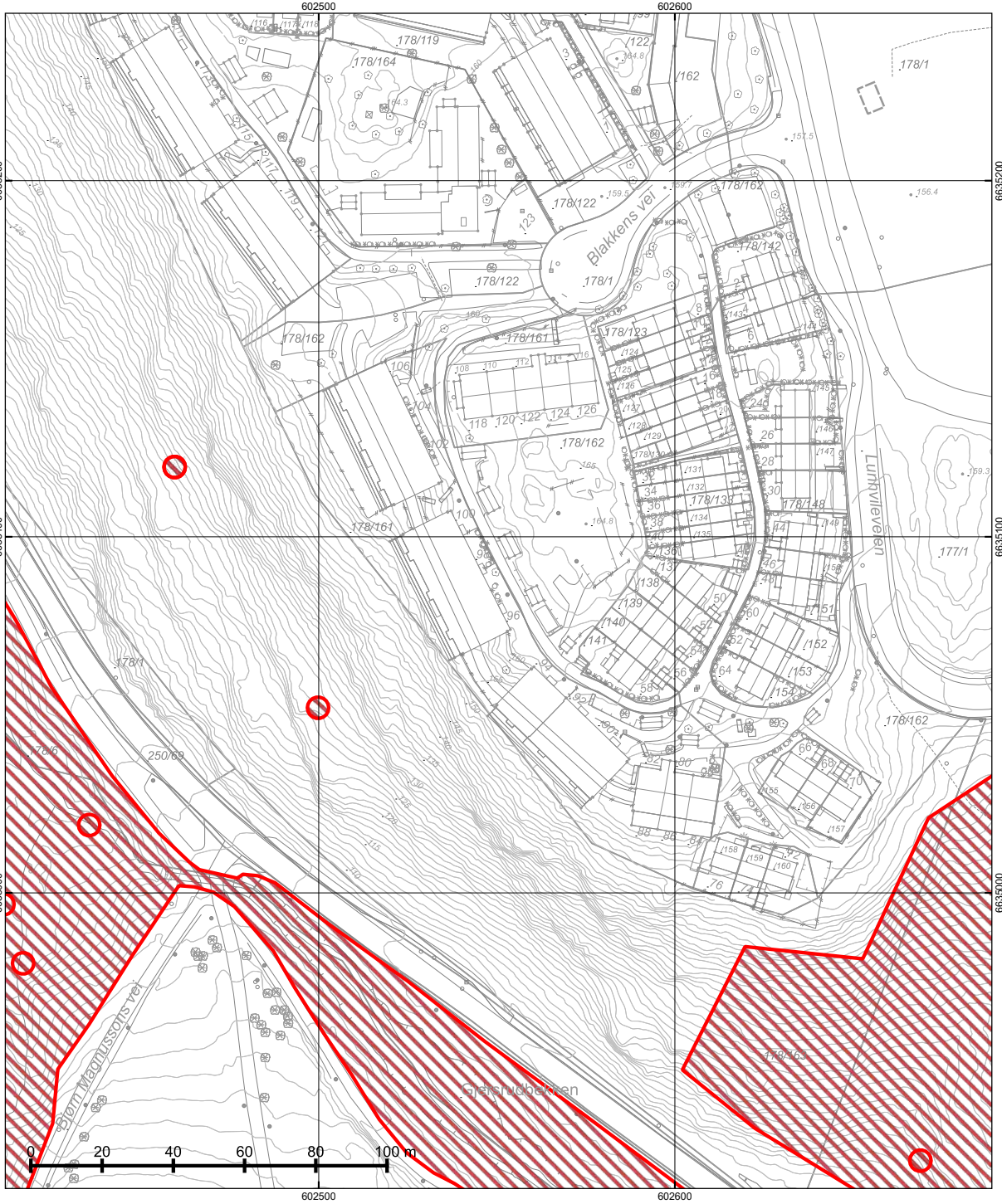
- Før søknad om byggetillatelse for en eller flere boliger innsendes, skal bygningsrådet ha vedtatt samlet bebyggelsesplan for området i M 1:1000. Bebyggelsesplanen skal utformes med tanke på å gi mest mulig sammenhengende og skjermede oppholdsarealer og interne gangatkomster.
- Før byggetillatelse gis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



 Oslo Dato: 23.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-12, KDP-17, KDP-7 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsmsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.					
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 144872/ 86514556</td><td>Deres ref.: 13712/ SUPERMEGLER</td></tr><tr><td>Adresse: BLAKKENS VEI 98</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 178/161</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 144872/ 86514556	Deres ref.: 13712/ SUPERMEGLER	Adresse: BLAKKENS VEI 98	Kommentar:	Gnr/Bnr: 178/161	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 144872/ 86514556	Deres ref.: 13712/ SUPERMEGLER						
Adresse: BLAKKENS VEI 98	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 178/161							

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- | | |
|---|--------------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park |
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 71 - Felles parkering |
|  | 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 168 - Barnehage m.tilh.anlegg |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 312 - Fortau |
|  | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
| | |
|  | 2011 - Kjøreveg |
|  | 2012 - Fortau |
| | |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet |
| | |
|  | RbBevaringGrense |
| | |
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 312 - Fortau |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 913 - Formålvavgrensning |
|  | 930 - Reguleringslinje |
|  | 932 - Regulert kant kjørebane |
|  | Formålgrense |
| | |
|  | Foreløpig plan |
|  | Piangrense (gammel lov) |
|  | Piangrense (ny lov) |
| | |
|  | Støygrense/-sone |
|  | Grense for bebyggelse |
|  | Beregnet senterlinje veg |
|  | Bygningens avgrensning i beb. plan |
|  | Markagrense |





Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144872/ 86514556

Deres ref.: 13712/ SUPERMEGLER

Adresse: BLAKKENS VEI 98

Kommentar:

Gnr/Bnr: 178/161

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



Dato: 23.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144872/86514556
Deres ref.: 13712/ SUPERMEGLER

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

82

83

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

VEDTEKTER

for

Solskrenten Boligsameie org. nr. 974 806 126

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 70 boligseksjoner på eiendommen gnr. 178, bnr 161 i Oslo kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

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

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

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

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

2-3 Godkjenning av leier

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

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

Hver seksjon har rett til en garasje plass på fellesareal.

Sameiet har tillatelse til å installere overvåkning i garasjeanlegget.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskansførsel

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

	Plan- og bygningsetaten Boks 364 Sentrum 0102 Oslo	Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo www.pbe.oslo.kommune.no	Sentralbord: 02 180 Kundesenteret: 23 49 10 00 Telefaks: 23 49 10 01 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no	Bankgiro: 1315.01.01357 Org.nr.: 971 040 823 MVA
---	---	--	--	--

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag

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

Virkninger av planbestemmelser

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1218

Solskrenten Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Solskrenten Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

11. mars 2024 kl. 18:00, Lofsrud skole store auditorium .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilbud om avtale om midlertidig bruk av grunn - Grunnerverv til opparbeidelse av fortau og sykkelvei
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Solskrenten Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Nina Ansethmoen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. 1218 Solskrenten Boligsameie Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.

Sak 7

Tilbud om avtale om midlertidig bruk av grunn - Grunnerverv til opparbeidelse av fortau og sykkelvei

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oslo kommune ved Oslobygg KF planlegger å opparbeide fortau og sykkelvei langs Lofsrudveien. Formålet med oppgraderingen av Lofsrudveien er blant annet å forbedre trafiksikkerheten og fremkommeligheten for syklende og gående. Oppgraderingen av Lofsrudveien gjelder for strekningen mellom Senter Syd og Klemetsrudanlegget. I forbindelse med tiltaket vil det være nødvendig å erverve areal fra tilliggende eiendommer, samt ta i bruk et midlertidig anleggsbelte. Før byggingen av tiltaket kan starte, må Oslo kommune som kjent sikre seg rettigheter til nødvendige arealer. En del av eiendommen gnr./bnr. 178/162 berøres av tiltaket. Eiendommen eies i fellesskap av Rudshøgda V huseierlag og Solskrenten. Arealene som berøres er tidligere påvist under felles befaring, og går også frem av tidligere oversendt ervervstegning. Oslo kommune ønsker å inngå avtaler for å kunne tiltre arealene midlertidig, for å gå gjennomført det planlagte tiltaket. Vi presiserer at eiendommen ikke berøres av permanent erverv, kun midlertidig erverv. De aktuelle arealene er etter Oslo kommune sitt syn fellesarealer som den enkelte seksjonseier ikke har annen rådighet over enn å kunne benytte seg av arealene på lik linje med de andre seksjonseierne. Etter eierseksjonslovens regler (§ 49 andre ledd bokstav c) kreves imidlertid 2/3 flertalls vedtak på årsmøtet/generalforsamlingen. Oslo kommune har vedlagt tilbudsbrief med forslag til avtale.

Styrets innstilling

Styret gir sin tilslutning til mottatte anmodning, og legger den frem som sak for årsmøte/ekstraordinært årsmøte med krav om 2/3 flertall av de avgitte stemmer, som sikrer at styret kan inngå avtale på vegne av Solskrenten i saken.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret / evt. styreleder og et styremedlem i eierseksjonssameiet Solskrenten fullmakt til å inngå avtale som innebærer midlertidig erverv ca. 39 m² av eiendommen gnr./bnr. 178/162 til opparbeidelse av tiltaket «Lofsrudveien – Opparbeidelse av fortau og sykkelvei» med Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Vedlegg

2. Lofsrudveien - gnr._bnr. 178_162 - Tilb...pdf
3. Avtale om midlertidig bruk av grunn.pdf
4. Grunnervervskart W-251.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valg til styret er for 2 år. I fjor ble det ved en misforståelse valgt 2 varamedlemmer for 1 år.

Det ene året velges styreleder og 1 styremedlem. Det andre året velges 1 styremedlem og 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Askautrud

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marius Bjørbu
- Shakil Khan

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Ansethmoen	Persroa 2 B
Styremedlem	Geir Askautrud	Blakkens Vei 94
Styremedlem	Mefaret Bozkurt	Blakkens Vei 104
Varamedlem	Marius Bjørbu	Blakkens Vei 100
Varamedlem	Mohammad Shakil Khan	Blakkens Vei 102

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post solskrenten@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Solskrenten Boligsameie

Sameiet består av 69 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Solskrenten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974806126, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

178 161

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Solskrenten Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 698 981 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader og noe lavere vedlikeholdskostnader enn budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

Det er budsjettet for ordinær drift og vedlikehold i 2024.

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 Solskrenten Boligsameie.

Lån

Solskrenten Boligsameie har 5 lån i OBOS Banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Solskrenten Boligsameie

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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

SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 974 806 126, KUNDENR. 1218

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 926 024	4 407 514	5 001 000	5 244 000
Ladeinntekter EL-bil		9 878	1 826	0	0
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 935 902	4 409 410	5 001 000	5 244 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 560	-22 560	-23 000	-23 000
Styrehonorar	4	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	5	-7 429	-7 236	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-154 505	-148 565	-156 000	-164 000
Konsulenthonorar	6	-2 063	-7 935	-8 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-800 170	-213 670	-900 000	-588 000
Forsikringer		-549 212	-487 839	-536 620	-600 000
Kommunale avgifter	8	-587 789	-495 095	-585 600	-825 630
Energi/fyring	9	-942 614	-1 062 822	-1 459 750	-1 057 000
TV-anlegg/bredbånd		-383 479	-347 759	-368 760	-407 500
Andre driftskostnader	10	-276 929	-304 411	-380 000	-410 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 886 750	-3 257 892	-4 585 730	-4 245 130
DRIFTSRESULTAT		1 049 152	1 151 518	415 270	998 870
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	66 657	52 165	0	0
Finanskostnader	12	-326 959	-222 712	-270 000	-345 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-260 302	-170 547	-270 000	-345 000
ÅRSRESULTAT		788 850	980 972	145 270	653 870
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		788 850	980 972		

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 19. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 974 806 126, KUNDENR. 1218
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 932	12 363
Kundefordringer		2 632	524
Forskuddsbetalte kostnader		214 591	192 130
Andre kortsiktige fordringer	13	9 505	0
Driftskonto OBOS-banken		1 027 337	1 057 150
Sparekonto OBOS-banken		801 513	530
SUM OMLØPSMIDLER		2 062 509	1 262 698
SUM EIENDELER		2 062 509	1 262 698
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 610 704	-4 399 554
SUM EGENKAPITAL		-3 610 704	-4 399 554
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 221 350	5 237 355
Annen langsiktig gjeld	16	26 000	26 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 247 350	5 263 355
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		108 936	111 748
Leverandørgjeld		252 306	285 591
Påløpte renter		29 823	1 558
Påløpte avdrag		34 651	0
Annen kortsiktig gjeld	17	147	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		425 863	398 897
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 062 509	1 262 698
Pantstillelse	18	750 000	750 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024
Styret i Solskrenten Boligsameie

Nina Ansethmoen /s/

Geir Askautrud /s/

Madsen Berntsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 766 352
Leie	176 400
Dugnad	42 000
Bod	21 408
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 006 160

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-74 184
Bod	-5 352
Dugnad	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 926 024

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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

Arbeidsgiveravgiften er beregnet på lønnsutbetalingene.

NOTE: 4	
STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 160 000.	
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 147, jf. noten om andre driftskostnader.	
NOTE: 5	
REVISJONSHONORAR	
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 429.	
NOTE: 6	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
SUM KONSULENTHONORAR	-2 063
NOTE: 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-510 295
Drift/vedlikehold elektro	-20 643
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 002
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 188
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 381
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 662
Egenandel forsikring	-26 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-800 170
NOTE: 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-309 508
Renovasjonsavgift	-278 281
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-587 789
NOTE: 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-43 565
Fjernvarme	-899 050
SUM ENERGI / FYRING	-942 614
NOTE: 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-1 800
Container	-5 800
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 048
Verktøy og redskaper	-9 024
Driftsmateriell	-40 735
Vaktmestertjenester	-114 526
Renhold ved firmaer	-14 438
Andre kostnader	-22 000

Andre kostnader tillitsvalgte	-2 147
Andre kontorkostnader	-3 153
Bank- og kortgebyr	-3 249
Velferdskostnader	-257
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-276 929
NOTE: 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 849
Renter av sparekonto i OBOS-banken	983
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 516
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 309
SUM FINANSINNTEKTER	66 657
NOTE: 12	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 1)	-24 506
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 2)	-42 892
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 3)	-20 701
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 4)	-21 517
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 5)	-217 343
SUM FINANSKOSTNADER	-326 959
NOTE: 13	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Viderefakturert Rudshøgda V huseierlag, overvåkning garasjeanlegg	9 505
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 505
NOTE: 14	
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)	
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.	
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.	
Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.	
NOTE: 15	
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	
OBOS-banken AS (lån 2)	
Låneopptak i OBOS-banken AS	

Opprinnelig 2021	-750 000	
Nedbetalt tidligere	35 877	
Nedbetalt i år	21 635	
		-692 488
OBOS-banken AS (lån 3)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-350 000	
Nedbetalt tidligere	11 114	
Nedbetalt i år	10 726	
		-328 160
OBOS-banken AS (lån 4)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	7 782	
		-392 218
OBOS-banken AS (lån 1)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2013	-750 000	
Nedbetalt tidligere	333 618	
Nedbetalt i år	37 407	
		-378 975
OBOS-banken AS (lån 5)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2011	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 232 036	
Nedbetalt i år	338 455	
		-3 429 509
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 221 350	
NOTE: 16		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Depositum		-26 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-26 000	
NOTE: 17		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Fakturagebyr		-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-147	

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid - orientering om sameiets drift

Styret har etter sameiermøtet 20.mars 2023 bestått av:

Nina Ansethmoen:	Styreleder	2022-2024
Mefaret Bozkurt	Styremedlem	2023-2025
Geir Askautrud:	Styremedlem	2022-2024
Marius Bjørbu:	Varamedlem	2023-2025 (2024)
Mohammed Shakil Khan:	Varamedlem	2023-2025 (2024)

Styremedlemmenes kontaktinformasjon er hengt opp i oppgangene 90-106, ved sameiets infotavle ved 102 og på hjemmesiden www.solskrenten.no Hjemmesiden har kontaktinformasjon direkte til styret.

Ansvars- og oppgavefordeling i styret

Nina

- Generell forvaltning av sameiet
- Oppfølging av økonomi og anvisningsmyndighet
- Oppfølging og inngåelse av kontrakter
- Planlegge og gjennomføre styremøter
- Planlegge og gjennomføre befaringer
- Utarbeide informasjon og oversikter til styret, beboere, forretningsfører, årsmøtet m.m.
- Behandle klager skriftlig og muntlig
- Ajourføre hjemmesiden
- Systematisk HMS-arbeid
- Vedlikehold av grøntområder
- Vedlikehold og vaktmestertjenester
- Overordnede spm om fjernvarmeanlegg sammen med Geir

Mefaret

- HMS-oppfølging av garasjeanlegg
- HMS-oppfølging av brannsikkerhet i fellesområder: kjeller, oppganger og garasjeanlegg
- Attestasjonsmyndighet
- Fjernkontroll garasjedør og koding
- Strøkasser – låse igjen og låse opp
- Snøbrøyting, kontakt med Vaktmesterkompaniet
- Kameraovervåkning i garasjeanlegg
- Dugnad, bestille komprimatorbil/container

Geir

- HMS-oppfølging av elektrisk anlegg på fellesområder
- Kontakt med Granrud Elektriske
- Nøkler til garasjeanlegg/systemnøkler
- Ladestasjon til el-bil
- Fjernvarme sammen med Nina

Shakil

- Bestille postkasse- og dørklokkeskilt
- Styrets postkasse
- Ajourføre infotavle

Marius

- Kameraovervåkning sammen med Mefaret
- Styrets postkasse

Mål for styrets arbeid

(vedtatt på styremøte 19. mars 2018)

Styrets medlemmer og varamedlemmer er valgt på bakgrunn av tillit fra årsmøtet, og styrets arbeid skal alltid utføres til det beste for Solskrenten boligsameie.

Mål for styrets arbeid:

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

Tiltak for å nå målet:

Styrets medlemmer skal arbeide planlagt, gjennomtenkt og dokumentert i mail, notater og referater som deles med alle i styret. Styrets medlemmer skal arbeide på en slik måte at det fremmer samhold og trivsel i sameiet og i styret.

Styreleder skal:

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

Styremedlemmer skal:

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

Varamedlemmer skal:

Arbeide systematisk med sine særlige oppgaver og dele informasjon med resten av styret.

Felles for alle:

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

Styremøter i 2023

24. januar
16. februar
7. mars

29. mars
10. mai
16. juni
28. august
26. september
30. oktober
11. desember

Serviceavtaler med firmaer

Vaktmesterkompaniet AS. Snømåking og strøing av gangveier. Inngått høsten 2020. Avtalen deles med Huseierlaget. Avtale om vaktmestertjenester oppstart 1.10.22.

VVS gruppen AS. Rørleggertjenester, spesialist på fjernvarme.

Gjerstad Tekniske AS. Rørleggertjeneste og fjernvarme.

Granrud Elektriske AS. Kontroll av elektrisk anlegg hvert annet år. Skifte av lyspærer på gangveien, montering av stikkontakter m.m.

Valtmesterkompaniet AS. Serviceavtale for vedlikehold og stell av alle grøntområder i sameiet. Avtale med oppstart 1.8.2022.

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

Assistansepartner AS. Inngangsdører og dørklokker/telefon 90-106. Tlf. 481 01 110.

Pservice parkeringsselskap. Følger opp parkering på gjesteplasser og gangveier.

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

Styrets arbeid - orientering om oppgaver og aktiviteter

Økonomi

Sameiets økonomi kom i balanse på høsten 2022 og i 2023 er disposisjonsmidler styrket. Økte kostnader i form av kommunale avgifter, renter på lån og generell prisstigning gjør at styret vedtok en økning på 5 % av fellesutgifter fra 1. januar 2024.

Dialog mellom beboere og styret

Styret har hovedsakelig dialog med seksjonseiere via e-post og telefon. Sameiets hjemmeside www.solskrenten.no er en viktig informasjonskilde.

Styret har i løpet av året sendt ut 26 e-poster med informasjon og aktuelt. Enkelte av e-postene er sendt til spesifikke oppgaver, men de fleste er sendt ut til alle. Seksjonseiere blir invitert til styremøter ved behov for å belyse saker som angår dem. Styret har også uformelle samtaler med beboere som naboer, og vi forsøker å lytte og ta med innspill og meninger også fra slike møter.

Henvendelser og klager til/fra seksjonseiere

Styret har mottatt muntlige og skriftlige klager gjennom året. Disse er besvart via e-post, sms eller telefon.

Maling av svalgangshus 78-88 og 108-126

De hvite svalgangshusene ble vasket og malt sommer/høst 2023. Dette var et etterspurt tiltak som sameiet endelig hadde midler til å gjennomføre uten låneopptak.

Lokalisering fra tek i 02

Denne saken har pågått over mange år og med flere feilsøk og utbedringstiltak fra profesjonelle firmaer. Likevel har det oppstått lekkasje på nytt. Saken er ikke dekket av husforsikringen, slik at sameiet er økonomisk ansvarlig for både utvendig- og innvendig utbedring.

Status per november 2023

A. Hansen Gruppen AS utbedret brannvegg over tak i februar. Dette var et stort tiltak som det var knyttet spenning til. Etter mye nedbør og sterk vind gjennom våren og tidlig sommer dukket det ikke opp ny lekkasje. Det ble da gjennomført fuktsjekk innvendig i leiligheten. Ingen ny fukt ble registrert.

Det ble deretter inngått avtale med Byggmester Dyrnes AS om innvendig rehabilitering i leiligheten. Denne rehabiliteringen inkluderte også skifte av vinduer og balkongdør, i tillegg til riving av vegg, skraping og maling av flere overflater. Arbeidet er ferdig ved inngangen til november 2023.

Ventilasjon i leiligheter

Mange seksjonseiere erfarer at ventilasjonen i leiligheten stopper opp eller fungerer dårlig. Styret kobler da på Ventilasjon & UV-teknikk for å få dette utbedret.

Kostnader til ventilator på kjøkken skal dekkes av seksjonseier, rens av kanal og skifte/utbedring av motor på tak/loft dekkes av sameiet.

Elbillading

Årsmøtet fattet vedtak om at styret innhenter på prisoverslag på etablering av 2 ladeplasser utvendig på gresset foran blokk 106. Et slikt tiltak vil koste rundt kr 400.000. Sameiet har ikke økonomi til å utføre dette i 2023. Saken utsettes til 2024. Årsmøtet må gjerne komme med betraktninger om denne saken.

Dugnad

Det var dugnad i sameiet i mai med godt oppmøte. Vi ryddet og plukket søppel på fellesområder. Det ble også bestilt comprimatorbil for henting av privat avfall. Det ble ikke utbetalt godtgjøring for dugnad.

Kostnadsutvikling 2007 – 2023 bygningsforsikring og antall forsikringssaker

År	Årlig kostnad for bygningsforsikring	Antall skadesaker per år	Type skade
2007	218.628	2	Vann
2008	159.354	5	3 vann, 2 annet
2009	171.722	0	-
2010	174.288	4	Vann
2011	176.638	1	Vann
2012	190.119	3	Vann
2013	207.727	5	4 vann og 1 annet
2014	221.926	7	5 vann, 1 brann, 1 annet
2015	241.370	4	2 vann, 2 annet
2016	255.519	4	3 vann, 1 annet

2017	294.772	6	3 vann, 3 annet
2018	310.022	2	Vann
2019	341.406	3	Vann
2020	375.874	2	Vann
2021	433.684	2	Vann
2022	487.839	3	Vann (2 saker avslått)
2023	549.212	7	3 vann, 1 innbrudd, 1 brann 1 hærverk garasje og 1 skadedyr

Kostnadsutvikling 2007 – 2023 fjernvarme og kommunale avgifter

År	Kostnad fjernvarme, varmt vann og strøm på fellesområder	Kostnad kommunale avgifter
2007	469.647	185.173
2008	341.308	209.483
2009	491.063	219.096
2010	839.045	228.509
2011	723.605	266.899
2012	549.674	289.282
2013	565.094	294.222
2014	496.842	311.109
2015	526.779	364.558
2016	619.247	373.278
2017	695.009	373.278
2018	875.471	402.216
2019	878.678	438.906
2020	572.943	471.505
2021	1.212.835	477.414
2022	1.062.822	495.095
2023	937.415	587.789

HMS

Helse, miljø- og sikkerhet er svært viktig for alle som bor i sameiet. Sameiets bygninger, leiligheter og fellesområder skal være trygge for alle. Styret er spesielt opptatt av brannsikkerhet på fellesområder, oppganger, kjellerganger og i garasjeanlegget.

Måling av fjernvarme og varmtvann

I henhold til anbefalinger i ENØK-rapporten er det tidligere installert målere som måler forbruket separat for Solskrenten Boligsameie og Huseierlaget. Tidligere fordeling av kostnad til fjernvarme og varmtvann var etter følgende brøk:

5007/9895 til Boligsameiet
4888/9895 til Huseierlaget

Fra og med 2010 er korrekt forbruk fakturert. Resultatet er følgende:

2011 betalte vi 48,6 % av fjernvarmekostnadene ut fra fordelingstall for fjernvarme og varmtvann.
2012 betalte vi 47,6 % av fjernvarmekostnadene ut fra fordelingstall for fjernvarme og varmtvann.
2013 betalte vi 48 % av fjernvarmekostnaden og varmt vann.
2014 betalte vi 47 % av fjernvarmekostnaden og varmt vann.
2015 betalte vi 48 % av fjernvarmekostnaden og varmt vann.

Det har ikke vært mulig å frembringe målinger etter 2015 pga. komplikasjoner knyttet til avlesningen. Dette er en sak som også er tatt med i utredningen/feilsøking rundt fjernvarmeanlegget. Fakturaene for forbruk av fjernvarme og varmt vann deles nå 50/50 mellom boligsameiet og huseierlaget. Dette er en fordeling etter erfaringstall fra 2010-2015.

Styreleder takker for seg

Etter 12 sammenhengende år i styret, hvorav de 10 siste som styreleder, har tiden kommet for en avslutning. Jeg vil takke dere alle sammen for et godt samarbeid gjennom disse årene.
Det har vært lærerikt for meg, og samtidig har jeg hatt gleden av å samarbeide med gode og positive styremedlemmer og beboere. Det bor mange hyggelige og flinke folk i sameiet, og jeg håper at flere har lyst til å engasjere seg i sitt eget bomiljø gjennom verv i styret.

Tusen takk til dere alle sammen for tilliten jeg har mottatt gjennom årene. Jeg ønsker dere alt godt framover, og lykke til med stort og smått som vedrører bomiljøet i det flotte sameiet!

Planlagte tiltak for 2024

TILTAK 2024	FIRMA	MERKNAD
Etablere 2 ladeplasser på gresset foran blokk 106.	Granrud elektriske Gravefirma	Mottatt delvis pristilbud. Kostnadsramme på ca. kr 400.000. Vurdere lånefinansiering og økte fellesutgifter. Styret vurderer denne saken.
Male front og sider på terrasser 106-90	Kentles Karen Moskalenko	Tilbud mottatt. Gjennomføres i 2024.
Skifte motor på tak og loft for ventilasjon.	Ventilasjon og UV-teknikk	Utføres ved behov Styret bestiller inn.
Koste og spyle garasjeanlegget	Mulig Vaktmesterkompaniet	Utføres etter enighet med huseierlaget Nytt styre vurderer denne saken
Reparere/kontrollere søppelboder. Beskyttelsesplater innvendig på dørene.	Styret	Følges opp av styret
Tilgang på alle felles parkeringsplasser utendørs på felt 5 (V)	Styret	SATT PÅ VENT Må avklares med HL. Følges opp av styret
Olje treverk: rekkverk, bord, blomsterkasse	Styret	Dugnad 2024
Lukke hulrom under blokk 102-106. Behov for å stenge hulrommene for å forhindre unødig opphold		Foreløpig ikke innhentet tilbud. Følges opp av styret
Spyling av avløpsnett	NRC GRAVCO AS	Tilbud innhentet. Utsettes inntil videre.
Bone gulv i oppganger 90-106		Settes på vent. Lage en plan for gjennomføring i 24 eller 25.

Gjennomførte vedlikeholdstiltak og utbedringer gjennom årene

TILTAK 2023	FIRMA	KOSTNAD
Utvendig utbedring av taklekkasje i 92. Eksisterende teglstein ble demontert inn til betongen. Det ble montert stålstenger og ny isolasjon og nødvendig utlekting på 25 mm. Deretter montering av ny fasadeplate, ny omramming rundt vindu, ny pvc membran inkl. oppbrett, ny pvc membran over ny gesims, montering av nye gesimsbeslag på oversiden av veggen. Det ble bygget ny kasse til ventilasjon inkl. nye stålbeslag. Alle kostnader tilknyttet lekkasjen er ikke med i 2023 regnskapet, men belastes budsjett 2024. Det er avsatt midler på sparekonto til dette.	A. Hansen Gruppen AS	348.000 (lånefinansiert)
Vask, skraping og maling av hvite svalgangshus 78-88 og 108-126	Kentles Karen Moskalenko	163.000
Komprimatorbil for privat avfall	Renova AS	12.300
Ventilasjon	Ventilasjon & UV-teknikk	74.381
Garasjeport feil reparert	Came Norge og Anderson elektro AS	6.472
Vaktmestertjenester	Vaktmesterkompaniet	103.215
Skøtsel av grøntanlegg	Vaktmesterkompaniet	121.940
Skadedyr	Pelias AS	17.086
Installasjon av videoovervåkning i garasjeanlegget	Sikkerhetsgruppen AS	46.472 (deles 18/88 med HL)
TILTAK 2022	FIRMA	KOSTNAD
Garasjeport feil reparert	Came Norge og Andersson	1.938
Ventilasjon, skiftet motor på tak/loft	Ventilasjon & UV-teknikk	26.935
Tak 92, vannlekkasje blikkenslagerarbeid mellom tak og vegg	A. Hansen Gruppen AS	12.250
Feilsøking fjernvarme i leiligheter	Rørverket AS	44.443
Vaktmestertjenester	Oslokollega, fra okt. Vaktmesterkompaniet	197.519
Skadedyr	Pelia	18.196
Skjøtsel av grøntanlegg	Braathen landskapsentreprenør AS, fra aug. Vaktmesterkompaniet	82.930
TILTAK 2021	FIRMA	KOSTNAD jf. faktura
Nye inngangsdører og automatiske døråpnere 90-106	Assistent Partner AS	968.319, lånefinansiert
Skiftet låskasse på våren i 90	Certego AS	26.118
Feilsøking fjernvarmeanlegg	VVS-gruppen og Rørverket AS	52.635
Reparert bom i bakken	Euroskilt AS	35.211
Skjøtsel av grøntanlegg	Braathen landskapsentreprenør AS	234.224
Vaktmestertjenester	Ancan service, fra april 2021 Oslokollega	248.245
Rydding, container og bortkjøring av avfall	Ancan, Oslokollega og Renova AS	31.911
Skadedyr	Pelia AS	16.081
TILTAK 2020	FIRMA	KOSTNAD jf. faktura
Feilsøk, rens og skifte av motor på tak til ventilasjonssystem	Ventilasjon & UV-teknikk AS	12.180
Skjøtsel av grøntanlegg og fjerning av thuja foran 88 og etterplanting	Braathen landskapsentreprenør AS	127.000
Feilsøking, montert tilbakeslagsventil i 21 leiligheter, skifte av taksluk 92, lekkasje i garasjeanlegg, div reparasjoner	Rørverket AS	225.062
Vaktmestertjenester	Ancan service	125.720
Rydding og bortkjøring av avfall	Ancan og Renova (kr 8.890)	33.834
Skadedyr	Pelia	17.781
Reparasjon av bommer	Euroskilt	40.000
Skifte av glassrute i inngangsdør 90	Glassmester Knut Furulund AS	5.200
Kontroll av brannventilasjon	Everlite Icopal AS	4.182

Juridisk bistand	OBOS	20.125
TILTAK 2019	FIRMA	KOSTNAD jf. faktura
Rens av taksluk og takrenner. Vask av vegg og gjerder svalgangshus. Utbedring i seksjon 1 på kjøkken.	Ancan service	84.013
Skjøtsel av grøntanlegg og reparasjon av håndløper i trapp 114	Braathen landskapsentreprenør AS	170.557
Nytt nett til fotballmål, forankring og støp av fotballmål	Smart handel.no	9.321
Feilsøk, rens og skifte av motor på tak til ventilasjonssystem	Ventilasjon & UV-teknikk AS	33.334
Juridisk bistand fra advokatene i OBOS	OBOS	34.525
Lukking av avvik på elektro fellesområder jf rapport. Feilsøk lyskastere mellom garasjer 100/102.	Granrud elektriske AS	74.073
Kontroll av brannventilasjon	Everlite Icopal AS	4.045
Rep av ringesignal, utvendig ringetablå	Assistent Partner AS	4.532
Vaktmestertjeneste, renhold, rullering av søppelcontainere, snømåking foran inngangspartier og trapper m.m.	Oslokollega AS	132.971
Inngått avtale med Came Norge AS om appbasert garasjedøråpner.	Came Norge og Anderson Elektro AS	4.000
Skadedyrkontroll på fellesområder.	Anticimex. Avtalen er oppsagt.	15.000
TILTAK 2018	FIRMA	KOSTNAD jf. faktura
Rens av alle taksluk, boning av oppganger 90-106. Ekstraarbeid på søppelboder: betongramper på innsiden av dører, hjørnelister og dørlist, nye smekklåser m.m. Skraping, vasking, maling av søppel- og sykkelboder. Dårlig treverk er skiftet, takrenner malt opp.	Ancan	135.362
Kantstål langs trapp 100-102 for å holde jord fra plantefeltet adskilt fra trappetrinnene, ca 12 m. Rydding av trær foran 108-126. Opparbeide ny uteplass ved 102 med bord og benker. Skjøtsel av grøntområder Asfaltert hull i kjørebanen i garasjeanlegget	Braathen landskapsentreprenør AS	303.000
Prosjektering, befaring og oppfølging knyttet til fjernvarmeanlegg, Rapport fra Haga og Haugseth sivilingeniører	Selvaag prosjekt	57.700
Feilsøking gårdsanlegg 96-100 lørdag. Feilsøk armatur i garasje. Bytte defekt taklampe i garasjeanlegg. Informasjon og utgreinger knyttet til muligheter for elbillading. Førstegangs verifikasjon av felles elanlegg, HMS-rapport Bytte armatur/taklampe i garasje pga varmegang	Granrud Elektriske AS	58.400
Rep av garasjehimling ved innkjøring	Creonordic AS	11.719
Feilsøking defekt avtrekksvifte på loft. Feilsøking, skifte av Flexit loftsvifte	Ventilasjon & UV-teknikk AS	15.737
Kontroll av brannventilasjon	Everlite, Icopal	3.966
Frostskade på rør til utekran. Kalde radiatorer. Utbedret avløpsrør ute. Skiftet kjøkkenkran som er styrende for utekran	Energico (tidl. Lærum)	17.600
Skrotinnsamling med kompressorbil etter dugnad	Renova	4.700
Rep av bom x 2	Euroskilt AS	15.254

Rep av ringesignal, utvendig ringetablå x 2 oppdrag	Assistent Partner AS	4.750
Juridisk bistand fra OBOS i sak	Advokatene i OBOS	40.831
Vaktmestertjeneste, renhold, rullering av søppelcontainere, snømåking foran inngangspartier og trapper m.m.	Oslokollega AS	108.079
TILTAK 2017	FIRMA	KOSTNAD jf. faktura
Konsulentbistand knyttet til taklekkasjer og fjernvarme	OBOS prosjekt og Selvaag Prosjekt	80.000
Reparasjon av bom, skiftet sylindertilås	Euroskilt	3.794
Bestilt sylindere	Trioving	13.510 (delt med HL)
Rørleggerarbeid	Ivar Lærum AS	10.491
Boning av oppganger 90-106 Rehabilitering av søppelboder Rens av taksluk 90-106 vår og høst Lagt fliser foran inngangspartier 78-88 Rens av takrenner Vasket gulv søppelboder	Ancan	246.191
Reparasjoner på tak og innvendig i toppleiligheter. Alt arbeidet er ferdigstilt i 2017.	OBOS Prosjekt, herunder diverse firmaer	211.296
Stell av grøntområder Klipping av plen og busker Innkjøp av planter og beplantning Montering av kantstål langs med trapp (100-102) for å holde jord atskilt fra trappetrinnene	Braathen landskapsentreprenør AS	88.291
Feilsøk på utelamper og armatur i garasjeanlegg	Granrud elektriske AS	9.300
Komprimatorbil i forbindelse med dugnad og kasting av avfall	Renova og Ilas	8.825
Skadedyroppfølging på uteområder	Anticimex	14.794
Vaktmestertjeneste, renhold, rullering av søppelcontainere, snømåking foran inngangspartier og trapper m.m.	Oslokollega AS (tidl. Ilas)	115.000
Brannventilasjon	Everlite	3.797
TILTAK 2016	FIRMA	KOSTNAD jf. faktura
- Murt opp bed ved 108 og innplanting av stauder. - Murt opp bed ved 80, utgraving av 15 cm fundament av betong og oppfylling av jord, innplanting av rosebusker. - Montering av wire til klatreplanter/klatrerose. - Utbedret skråning ved sitteplassen 96, satt opp stokker og fylt med 6-7 m3 jord. - Beplantet skråning ved sitteplassen 94/96, roser, edelgran, busker. - Foran 80-82 murt opp storgatestein langs bed og under trapp. - Innplanting av Fugleredegran i enden av buskfeltet ved gjesteparkeringen. - Rydding av skog /trefelling langs, mellom 78-106, noe opprydding i etterkant. - Diverse nedskjæring av busker, hekker og store stubber på området. - Utlekking av kompost på hekker. - Svetteslanger i alle skråninger og bed. - Vedlikehold og skjøtsel av hele uteområdet.	Braathen Landskapsentreprenør AS	218.386
- Vask av garasjeanlegg - Fjernet epoxybelegg i svalgangshus 78-88 - Innkjøp av fliser til trapp - Spyling og vasking av trapp	Ancan service	136.267

svalgangshus grunnet fravær av interesse.		
Rengjøring av garasjeanlegg	PowerClean	48.375, -
Kontroll av røykluker 90-106	Icopal AS	3.000, -
Bekjempelse av jordmaur og rotter - serviceavtale	Effektiv skadedyrkontroll	6.000, -
TILTAK 2012	FIRMA	Eks. mva.
Gjenstående arbeider på fasade. Bl.a. maling av grunnmursbetong, nye platetak over inngangsparti, rehabilitering av sports- og søppelboder, nye takrenner og nedløp hus 1 og hus 5.	Ikke valgt	Noe grunnmur malt på dugnad.
Kontroll og bekjempelse av jordmaur serviceavtale	Effektiv skadedyrkontroll	4.800, -
Utbedring av skadede vegger i garasjeanlegg	Asker Entreprenør	21.956, -
Kontroll av røykluker 90-106	Icopal AS	2.930, -
Skifte diverse belysning gangveier og over inngangsparti.	Granrud	12.178, -
Utbedre belysning søppelbod v/96 + inngang nr 98	Granrud	4.744, -
Utskiftning av motor garasjeanlegg høst 2012	Rosings	15.080, -
Vask av takrenner, nedløp og søppelboder	Powerclean	10.850, -
Nye trapp mellom Blakkens vei 100 og 102	Ikke valgt	Ikke gjennomført
Nye søppelbrønner	Ikke valgt	Ikke gjennomført
Fjerning av gjerder, istandsetting av uteområder.	Lindhaugen AS + dugnad	74.688, - fakturert av Lindhaugen
Utarbeide ny vedlikeholdsnykkel for 2013-2017	OBOS Prosjekt	Ikke gjennomført
TILTAK 2011	FIRMA	Alle priser ekskl. mva
Rehabilitering av fjernvarmeanlegget	INVA	Ca. 520.000, -
Rehabilitering av fasader. Teglforblending av endevegger, maling og utskiftning av råteskadet panel, maling av betong på terrasser, anti-sli belegg i svalgangshus, utskiftning av parapetbeslag, nye takrenner og nedløp på hus 2-4 (Blakkens vei 90-106), nye lys over innkjøring til garasjeplassene, beslag rundt nye vinduer, skiftet skadet isolasjon m.m.	OBOS Prosjekt	6.120.000
Vask og rengjøring av søppelcontainere i tre søppelboder	Powerclean	Ikke fakturert
Utskiftning av armaturskjermer i garasje inkl. justering av automatisk slukking av garasjelys.	Granrud	6.300, -
Felling av trær på fellesområdet og i skråning nedenfor Blakkens vei 90-106.	Oslo Trefelling	16.000, -
Kontroll av røykluker Blakkens vei 90-106	Everlite	2.700, -
Utbedring av lekeplass. Skifte kjetting, nett til fotballmål m.m.	Smarthandel	5.042, -
Skiftet glass i inngangsdør Blakkens vei 94	Knut Furulund	5.775, -
Utbedring av varmtvannsrør og fjernvarmerør i grunn ved Blakkens vei 96	Ivar Lærum AS	30.000, - (50% av totalkost.)
Diverse justering og reparasjon av garasjeport	Rosings	Ca. 8.000, -
Innkassing av fjernvarmemålere i garasjekjeller	Lars Gravermoen	12.800, -
Mindre arbeider er ikke tatt med.		
TILTAK 2010	FIRMA	KOSTNAD eks. mva
Rehabilitering av fjernvarmeanlegg	INVA	190.000, - eks. mva.
Avtale om måleravlesning for Boligsameiet og Huseierlaget, og	Ivar Lærum AS	57.250, - (NB! Høy pris 1. år pga. investeringskostnader)

innsending til forretningsfører; fjernvarme og varmtvann		
Etterbehandling av takstein og etasjeskillere	Power Clean Norge AS	Ikke utført
Vask av etasjeskillere på alle fem blokker	Power Clean Norge AS	4.300, -
Rens av takrenner og nedløp på hvit og gul blokk	Power Clean Norge AS	7.960, -
Rens av takrenner og nedløp på alle 9 boder	Power Clean Norge AS	-----
Vask av garasjeanlegg	Power Clean Norge AS	46.000, - x 62/80 = 35.650, -
Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Power Clean Norge AS	Utført samtidig med takrenner
Vask/rengjøring av søppelcontainere i de 3 søppelbodene	Power Clean Norge AS	3.900, -
Oppgradering av skråninger foran nr. 90-92 og 78-88, samt diverse annet arbeid med uteområder.	Grønt Miljø AS	100.000, -
Skifte til dobbel kappe på lyktestolpe ved 106, samt skifte av diverse annet skadet el. Materiell		13.112, -
Lampe m/ lyssensor over info-skapet v/ nr. 102	Granrud Elektriske AS	Ca. 2.000, -
Belysning mellom 1. et. og U-et. i de 9 oppgangene	Granrud Elektriske AS	17.100, -
Matter i de 9 oppgangene i nr. 90-106	AJ Produkter AS	8.900, -
TILTAK 2009	FIRMA	KOSTNAD
Kostnadsrapport for fasader og terrasser	Obos Prosjekt AS	61.250, -
Vask/rengjøring av søppelcontainere i de 3 søppelbodene	Power Clean Norge AS	4.900, -
Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Power Clean Norge AS	3.675, -
Høytrykksspyling av terrassenedløpene fra 2. etasje på vestsiden av de røde blokkene	Power Clean Norge AS	4.900, -
F.o.m. 01.09.2009: Vask av trapper og oppganger i de røde blokkene, fire ganger pr. måned, inkludert i fellesutgiftene.	Industri Lambertseter (ILAS) AS	2.769, - kr/mnd.
Kontroll av fallforhold på terreng mot bygningene + rapport	Obos Prosjekt AS	9.990, -
Tilleggsarbeid; utskifting av div. stoppekraner og rørlengder	Ivar Lærum AS	54.069, -
Tilkoblingsarbeid for elektriske målere (FASE 1)	Granrud Elektriske AS	ca. 10.000, -
Oppsplitting av måling for fjernvarme og varmtvann mellom Boligsameiet og Huseierlaget (FASE 1)	Ivar Lærum AS OBOS Prosjekt AS (OPAS)	272.500, -+ OPAS: ca. 50.000, -
Kantsteiner ved huskestativet og rundt "bommen i bakken"	Grønt Miljø AS	62.500, -
Rekkverk langs gangveien i skråningen nedenfor nr. 108-126	Vedlikeholds-Service	65.000, -
Etablering av trapper i skråningen nedenfor nr. 108-126, og ned fra gangveien til nr. 104/106	Vedlikeholds-Service	117.162,50
Høytrykksvask av gulv i garasjeanlegget	Power Clean Fasade og Grafitti AS	55.786, - x 62/80 = 43.234
Vask av etasjeskillere på alle fem blokker	Power Clean Fasade og Grafitti AS	5.685, -
Vask/rengjøring av 3 søppelboder med tilhørende søppelcontainere	Power Clean Fasade og Grafitti AS	5.535, -
Rens av takrenner og nedløp på hvit og gul blokk	Power Clean Fasade og Grafitti AS	3.104, -
Rens av takrenner og nedløp på alle 9 boder	Power Clean Fasade og Grafitti AS	1.035, -
Taksteinrens på alle 9 boder	Power Clean Fasade og Grafitti AS	12.555, -
Taksteinrens på hvit blokk m/ boder	Power Clean Fasade og Grafitti AS	36.047, -
Taksteinrens på gul blokk	Power Clean Fasade og Grafitti AS	25.445, -
Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Power Clean Norge AS	4.137, -

Rensing av sameiets avløpssystem, herunder avløpsrør på kjøkken og bad, i alle 70 seksjoner	Power Clean Norge AS	128.573, -
Innkjøp av snøfreser med kjettinger	Jernia AS	23.000, -
Asfaltering mellom blokkene i garasjeanlegget	Terje Hansen AS	12.187, - x 62/80 = 9.445, -
TILTAK 2008	FIRMA	KOSTNAD
Asfaltering av alle gangveier og stikkveier	Terje Hansen AS	159.000, -
Asfaltering av tre dobbeltbåser, samt diverse "lapping" av hull i garasjen	Terje Hansen AS	13.750, - x 62/80 = 10.656, -
Rensing av alle ventilasjonsrør – fra tak og inn i den enkelte leilighet, i alle 70 seksjoner	Power Clean Norge AS	85.344, -
ENØK-analyse	Obos Prosjekt AS	21.875, -
Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Industri Lambertseter (ILAS) AS	1.800, -
Oppgradering av 2/3 av skråningen utenfor nr. 108-126	GrøntMiljø AS	67.000, -
To nye fotballmål og ett nytt basketstativ på fotballbanen	SmartHandel AS	66.400, - / 33.200, - (50/50 med HUS)
Nytt huskestativ, med fallmatter, utenfor nr. 94/96	SmartHandel AS	46.000, -
Oppussing av badet i seksjon 1	ISS Facility Services AS	74.569, - x 70/108 = 48.332, -
TILTAK 2007	FIRMA	KOSTNAD
Vedlikeholdsnøkkelen	Obos Prosjekt AS	82.500, -
Nye utelamper i de 9 oppgangene i de røde blokkene	Granrud Elektriske AS	10.000, -
Bevegelsessensorer for belysningen i garasjeanlegget	Granrud Elektriske AS	36.500, - x 62/80 = 28.288, -
Etablering av HMS-/IK-perm for sameiets elektriske anlegg	Granrud Elektriske AS	11.250, -
Høytrykksvask av søppelcontainere og søppelboder	Holmlia Vaktmesterservice AS	14.125, -
Maling av de hvite gjerdene utenfor nr. 108-126 (hvit blokk)	Seksjonseierne malte selv terrassene under vårdugnaden.	
TILTAK 2006	FIRMA	KOSTNAD
Fjerning av trær på fotballbanen og langs gangveien ved "bommen i bakken"	Oslo Trefelling AS	21.250, -
Omtekking (nye takduker) på de røde blokkene	Protan Tak AS (NB! Stor konfliktsak pga. lekkasjer)	ca. 850.000, -
Nye sluk på taket på de tre røde blokkene	Protan Tak AS	73.000, -
Nye røykluker i de ni oppgangene i de røde blokkene	ACO Platmo AS (Everlite Plastmo AS)	118.000, -
Info-skap på søppelboden v/ nr. 102	MBL Design AS	3026,-
Boning av trapper og gulv i oppgangene i de røde blokkene	Kristiania Renhold AS	22.300, -
Maskinell feing av garasjeanlegget	Holmlia Vaktmesterservice AS	3.000, - x 62/80 = 2.325, -
Innkjøp av gressklipper	Jernia AS	6.300, -
Innkjøp av gresstrimmer (kantklipper med snor)	Jernia AS	1.200, -
TILTAK 2005	FIRMA	KOSTNAD
Høytrykksvask av søppelcontainere og søppelboder	Holmlia Vaktmesterservice AS	5.163, -
Ny port i gjerdet til vestsiden, mellom nr. 78-88 og 90-94	Nordstrand Gjerdefabrikk AS	14.750, -
Skiftet dør til garasjen, på sørsiden av nr. 78-88 (gul blokk)		
Automatsikringer i hovedsikringsskapene i kjellerbodene	Granrud Elektriske AS	31.048, -
Nye lysarmaturer i garasjeanlegget	Granrud Elektriske AS	34.656, - x 62/80 = 26.858, -
TILTAK 2004	FIRMA	KOSTNAD
Maskinell feing av garasjeanlegget	Holmlia Vaktmesterservice AS	2.500, - x 62/80 = 1.938, -
Maling av de røde gjerdene utenfor nr. 90-106	S-eierne malte selv under vårdugnaden	

Fjerning av trær på vestsiden (Etter rundspørring blant beboerne, og etter befaring med Eiendoms- og byfornyelsesetaten)	StorOslo snøservice AS	
TILTAK 2003	FIRMA	KOSTNAD
Nytt katodisk anlegg og nytt betongdekke på vestsiden i garasjeanlegget under nr. 96-100 og nr. 102-106	VedlikeholdService AS Konsulent: Ødegård og Lund AS	500.000, - x 62/80 = 387.500, -
Asfaltering av felles kjørevei fra snuplassen i Blakkens vei til garasjeanleggene, samt P-plasser	Asfalt og Grønt AS	102.324, - x 40 % = 40.930, - (60 % Felt IV)
To nye bommer til Boligsameiet og Huseierlaget		
Utskifting av hjørnebrett og vindskier på inngangspartier og sports- og søppelboder		
Utskifting av gavlvegg (1/2 vegg) og kjøkkenvindu i nr. 94		
Ny motordrift og utstyr til garasjeporten	Rosing's Industrier AS	21.000, -
TILTAK 2002	FIRMA	KOSTNAD
Ny garasjeport	Rosing's Industrier AS	22.000, -
Maling av alle yttervegger; inkl. alle terrasser	Seksjonseierne malte selv terrassene	
Maling og rehabilitering av gavlvegger		
TILTAK før 2002		
2000/01 Nye ventilasjonsvifter i samtlige 70 seksjoner		
1996 Maling av skillevegger på terrasser, etasjeskillere, blomsterkasser, samt alle ytre grunnmurer under garasjenivå (vestsiden av de røde blokkene)	Seksjonseierne malte selv terrassene	
1996 Stålplater på vestsiden av de røde blokkene (yttervegg av bodene)		
1996 Epoxy-belegg på terrasser (vestsiden av de røde blokkene)		
1995 Maling av skillevegger på terrasser, etasjeskillere, blomsterkasser, samt betongyttervegger (hvit og gul blokk)		
1995 Epoxy-belegg på balkonger, terrasser, trappeoppsatser og svalganger, samt antiskli-belegg på svalganger (hvit og gul blokk)		
1995 Maling av skillevegger og etasjeskillere på balkonger, samt epoxy-belegg på balkonggulv i 2. etasje (østsiden av de røde blokkene)		

Parkering
Garasje følger leilighetene. Garasjeportåpner/app bestilles via styret. Alle parkeringsplasser ute for gjester følges opp av parkeringsselskap.

Nøkler/skilt
App og/eller nøkler til garasjeanlegg bestilles hos styret. Seksjonsnummer på hver leilighet er ringeklokke på tablået i 90-106.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78913976. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet å gjøre. Sameiet har utarbeidet en egen HMS-håndbok, se www.solskrenten.no

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

TV kanaler og bredbånd

Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme og varmt vann fra Fortum Oslo Varme AS.



Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Solskrenten Boligsameie
Nina Ansethmoen
Postboks 6668 St Olavs Plass
0129 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.: 24/1818	Saksbehandler: Justin Winston van der Pol	Dato: 18.01.2024
-------------	----------------------	--	------------------

Lofsrudveien - gnr./bnr. 178/162 - Tilbud om avtale om midlertidig bruk av grunn - Grunnerverv til opparbeidelse av fortau og sykkelvei

Eiendoms- og byfornyelsesetaten viser til tidligere dialog vedrørende erverv av deler av gnr./bnr. 178/162 for opparbeidelse av fortau og sykkelvei langs Lofsrudveien. Formålet med oppgraderingen av Lofsrudveien er som kjent blant annet å forbedre trafikksikkerheten og fremkommeligheten for syklende og gående.

Vedlagt er vårt forslag til tilbud om avtale om midlertidig erverv av ca. 39 m² grunn av gnr./bnr. 178/162.

1. Bakgrunn for vederlaget

Erstatningsvurderingen følger ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Utgangspunktet er at grunneier skal ha dekket sitt økonomiske tap. Arealet som avstås skal verdsettes etter salgsverdi, eller bruksverdi dersom denne er høyere. Bruksverdi anses ikke aktuelt i dette tilfellet.

Ettersom arealet som skal erverves midlertidig (anleggsbelte) i dette tilfellet settes tilbake til dagens standard etter endt arbeid, gir denne bruken sjeldent grunnlag for økonomisk kompensasjon. Som følge av at det er ikke er påvist et økonomisk tap på arealet, betales det i utgangspunktet ikke vederlag for rettigheter etter denne avtalen.

2. Særskilte kontraktsvilkår

Under punkt 10 i den vedlagte avtalen følger særskilte avtalevilkår. Vi har inntatt et vilkår om at både Solskrenten og Rudshøgda V huseierlag må signere hver sin avtale med Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten, for at avtalene skal være gyldige.

3. Vi ønsker deres aksept for avståelsen og erstatningen

Tilbudet avgis med forbehold om kompetent myndighets samtykke, som i dette tilfelle er avdelingsdirektør. Signaturpersoner på dette brevet innehar ikke fullmakt til å binde kommunen.

Ved å signere avtalen om midlertidig bruk av grunn aksepterer dere den midlertidige avståelsen. Oppgraderingen av Lofsrudveien er avhengig av deres samtykke. Aksepterer dere ikke avståelsen, blir prosjektet forsinket.

Dersom avtalen aksepteres, må både Solskrenten og Rudshøgda V huseierlag avholde hver sitt (ekstraordinære) årsmøte/generalforsamling, hvor saken må stemmes over med 2/3 flertall av de avgitte stemmer for å kunne vedta at styrene kan signere på herværende avtale med Oslo kommune. **EBY må få oversendt protokoll som viser at saken er vedtatt med 2/3 flertall.** Vi vedlegger forslag til vedtak som styrene kan legge frem. Vi vil også tilby oss å stille på eventuelle møter dersom det skulle være behov for det.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune
Vedlegg 2

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse: 34 av 41
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
Lofsrudveien 178_162 - Tilb...pdf
www.eby.oslo.kommune.no

Dersom avtalen aksepteres, ber vi om at vedlagte avtaleeksemplar signeres i to eksemplarer av signaturberettigede i henhold til grunnboka eller fullmakter. Det bes om at det påføres initialer på samtlige av kontraktens sider med vedlegg. Ved retur av signert kontrakt og protokoll, vil dere deretter få tilbake et kontrasignert avtaleeksemplar til oppbevaring.

Signert kontrakt returneres til:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på telefon 473 30 355 eller postmottak@eby.oslo.kommune.no, att: Ådne Volden Steffensen (oppgi saksnr. 23/14769).

Spørsmål som gjelder gjennomføringen av tiltaket, kan rettes til prosjektleder Petter Nenseth Auk på telefon 906 09 945 eller epost petter.auk@obf.oslo.kommune.no

Med vennlig hilsen

Nina E. S. Kronkvist
seksjonsleder

Justin Winston van der Pol
senioringeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

- Vedlegg:
- 1. Avtale om midlertidig bruk av grunn
 - 2. Grunnervervskart W-251
 - 3. Forslag til årsmøtevedtak - Solskrenten

Kopi til:
Nina Ansethmoen

AVTALE OM MIDLERTIDIG BRUK AV GRUNN

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn:	Oslo kommune	Org.nr.:	958 935 420
Besøksadr.:	v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten		
	Christian Kroghs gate 16		
	0186 Oslo		
Postadr.:	Postboks 491 Sentrum		
	0105 Oslo		

heretter betegnet som Rettighetshaver

og

Navn:	Solskrenten	Org.nr.:	974 806 126
Besøksadr.:	Postboks 6668 St Olavs Plass		
	0129 Oslo		

heretter betegnet som Grunneier.

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Oslo kommune planlegger å opparbeide gang- og sykkelvei langs Lofsrudveien. Det er Oslo kommune ved Oslobygg KF som er tiltakshaver og som skal gjennomføre prosjektet. Prosjektet er høyt prioritert. Formålet med oppgraderingen av Lofsrudveien er blant annet å forbedre trafikksikkerheten og fremkommeligheten for syklende og gående. Oppgraderingen av Lofsrudveien gjelder for strekningen mellom Senter Syd og Klemetsrudanlegget.

Reguleringsstatus per dags dato er at reguleringsplanen ikke er vedtatt av Bystyret i Oslo kommune. Reguleringssaken har saksnummer 201817933 i saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten.

Oslobygg KF ønsker å igangsette tiltaket før reguleringsplanen er vedtatt.

2. AREALET

Rettighetshaver gis herved tillatelse til midlertidig å ta i bruk del av eiendom gnr./bnr. 178/162 i Oslo kommune til opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Lofsrudveien, som vist på vedlagte kartskisse med tegningsnummer W-251. Arealet utgjør cirka 39 m².

3. VEDERLAG

Det betales ikke vederlag for rettigheter etter denne avtalen.

4. TILTREDELSE

Rettighetshaver gis rett til å ta arealet i bruk samme dag som denne avtalen er signert av begge parter.

5. VARIASJONER

Rettighetshaver har rett til å bruke arealet så lenge det er nødvendig for å gjennomføre anleggsarbeidene. Dersom anleggsperioden varer lenger enn 24 måneder, skal dette varsles særskilt og senest innen 23 måneder.

Varsling om oppstart av anleggsarbeidene gjøres etter de ordinære reglene om byggesaksbehandling og er ikke en del av denne avtalen.

6. TINGLYSNING

Hele eller deler av avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen som avgir arealet.

7. GRUNNEIERS OPPLYSNINGSPLIKT/RETTIGHETSHAVERS UNDERSØKELSESPLIKT

Grunneier har gitt Rettighetshaver alle opplysninger om arealet som er kjent for ham, og som har betydning for tiltaket og eiendommen forøvrig.

Rettighetshaver er kjent med arealets reguleringsforhold, har besiktiget arealet, og overtar dette i den stand det var ved besiktigelsen dersom ikke annet er avtalt i denne avtalen.

8. ANSVAR FOR SKADER PÅ GRUNNEIERS RESTEIENDOM

Særlige skader som måtte oppstå på Grunneiers resteiendom som følge av anleggsarbeidene, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av avtalen.

9. ISTANDSETTELSE

Rettighetshaver forplikter seg til å besørge og bekoste istandsettelse av arealet innen 12 måneder etter at anleggsarbeidene er gjennomført/tiltaket er gjennomført. Arealet skal føres tilbake til tidligere tilstand.

Tapt beplantning og tapte tomeobjekter reetableres av Rettighetshaver, så fremt disse er lovlig etablert.

Istandsettingen kan blant annet omfatte opprydding, påføring av masser, planering, grusing/asfaltering, påføring av vekstjord, tilsåing av gress og lignende.

10. SÆRSKILTE AVTALEVILKÅR

- a) Forutsetningen for denne avtalen er at både Solskrenten og Rudshøgda V huseierlag, som sammen eier gnr./bnr. 178/162, godtar og signerer hver sin avtale med Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten, i forbindelse med dette tiltaket.

11. VEDTAK AV KOMPETENT ORGAN

Gyldigheten av avtalen er betinget av godkjenning fra kompetent organ i Oslo kommune.

12. VEDLEGG

- 1. Grunnervervskart W-251 av 20.12.2022.

13. PARTENES UNDERSKRIFTER

Oslo, den _____ 2024

Som Rettighetshaver: Oslo kommune
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Avdelingsdirektør

Seksjonsleder

Som Grunneier:

Solskrenten

Oslo, den _____ 2024

Signatur / Styreleder

Gjentas med blokkbokstaver

Solskrenten

Oslo, den _____ 2024

Signatur / Styremedlem

Gjentas med blokkbokstaver



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.03.24
Selskapsnummer: 1218 Selskapsnavn: Solskrenten Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

BUDSKJEMA

Blakkens vei 98

Adresse: Blakkens vei 98, 1281 Oslo

Kontaktperson: Ulf Johansson
Tlf: 936 67 333
Epost: ulf@eiendomsnokkelen.no

Undertegnede 1: _____ Fpnr.: _____
Undertegnede 2: _____ Fpnr.: _____
Adresse: _____ Postnr.sted: _____
E-post 1: _____ E-post 2: _____
Tlf 1: _____ Tlf 2: _____ Hjem tlf: _____

Gir herved bindene bud stort, kr _____ kroner _____
På overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger

FINANSIERINGSPLAN:

Långiver: _____ Kontaktperson: _____
_____ Tlf: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____

KRYSS AV HER, DEROSM DU ØNSKER

- ☐ En uforbindtlig prisvurdering på nåværende bolig.
☐ Et uforbindtlig tilbud på boligkjøperforsikring

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den ____ kl. _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 (akseptfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert _____. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindene for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato _____ Budgivers underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVING NÅR DU SKAL LEGGE INN BUD PÅ EN EIENDOM EIENDOMSNØKKELEN FORMIDLER:

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke ”glipper” i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler per epost, faks- og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i budskjemaet og i salgsoppgaven.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Det første budet skal inngis på Eiendomsnøkkelens budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller epost.
- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

For øvrig vises det til ”Bransjenorm for budgiving” på Eiendomsnøkkelens budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.

eiendomsnokkelen

eiendomsnøkkelen

www.eiendomsnøkkelen.no