



MORTENSRUD: 4R andelsleilighet med vestvendt balkong på 11 m² | Fjordutsikt | Fyring og vv. inkl. Garasjeplass med elbil-lader

ADRESSE: Jordstjerneveien 29 D, 1283 Oslo
Andel nr. 46 i Solhellinga 1 BRL

BRA/BRA-i: 88 m²/81 m²

PRISANTYDNING: Kr. 2 450 000,-
Fellesgjeld kr. 1 418 747,-
Omkostninger kr. 1 090,-
Totalpris: kr. 3 869 837,-

MEGLERE: Adv. T. Sundfør/M.F. Østman
Tlf. 924 10 200/901 06 128
E-post: ts@sgb.no/mfo@sgb.no

ADRESSE

Jordstjerneveien 29 D, 1283 Oslo

MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Andel nr. 46 i Solhellinga 1 BRL, org.nr. 992 988 649.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 29.04.2026, rapportdato 28.05.2026. Markedsverdi: kr. 2 450 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Rehman Attiq-Ur og Sadia Hanif Khan.

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Mortensrud i bydel Søndre Nordstrand. Boligen ligger i et etablert boligområde med gangsti til bussforbindelser og Mortensrud T-banestasjon. Området er hovedsakelig boligpreget med blokkbebyggelse og er godt tilrettelagt for familier med barn.

Dagligvarebutikker, øvrige servicetilbud og spisesteder finner du ved Senter Syd Mortensrud. Det er kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg i nærområdet, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og omkringliggende grøntområder. Det er fin utsikt til Oslofjorden fra balkongen.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Tomten er felles for bebyggelsen og er opparbeidet med interne kjøreveier, gangarealer og grøntområder. Utearealene fremstår som pent opparbeidet med plenarealer, beplantning i form av trær, busker og blomsterbed.

ADKOMST

Adkomst fra offentlig inn på privat område.

AREAL OG INNHOLD

Leilighet:

BRA: 88 m²

BRA-i: 81 m²

BRA-e: 7 m²

TBA: 11 m²

Balkong er oppmålt til 11 m². Ekstern bod i fellesareal vist av eier er oppmålt til ca. 7 m². Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser.

Romfordelig:

2. etasje: Entré, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, kott og bad.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

BESKRIVELSE

Romslig 4-roms andelsleilighet fra 2008 beliggende i et barnevennlig og sentralt område på Mortensrud. Boligen trenger løpende vedlikehold/oppgraderinger.

STANDARD

Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov.

Utvendig:

Byggemåte: Boligblokk oppført i 2008. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av utfyllende bindingsverk. Fasader med teglstein, panel og plater. Flatt tak tekket med papp/folie el. (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår. Balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår. Slett entrédør.

Vestvendt balkong på ca. 11 m² med adkomst fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall. Overbygget av den overliggende balkongen. Stikkontakt.

Innvendig:

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,43 m.

Innerdører: Slette, lette dører fra byggeår.

Oppvarming: Radiatorer. Elektrisk gulvvarme på badet.

Garderobeskap på hovedsoverommet og entréen.

Våtrom:

Bad/vaskerom:

Prefabrikkert baderomskabin/-modul fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Plater i tak. Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Rommet har innredning med Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Bad:

Prefabrikkert baderomskabin/-modul fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Plater i tak. Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap i tak på bad (skrudd igjen). Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten. Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduene. Radiatorer og røropplegg fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer i gang.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjent og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Ifølge styreleder er det ikke planlagt noen større rehabilitering- eller vedlikeholdsprosjekter som vil medføre en økning i fellesgjelden/felleskostnadene.

PARKERING

Det følger med en parkeringsplass nr. 46 i felles garasjeanlegg. Det er montert elbil-lader på plassen.

FYRING/OPPVARMING

Det er sentralfyring med radiatorer og felles opplegg for varmtvann.

FELLESUTGIFTER

Ifølge opplysningene fra forretningsfører er totale felleskostnader pr. 29.04.2026 kr 14 230,12. Kostnadene er fordelt følgende: lån akonto renter kr 5 673,25, lån akonto avdrag kr 1 373,87, felleskostnader kr 5 199, fjernvarme kr 1 409 og kabel TV kr 575.

Det tas forbehold om endringer.

FELLES FORMUE

Andel av felles formue utgjør kr 47 195 per 31.12.2025.

FELLESgjELD

Andel av fellesgjeld (kun lån) utgjør kr 1 418 746,58 pr. 29.04.2026.

BRL har avtale om IN-ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med BRL.

LÅNEVILKÅR FELLESgjELD

I henhold til opplysninger fra forretningsfører, har sameiet følgende lån:

OBOS Boligkreditt AS. Annuitetslån. Restsaldo kr 46 133 671. Innfrielsesdato 30.01.2059. Rentesats på 4,99 %. 12 terminer i året. Flytende rente. IN-avtale: JA

OBOS Boligkreditt AS. Annuitetslån. Restsaldo kr 3 188 374. Innfrielsesdato 30.11.2039. Rentesats på 4,99 %. 12 terminer i året. Flytende rente. IN-avtale: NEI

UTLEIE

Fra borettslagets vedtekter fremgår følgende:

4.4. Utleie av boligen (bruksoverlatelse)

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre – med eller uten vederlag.

a) Utleie i inntil tre år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre år. Vilåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Skal andelseieren leie ut hele boligen igjen etter denne regelen, må vilåret i forrige punktum være oppfylt.

b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

(i) Andelseieren er en juridisk person

(ii) Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

(iii) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

(iv) det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

4.5 Samtykke

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

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. At leieren ikke kunne blitt andelseier regnes ikke som saklig grunn.

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

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

DYREHOLD

Av husordensreglene fremgår følgende:

30. Dyr må passes slik at de ikke er til ulempe for andre.

31. Grønt arealene rundt blokkene skal ikke brukes til fast urineringsplass for husdyr. Lekeplassene samt områdene omkring lekeplassene og inngangspartiene skal skjermes spesielt – av hensyn til hygiene og barnas miljø.

32. Ekskrementer SKAL fjernes umiddelbart.

33. Alle husdyr skal holdes i bånd. Det påligger eierne av husdyr å følge disse reglene slik at vi i størst mulig grad kan unngå irritasjon og konflikter.

34. Mating av fugler fra terrassene eller fellesarealene er ikke tillatt da dette gir forurensning som kan tiltrekke seg rotter og mus.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

BORETTSLAGET

Borettslaget Solhellinga 1 BRL har hjemmeside [SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG | En tjeneste fra OBOS](#)

Borettslaget ligger på Mortensrudhøyden som vender mot vest og hvor man opplever fantastiske solforhold og utsikt.

Byggeår: 2008

Antall leiligheter: 70

Eierform: Borettslag

Fasiliteter: Garasje, heis, varmtvann og fyring.

Inklusiv i fellesutgifter er også TV og internett.

Borettslaget består totalt av 70 leiligheter fordelt på

2-roms: 30 stk BTA 49 m²
3-roms: 12 stk BTA 73 m²
4-roms: 18 stk BTA 91 m²
4/5-roms (eller 3 roms + hybel): 10 stk BTA 119 m²

EIENDOMSSKATT

For andelsnummer 46 i Solhellinga 1 BRL, er eiendomsskatten kr 0. Det har ikke vært beregnet eiendomsskatt på denne andelen for noe år.

I 2025 måtte den estimerte verdien på en eiendom være på over 6,8 mill. kr for at det skal utløse eiendomsskatt.

REGULERING

Flate: Bolig m.tilh. anlegg
Flate: Felles gangareal
Flate: Felles parkering
V110805
Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder tinglysingsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 2 450 000,-.

Prisantydning	Kr.	2 450 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	1 418 747	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	3 869 837	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2024 er følgende:

Som primærbolig: kr 1 180 879

Som sekundærbolig: kr 4 723 516

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

FORSIKRING

Forretningsfører har informert om at boligen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenummer SP4612976. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte seksjonseier.

HEFTELSER

Det foreligger ingen kjente heftelser på andelsleiligheten som følger med tvangssalget. Se vedlagt grunnbok.

Forhold rundt servitutter og heftelser på borettslaget er ikke vurdert eller innhentet.

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

ERVERVERS BEGRENSNING

Av vedtektenes punkt 2 fremgår følgende:

2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

2.3 Unntak for visse juridiske personer

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

For øvrig vises til vedlegg til salgsoppgaven.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei inn på privat område.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter grønn – Energikarakter D. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglerns vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens

tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom dere etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst

Plantegning

Grunnboksutskrift

Energiattest

Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJEMP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

**VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN
FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.**

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-13512

Til adv. Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, e-post: ts@sgb.no/mfo@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Jordstjerneveien 29D, Andel nr. 46 i Solhellinga 1 BRL i Oslo kommune.

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

Mobil:.....

E-post:

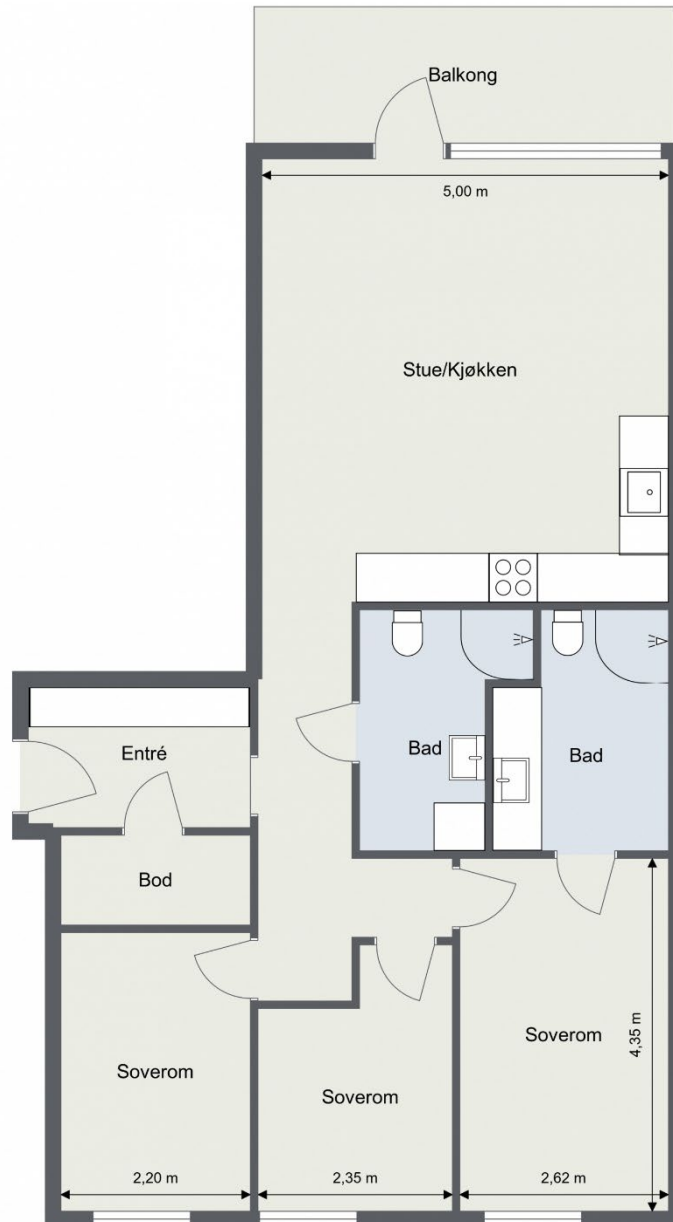
E-post:

Signatur:

Signatur:

Jordstjerneveien 29D

2. Etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.



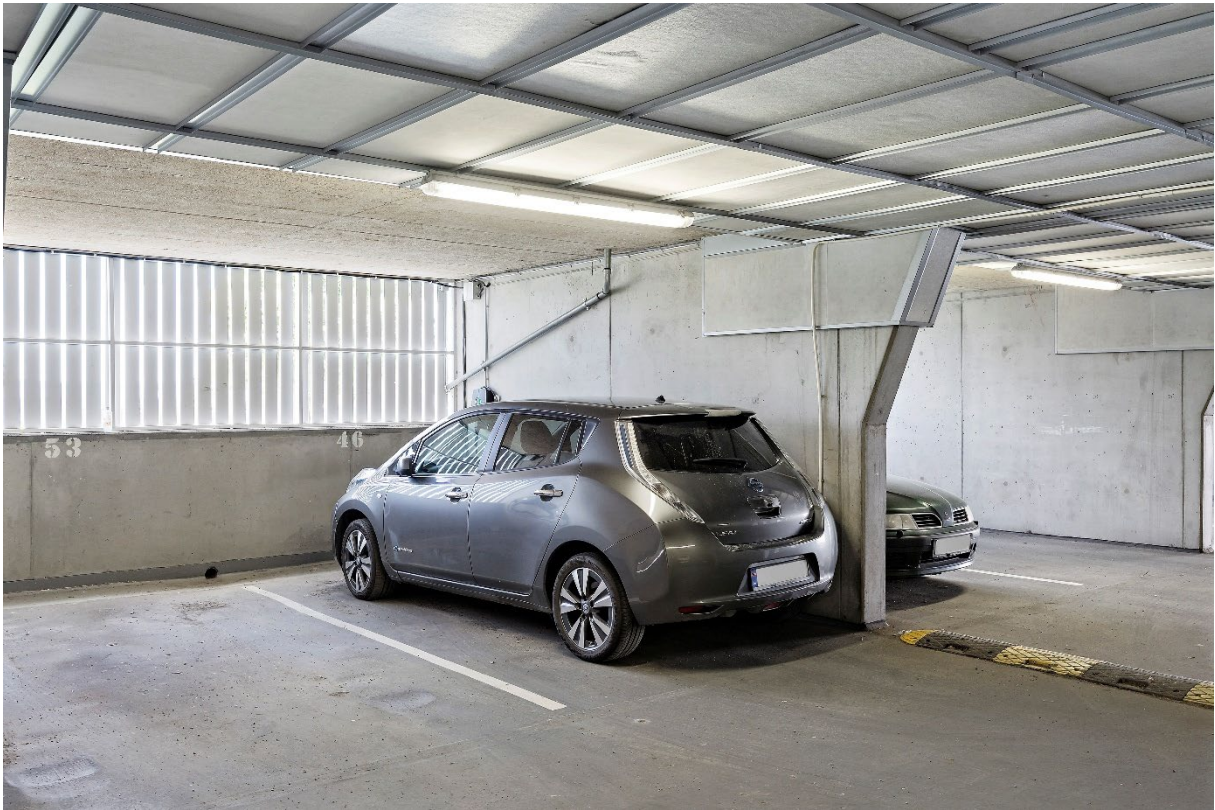

















Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Jordstjerneveien 29 D, 1283 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 179, bnr. 102

Andelsnummer 46

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 14757-2411

Eiendomsverdi ref nr: GC5078

Foretak: Eiendomsressurs AS

Takstingeniør: Andreas Høieggen



BNA

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av

NITO



EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte: Boligblokk oppført i 2008. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av utfyllende bindingsverk. Fasader med teglstein, panel og plater. Flatt tak tekket med papp/folie el. (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.
Slett entrédør.

Vest-vendt balkong på ca. 11 m² med adkomst fra stue.
Dekke av betong. Rekkverk av metall. Overbygget av den overliggende balkongen. Stikkontakt

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,43 m.

Innerdører: Slette, lette dører fra byggeår.

Oppvarming:

Radiatorer

Elektrisk gulvvarme på badet

Garderobeskap i hovedsoverrommet og entréen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Prefabrikkert baderomskabin/-modul fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Plater i tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Bad

Prefabrikkert baderomskabin/-modul fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Plater i tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett

og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettreps blandebatteri. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap i tak på bad (skrudd igjen).

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.

Radiatorer og røropplegg fra byggeåret.

Sikringsskap med automatsikringer i gang.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

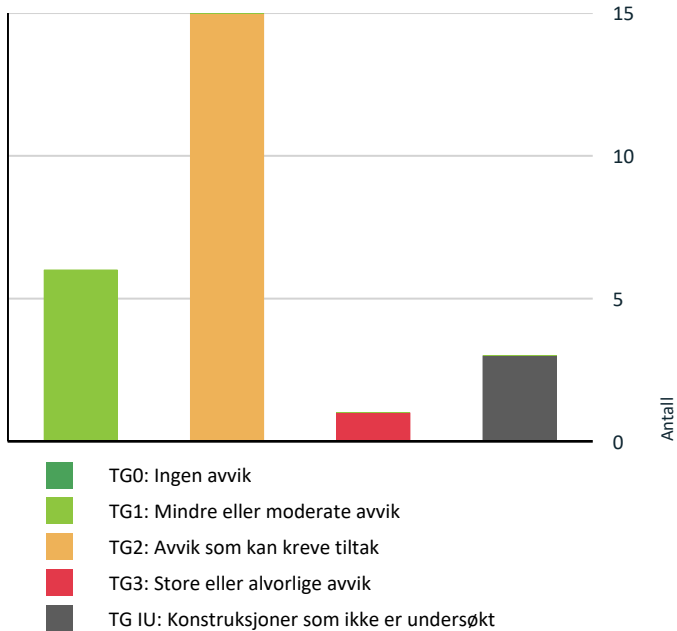
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

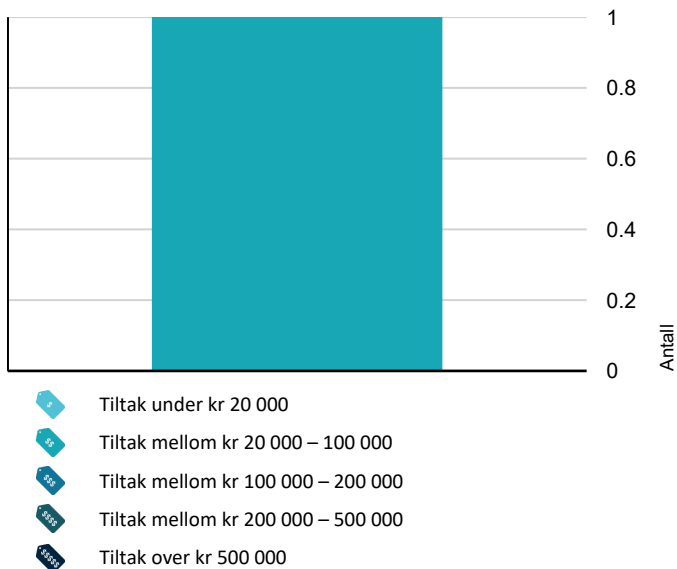
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelseilighet

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Tekniske installasjoner > Varmesentral og varmtvann [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

2008

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje i karmen.
- Enkelte vinduer var tildekket. Vinduene var ikke tilstrekkelig rengjort slik at eventuell skader/punktering er vanskelig/umulig å oppdage.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold.
- Vinduer bør kontrolleres når det er rengjort. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.
Slett entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er tegnet/tusjet på dørene.
- Slark i dørvrider på entrédøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflatene kan rengjøres eller males opp for å fjerne tusjmerkene; uten tiltak vil misfargingen kunne bli permanent og svekke dørens estetiske uttrykk.
- Dørvrideren bør etterstrammes eller om nødvendig skiftes for å sikre stabil funksjon; hvis dette ikke utføres kan slarken øke og føre til vansker med å åpne, lukke eller låse døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vest-vendt balkong på ca. 11 m² med adkomst fra stue.
Dekke av betong. Rekkverk av metall. Overbygget av den overliggende balkongen. Stikkontakt

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,43 m.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflatene viser mer slitasje enn normalt for alderen. Det er omfattende misfarging på vegger inkludert merker etter tusj el. Det er hull i vegg mot bod.
- Det er stedvis omfattende slitasje på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Veggene kan vaskes, flekkmales eller helsparkles og deretter males på nytt for å fjerne misfarging og tusjmerker; unnlates dette kan videre slitasje og et dårlig visuelt inntrykk føre til tidligere behov for full overflate-rehabilitering.
- Slitte gulvflater bør slipes, overflatebehandles eller skiftes på de mest utsatte områdene for å stoppe nedbrytingen; uten tiltak kan hakk og fuktinntrengning forkorte gulvets levetid og øke fremtidige utgifter.

TG1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette, lette dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er tegnet/tusjet på dørene.
- Det er påvist høy slitasjegrاد på enkelte dører. Hull i dør til bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflaten kan pusses lett og overmales for å fjerne tusjmerker; uten tiltak vil merkene forbli synlige og redusere det visuelle inntrykket av rommet.
- Slitte dører og boddøren med hull bør repareres eller skiftes for å gjenopprette funksjon og utseende; utsettes dette kan skadene forverres og føre til svakere tetthet og kortere levetid.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert baderomskabin/-modul fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Plater i tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Det er misfarging/tusj på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Veggene bør rengjøres med egnet middel for å forsøke å fjerne misfargingen; hvis tiltak uteblir kan den estetiske verdien reduseres og gi et slitt inntrykk av rommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Til informasjon: Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det var mer løst enn normalt lagret i rommet og det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser kan anbefales når rommet er ryddet og overflatene er tilgjengelige, da skjulte skader ikke kan utelukkes.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Utbedring eller utskifting av innredningen er nødvendig.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er en prefabrikkert kabin/modul.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert baderomskabin/-modul fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Plater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis misfarging på vegger.
- Det er større fuktskader på dørlister (gerikter).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Veggene bør rengjøres med egnet middel for å forsøke å fjerne misfargingen; hvis tiltak uteblir kan den estetiske verdien reduseres og gi et slitt inntrykk av rommet.
- Dørlister må påregnes byttet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er slitte fuger på gulv i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuger bør vurderes fornyet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Utbedring eller utskifting av innredningen er nødvendig.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er en prefabrikkert kabin/modul.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Det må påregnes reparasjoner av kjøkken. Kostnadsestimatet gjelder kun reparasjoner. Hver enkelt må selv vurdere om reparasjoner er kostnadsmessig fornuftig kontra totalrenovering. Kostnad vil variere med valgte løsninger, kvalitet mm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skader på ventilatoren. Skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ventilatoren bør rettes opp eller om nødvendig skiftes for å gjenopprette korrekt luftstrøm og hindre ytterligere mekanisk belastning; uten tiltak kan ineffektiv ventilasjon føre til dårligere inneluft og forkortet levetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap i tak på bad (skrudd igjen).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rørskap i tak på badrom var skrudd igjen og var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det anbefales ytterligere undersøkelser og funksjonstesting av stoppekraner. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.

TG IU Varmesentral og varmtvann

Beskrivelse

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

TG 2 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Radiatorer og røropplegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Løs radiator i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Radiatoren bør festes sikkert til veggen for å hindre bevegelse og mulig lekkasje; dersom dette ikke utføres, kan den løsne helt og skade rørtilkoblinger samt forårsake fukt- eller gulvskader.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer i gang.

Da dette er et tvangssalg, er ikke spørsmål til eier besvart.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999 innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette kan gi økt risiko for feil, driftsproblemer eller brann.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

88 m²/81 m²

Andelsleilighet: Entré, Stue/kjøkken, Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Kott, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 800 000

Tillegg for andel fellesformue + 47 195

Fradrag for andel felles gjeld - 1 418 747

Konklusjon markedsverdi

2 450 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, hvor et utvalg er vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bispeluelia 11A ,1286 OSLO 83 m ² 2014 3 sov	05-01-2026	5 500 000	5 425 000		5 425 000	62 356
2 Jordstjerneveien 29B ,1283 OSLO 79 m ² 2008 3 sov	11-08-2024	4 600 000	4 730 000	61 000	4 791 000	59 148
3 Jordstjerneveien 29B ,1283 OSLO 79 m ² 2008 3 sov	22-09-2024	4 500 000	4 450 000	60 000	4 510 000	55 679
4 Jordstjerneveien 29B ,1283 OSLO 79 m ² 2008 3 sov	09-02-2025	2 950 000	2 850 000	1 442 000	4 292 000	52 988

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	170 760
Vedlikehold, andel - stipulert	Kr.	25 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	196 000

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.	3 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 600 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

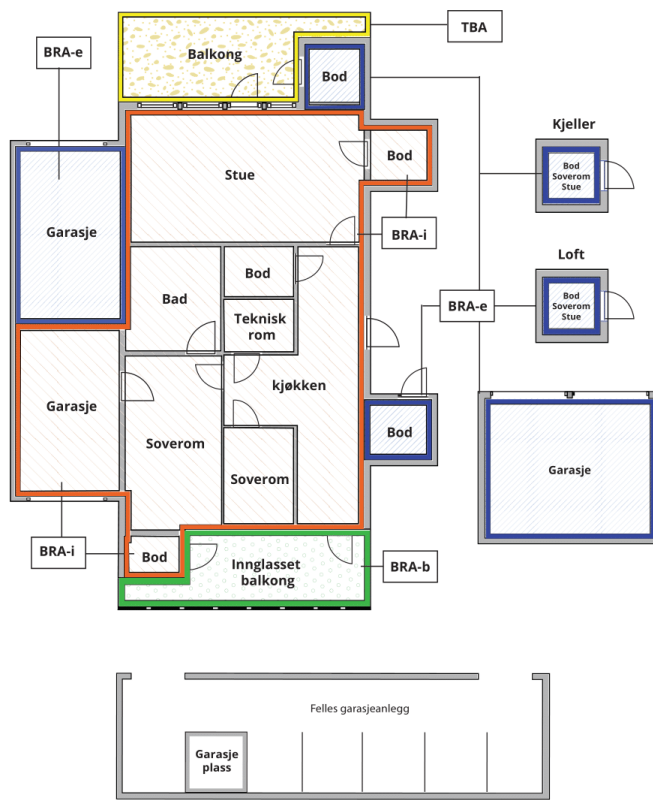
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	81			81	11
Kjeller		7		7	
SUM	81	7			11
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, kott, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):

Kjellerbod: ca. 7 m² (målt fra utsiden). Det tas forbehold om skjulte forhold som kan ha innvirkning på arealet målbarhet. Boden var svært full av lagrede ting.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Andreas Høieggren	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	179	102		0	7574.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jordstjerneveien 29 D

Hjemmelshaver

Solhellinga 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG	992988649		Obos Eiendomsforvaltning AS	Rehman Attiq-Ur, Khan Sadia Hanif

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
46	47 195 31.12.2025	1 418 747 29.04.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	350 000	
Omløpsmidler:		3 015 102	Samlet innskuddskapital:	44 727 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	329 758	Langsiktig gjeld (+):	+ 49 552 230
Disponible midler:		2 685 344	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	94 279 230

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jordstjerneveien 29 D ligger på Mortensrud i bydel Søndre Nordstrand, i et etablert boligområde med gangavstand til bussforbindelser og Mortensrud T-banestasjon. Dagligvarebutikker, øvrige servicetilbud og spisesteder finnes ved Senter Syd Mortensrud. Det er kort vei til barnehager, skoler og idrettsanlegg i nærområdet, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og omkringliggende grøntområder. Det er fin utsikt til Oslofjorden fra balkongen.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Flate: Bolig m.tilh. anlegg
Flate: Felles gangareal
Flate: Felles parkering

V110805

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Parkering

En parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Plass nr. 46. Det er montert elbil-lader på plassen (ukjent løsning for takstingeniøren).

Felleskostnader

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 14 230,12,-

Herav:

Pr. dags dato

Lån nr: 9820743516; IN lån 1 - Akonto renter 5 673,25

Lån nr: 9820743516; IN lån 1 - Akonto avdrag 1 373,87

Felleskostnader 5 199,00

Fjernvarme 1 409,00

Kabel-tv 575,00

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt NS 3940:2023 for arealmåling.

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

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

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er i verddivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningsskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

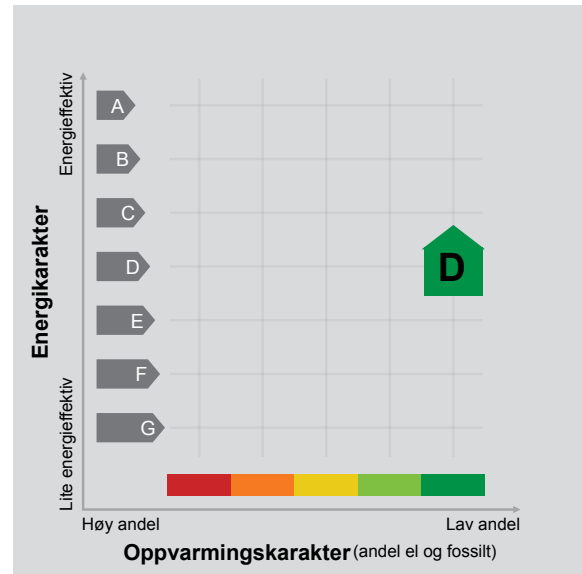
Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Det var mer løssøre og lagrede ting enn normalt. Det kan ikke utelukkes avvik som ikke kunne bli oppdaget på bakgrunn av løssøre og lagrede ting. Egen undersøkelser anbefales.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1283
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	179
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81832501
Merkenummer	Energiattest-2025-207490
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2008
Bygningsmateriale:
BRA: 79
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Jordstjerneveien 29D	81832501	H0304	0	0	
Jordstjerneveien 29D	81832501	H0404	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2008

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	23 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	79 m ²
Totalt BRA	79 m ²
Oppvarmet luftvolum	190 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	212,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.12.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	58,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	128,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 147 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	141,11 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 002 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	141,11 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 147 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 717 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 430 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 147 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,3 %
--------------------------------------	--------

ADVOKATFIRMAET SGB AS
v/Malin Fritsøe Østman
Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO
E-post: mfo@storlokken.no

Deres ref.: 13512 .

Vår ref.: 5865-1-46

Dato: 29.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Solhellinga 1 Borettslag
Organisasjonsnr: 992988649
Andelseier: Khan, Sadia Hanif
Medeier: Rehman, Attiq-Ur
Leilighetsnummer: 46
Adresse: Jordstjerneveien 29 D, 1283 OSLO
Andelsnummer: 46
Gnr. 179
Bnr. 102
Borettsinnskudd: Kr. 648 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP4612976.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger en sportsbod og en biloppstillingsplass med hver leilighet. Utgifter til dette er inkludert i felleskostnadene. Borettslagets hjemmeside: www.solhellinga.co

Det er ikke måling av fjernvarme. Dette betales etter areal (husleiebrøken). Inkl i felleskostnader er vv og fyring. Ingen opplysninger om dyrehold. Selskapet har ikke husordensregler. Styret vil begrense omfanget av overlating av bruk og følger strengt borettslagsloven paragraf 5-5 vedr. botid m.m. Jfr selskapets vedtekter § 4.4 Utleie-Bruksoverlatelse. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøre oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. For digital kontakt med styret skal styrets e-postadresse som er: solhellinga1@gmail.com brukes. Borettslaget tiltrer GBF ordning fra 01.03.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207435163
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%

Restsaldo 46 133 671,00
Innfrielsesdato: 30.01.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207834866
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 3 188 374,00
Innfrielsesdato: 30.11.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 14 230,12,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820743516; IN lån 1 - Akonto renter	5 673,25	
Lån nr: 9820743516; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 373,87	
Felleskostnader	5 199,00	
Fjernvarme	1 409,00	
Kabel-tv	575,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 149,-
Fradragsberettigede kostnader: 76 801,-
Annen formue: 47 195,-
Gjeld: 1 425 053,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207435163
Restsaldo: 1 362 962,23
Kapitalkostnader: 6 387,68
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207834866
Restsaldo: 55 784,35
Kapitalkostnader: 470,86
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 418 746,58,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Turid Kolstad, e-post: solhellinga1@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

VEDTEKTER

FOR

SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG

Endret i ordinær generalforsamling 07.05.2012
Sist endret på ordinær generalforsamling 10.05.2023.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR.....	1
1.1 Formål	1
1.2 Forretningskontor, forretningsførsel.....	1
2. ANDELER OG ANDELSEIERE.....	1
2.1 Andeler.....	1
2.2 Andelseiere	1
2.3 Unntak for visse juridiske personer	1
2.4 Sameie i andel	1
3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER	1
3.1 Rett til overdragelse	1
3.2 Godkjenning	2
4. BORETT OG UMLEIE.....	2
4.1 Boret.....	2
4.2 Bruk	2
4.3 Ordensregler	2
4.4 Utleie - Bruksoverlatelse	2
4.5 Samtykke.....	3
5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT	4
5.1 Forsvarlig stand.....	4
5.2 Våtrom.....	4
5.3 Reparasjoner og utskifting	4
5.4 Insekter og skadedyr	4
5.5 Tilfeldig skade	4
5.6 Varslingsplikt	4
5.7 Erstatningsansvar	4
6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT	5
6.1 Forsvarlig stand.....	5
6.2 Felles installasjoner.....	5
6.3 Drifts- og vedlikeholdskostnader for felles infrastruktur på Løren.....	5
6.4 Reparasjoner og utskifting	5
6.5 Erstatningsansvar	5
7. ADGANG TIL BOLIGEN.....	5
8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE	6
8.1 Mislighold	6
8.2 Pålegg om salg	6
8.3 Fravikelse	6
9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN	6
9.1 Felleskostnader	6
9.2 Borettslagets pantesikkerhet.....	6
10. STYRET OG DETS VEDTAK.....	7
10.1 Styrets sammensetning.....	7
10.2 Funksjonstiden	7
10.3 Valg av styremedlemmer	7
10.4 Styrets oppgaver	7
10.5 Styremøter.....	7
10.6 Protokoll	7
10.7 Styrets vedtak	7
10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen.....	7
10.9 Representasjon og fullmakt.....	8
11. GENERALFORSAMLINGEN	8
11.1 Myndighet.....	8

11.2	Tidspunkt for generalforsamling.....	8
11.3	Varsel om og innkalling til generalforsamling.....	8
11.4	Krav til innkallingens innhold.....	9
11.5	Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.....	9
11.6	Møteledelse og protokoll.....	9
11.7	Stemmerett og fullmakt.....	9
11.8	Vedtak på generalforsamlingen.....	9
12.	INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN.....	10
12.1	Inhabilitet.....	10
12.2	Taushetsplikt.....	10
12.3	Mindretallsvern.....	10
13.	KAMERA/VIDEOOVERVÅKIN I GARASJEANLEGGET	
14.	VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE.....	10
14.1	Vedtektsendringer.....	10
15.	FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE.....	10

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

Solhellinga 1 Borettslag er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

Andelene skal være på NOK 5000,-

2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

2.3 Unntak for visse juridiske personer

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel i borettslaget.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene punkt 4.4.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

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

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

4. BORETT OG UMLEIE

4.1 Boret

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

4.2 Bruk

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

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

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

Det er forbudt å lade el-bil fra stikkontakt i borettslaget.

4.3 Ordensregler

Dyrehold er tillatt, dersom dette ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Det er tillatt å bruke ballbingen frem til kl. 21.00.

4.4 Utleie - Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag.

(a) Utleie i inntil tre år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

- (i) andelseieren er en juridisk person
- (ii) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- (iii) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- (iv) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

4.5 Samtykke

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

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. At leieren ikke kunne blitt andelseier regnes som saklig grunn.

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

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som blant annet vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater.

5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig sluk, samt kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-spillvannsledning/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Opplistingen i dette punkt er ikke ment å være uttømmende.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

5.6 Varslingsplikt

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

5.7 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5.8 Farge på markise

Farge på markiseduk skal ha følgende fargekode: sandatex 4215-97 grå nanoduk

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også borettslagets forpliktelser i forhold til drift- og vedlikehold av garasjeanlegg m.v. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

6.2 Felles installasjoner

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

6.3 Drifts- og vedlikeholdskostnader for felles infrastruktur på Mortensrudhøyden

Det påhviler alle andelseiere i Borettslaget et felles drifts- og vedlikeholdsansvar av felles infrastruktur og plikt til å svare for sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold av disse, herunder også Borettslagets andel av fellesarealer. Disse kostnadene dekkes inn over Borettslagets felleskostnader.

6.4 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av glass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av takmembran, bærende gulv- og veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6.5 Erstatningsansvar

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

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.3 Fravikelse

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

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og inntill 4 andre medlemmer. Fortrinnsvis slik at det velges ett styremedlem fra hvert av Borettslagets bygg. Sameiermøtet kan velge inntil 2 varamedlemmer til styret.

10.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

10.3 Valg av styremedlemmer

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

10.4 Styrets oppgaver

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

10.5 Styremøter

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

10.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.7 Styrets vedtak

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

10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

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

- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- (c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (e) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10.9 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11. GENERALFORSAMLINGEN

11.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11.2 Tidspunkt for generalforsamling

- (a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

11.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11 (2) b).

11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (b) Godkjenning av årsregnskap
- (c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- (d) Eventuelt valg av revisor
- (e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

11.6 Møteledelse og protokoll

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

11.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 11.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

12.1 Inhabilitet

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

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

12.2 Taushetsplikt

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

12.3 Mindretallsvern

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

13. KAMERA/VIDEOOVERVÅKING I GARASJEANLEGG

Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videoovervåking av borettslagets garasjeanlegg. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den mest krenkende form for overvåking.

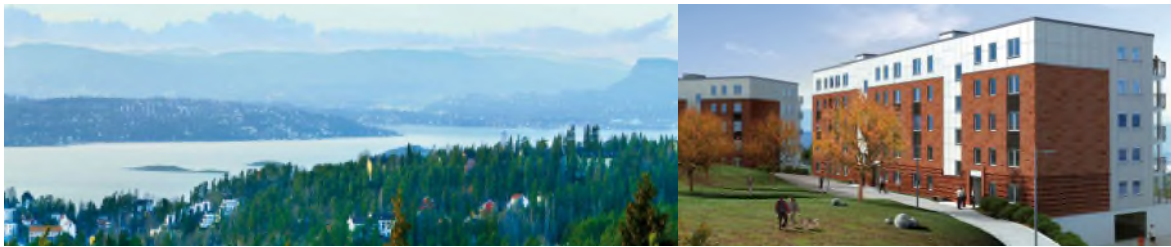
14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14.1 Vedtektsendringer

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

15. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Husordensregler for Solhellinga 1 Borettslag.

Endret på Generalforsamling 04.05.2017

Endret på Generalforsamling 09.05.2019

Endret på generalforsamling 13.05.2021

Solhellinga 1 Borettslagslag skal være et godt sted å bo for andelseierne og deres familier.

Borettshavens plikter:

1. Å gi borettslaget tilgang til å utføre nødvendig tilsyn og vedlikehold på terrasseareal og annet som sorterer under lagets ansvarsområde.
2. Å tilse at ventilasjonskanaler er åpne og å bruke ventilasjon på bad ved dusjing /tøyvask.
3. Å etterse og vedlikeholde det elektriske anlegget i leiligheten.
4. Å etterse og vedlikeholde rørsystem, sluk og kraner i leiligheten.
5. Å etterse og vedlikeholde brannvarslings- og brannslukningsutstyr.
6. Å etterse justering av dør til egen boenhet samt reparasjon/utskiftning av låskasser og sylindre.

Bestilling av låsesylinder og nøkler:

Andelseiere som trenger å skifte låsesylinder i nøkkelsystem pga. tapt nøkkel, slitasje eller skade, må bestille sylindre og nøkler gjennom styret.

Andelseieren må selv hente og dekke kostnaden.

(Låskasse kan kjøpes i alm. handel)

Bilhold og trafikk:

7. Kjøring FORAN blokkene SKAL IKKE forekomme hvis det ikke er helt nødvendig. Når man MÅ kjøre inn foran blokkene skal man ta hensyn til at det ferdes barn i området og holde lav fart. Høyeste tillatte hastighet på lagets gangveier er 15 km i timen. Taxitrafikk anmodes om å gå via garasjen. Veiene må aldri blokkeres. Det kan være sekunder om å gjøre hvis ambulanse/brannbil skal frem.



8. Beboere som disponerer mer enn en bil må selv sørge for å skaffe garasje plass til disse, IKKE bruke gjesteparkeringen. Disse skal ikke benyttes av beboere. Plasser merket gjesteparkering på uteområdet er i utgangspunktet reservert gjester. Plasser kan leies hos andre andelseiere som ikke selv bruker sin plass.
 - a. Borettslaget har inngått avtale med privat parkeringsselskap. Beboerne plikter å følge de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for området i henhold til skilting.
9. Sykler skal kun settes i sykkelstativer eller i egne boder. Brukere av sykkelstativene plikter å fjerne syklene om vinteren av hensyn til snørydding. SB har ikke ansvar for sykler som ikke er fjernet. Kjøreveien/gangstien langs blokkene må holdes åpen av hensyn til ankomst for søppeltømming, syke transport og brannbiler.
10. I garasjeanlegget skal alle beboere/andelseiere til enhver tid parkere på en slik måte at det ikke vil være til hinder for andres adkomst, og gi mest mulig plass til nabobilen.

Heiser/dører:

11. Heisene vil normalt fungere uten problemer, men ved feilaktig bruk vil man øke risikoen for feil og skader. Derfor er det viktig å følge retningslinjene.
 - a. Blokkering av heisdører ved inn- og utlastning av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdører kan føre til at heisene slutter å fungere. BRUK stoppnøkkel som henger i heisene.

Sikkerhet / Adgangskontroll:

12. Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man i en kort periode har behov for å blokkere en dør i åpen stilling - skal dette gjøres med en kile. Armene til dørpumpene MÅ IKKE frakobles.
13. Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokkene ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller bodene. Utgangdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen, dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor håndtaket til å åpne døren. Nøkkelen brukes bare til å vri om låsen.

Lagring i garasjene:

14. Lagring må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet stikker ut i kjørebanelen.



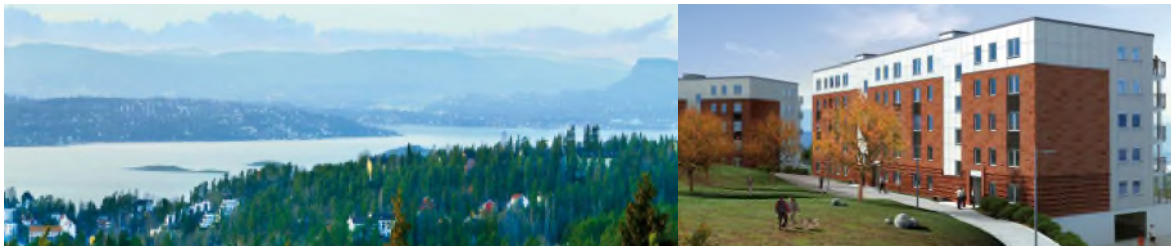
15. Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i garasjene. Oppbevaring av brannfarlige væsker (f.eks. bensin) er IKKE tillatt.
16. Møbler, madrasser, pappesker og unødig ”skrot skal IKKE oppbevares i garasjene, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Bruk bodene.

Hensyn til andre:

17. Boring i betong /mur eller andre støyende aktiviteter må ikke forekomme før kl.08:00 eller etter kl.19:00. På lørdager bør det ikke forekomme før kl.10:00 eller etter kl.19:00. Det må heller ikke forekomme på søn- og helligdager.
18. Vaskemaskiner / tørketromler eller lignende bør ikke benyttes etter kl.22.00.
19. Det skal være ro i leiligheten fra klokken 22:00. Selskaper og fester som medfører økt støy er ikke tillatt uten avtale med de nærmeste naboene. Vær oppmerksom på at bråk fra veranda og åpne verandadører og vinduer oppleves som ekstra sjenerende for naboene. På borettslagets uteområder skal det være ro fra 22:00, og ballbingen skal ikke være i bruk etter kl 20:00. Solhellinga skal være et trygt og hyggelig borettslag, og styret ønsker derfor å håndheve disse reglene strengt.
20. Det er ikke tillatt å montere egne parabolantener på fasaden. Andre fasademessige endringer er heller ikke tillatt. Styret ber beboere unngå å røyke på hverdager fra balkong/terrasser mellom klokken 23.00 og 07.00, da det siver mye røyk inn på soverom.
21. Risting av tepper eller lignende på terrasse bør ikke forekomme.
22. Det er forbudt å røyke i innendørs fellesareal. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.(gangstier, garasje, osv.).
23. Klager på andre beboere bør tas opp med rette vedkommende i første omgang. Hvis det ikke fører frem, bør man henvende seg til styret. Klager skal, hvis mulig, fremsettes skriftlig til styret og helst være signert av flere beboere. Ved alvorlige tilfeller av husbråk bør politiet tilkalles.

Helse, miljø og sikkerhet. (HMS)

24. Grilling på terrassene er kun tillatt med gass eller elektrisk grill. Kull IKKE tillatt. (Pålegg fra brannvesenet.)
25. Det skal ikke oppbevares brannfarlige stoffer i bodene.
26. Motorkjøretøy skal oppbevares i garasjene.



27. Alle ståldører SKAL holdes lukket for å unngå spredning i tilfelle brann.
28. I tilfelle brann i oppgangen må man rømme leiligheten sideveis, altså fra egen terrasse over til naboterrassen. Det skal være 60 cm klaring inn til skillevegg.

Bruk av fellesareal:

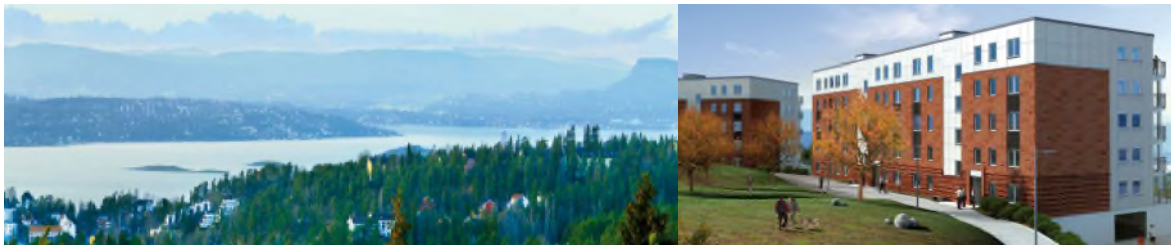
29. Det er ikke tillatt å sette fra seg noe i fellesarealer inne i blokkene eller i Garasjeanlegg, unntatt på plasser som er spesielt merket.
 - a. Sykler skal oppbevares på sykkelstativ eller i bod.
 - b. Dekk skal oppbevares i bod.
 - c. Barnevogner kan oppbevares under trapp i underetasje på eget ansvar.
 - d. Garasjene skal holdes fri for alt annet enn kjøretøy.Saker som plasseres i garasjene eller i fellesareal i strid med ordensreglene vil bli fjernet uten noen form for varsel.

Dyrehold:

30. Dyr må passes slik at de ikke er til ulempe for andre.
31. Grønt arealene rundt blokkene skal ikke brukes til fast urineringsplass for husdyr. Lekeplassene samt områdene omkring lekeplassene og inngangspartiene skal skjermes spesielt – av hensyn til hygiene og barnas miljø.
32. Ekskrementer SKAL fjernes umiddelbart.
33. Alle husdyr skal holdes i bånd. Det påligger eierne av husdyr å følge disse reglene slik at vi i størst mulig grad kan unngå irritasjon og konflikter.
34. Mating av fugler fra terrassene eller fellesarealene er ikke tillatt da dette gir forurensning som kan tiltrekke seg rotter og mus.

Avfall:

35. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer. Posene skal knytes igjen for å hindre lukt og tilgrising av avfallsbeholder. Husholdningsavfallet legges i beholder merket "Restavfall".
36. Glass og metall skal kastes i miljøcontainerne som er plassert ved barnehagen.



37. Det er en egen beholder for papp og papir. Når man kaster kartonger og pappesker, skal disse "flates" eller deles opp for å få plass i åpningen. Plastposer og isopor skal ikke følge med i beholderen for papir - men legges i restavfallet.
38. I klosettene må det ikke kastes noe som kan medføre tilstopping. Det skal ikke kastes annet papir enn toalettpapir i klosettene.
39. Håndtering av avfall som ikke er nevnt ovenfor, (elektrisk avfall osv.) - må hver enkelt beboer selv håndtere ved å levere hos kommunal avfallslevering, f.eks. Grønmo eller levere elektriske apparater gratis hos forhandler.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5865

SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2026 kl. 18:00, Kantarellenhjemmet .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utleie av biloppstillingsplass
8. Vurdering av ny kollektivavtale for TV og internett
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Trine Normann 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 protokollfører og protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Velges på årsmøtet

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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. 5865 Revisjonsberetning.pdf
 - 2. 5865 Regnskap 2025.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås avrundes til kr 150.000. Dette vil da følge konsumprisindeksen på ca 3,5 % i 2025. (Honoraret var siste år kr 145.000).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000

Sak 7

Utleie av biloppstillingsplass

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet Jordstjerneveien 29 E-H (Solhellinga Mortensrud Boligsameie) vedtok på årsmøtet siste år i vedtektene at det kun er tillatt å leie ut andelseiers biloppstillingsplass internt i sameiet.

Borettslaget har hatt dette som regel i flere år, men i og med vi har felles biloppstillingsplasser er det viktig at vi også får dette innført i vedtektene for Solhellinga 1 Borettslag.

Styrets innstilling

Det innføres i vedtektene:

Punkt 4.6: Det er kun tillatt å leie ut biloppstillingsplass internt i borettslaget.

Forslag til vedtak

Det innføres i vedtektene: Punkt 4.6: Det er kun tillatt å leie ut biloppstillingsplass internt i borettslaget.

Sak 8

Vurdering av ny kollektivavtale for TV og internett

Forslag fremmet av:

Mads Sundgot Lundemo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamlingen – bytte av leverandør for TV og internett

Det foreslås at borettslaget bytter fra dagens kollektive avtale for TV og internett med Telenor til OBOS Nett.

Bakgrunnen for forslaget er et mottatt tilbud fra OBOS Nett, som blant annet innebærer:

- Felles internettavtale med hastighet på 1000 Mbps til 229 kr per måned per boenhet.
- Mulighet for at den enkelte andelseier selv velger TV-leverandør (RiksTV, Allente eller Strim) og kanalpakker etter eget behov.
- Mulighet for å kun benytte internett uten TV-pakke.
- Oppgradering av teknisk utstyr inkludert, mot bindingstid på 60 måneder.

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår avtale med OBOS Nett og avslutter dagens avtale med Telenor.

Vedlegg

3. OBOS Nett Tilbud - Solhellinga 1 Borettslag.pdf

4. Forslag internet.png

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Forslag/innstillinger til styrer verv sendes til :

solhellinga1valgkomite@gmail.com

Valgkomiteen vil komme med sine innstillinger på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martin Haraldsen

Stiller til valg.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tom Olaussen

Stiller til gjenvalg

Valg av 1 varamedlem ' Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem ':

- Marianne Viken

Stiller til gjenvalg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Turid Kolstad

Stiller til valg.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Monica Celline Gundersen

Stiller til gjenvalg

- Unni Sigerset

Stiller til gjenvalg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

VVS: Det ble fortsatt utført en del utskifting av ventiler til radiatorer, noe som medførte en del utgifter også i 2025.

Garasjeanlegget: Det ble vasket og feiet. Det ble utført ny oppmerking av alle garasjeplassene.

Fartsdumper: Det ble oppført 2 nye fartsdumper i garasjeanlegget. Dette etter flere meldinger om for stor fart og meldinger om nestenulykker. Det ble samtidig satt opp skilt med maks 10 km/t i garasjeanlegget ved innkjøringen. Dette i samarbeide med sameiet.

Garasjeporter:

Som informert om på Vibbo og siste års generalforsamling ble det installert 2 garasjeporter. Grunnet forsinkelse med levering, ble portene først montert i februar 2025.

Gjerde mellom blokk 1 og 2: Grunnet sikkerhet ble det oppført gjerde mellom blokk 1 og 2. Styret har ikke mottatt klager over uønsket adgang siden.

Fukt i bodområdet: Arbeidet ble ferdigstilt i garasjen over bodområdet med tettemasse. Det har ikke blitt registrert fuktproblemer siden.

Fellesbelysning: Utskifting til LED-belysning og bytte av lysarmaturer vil fortsette.

Norgespris: Styret fattet vedtak på styremøte den 10. september om å skifte til Norgespris på felles strøm og fjernvarme. Dette gjeldende fra 01.10.25.

Obos Sikringsordning:

Styret mottok tilbud fra OBOS om tjenesten *Garantert betaling av felleskostnader i 2025*.

Denne sikringsordningen inkluderer både dekning mot tap ved tvangssalg, og en likviditetsgaranti som sikrer borettslaget forutsigbare inntekter hver måned. Med denne sikringsordning, vil OBOS Fakturere løpende overta boligselskapets krav på felleskostnadene mot boligeierne, og utbetale hele beløpet av månedlige felleskostnader til boligselskapets konto - til fast tid hver måned. Helt uavhengig av om den enkelte beboer har betalt eller ikke. Det sikrer boligselskapet stabil inntekt og bedre likviditet.

Styret fattet vedtak på å takke ja til dette tilbudet, som koster det samme som Borettslagenes sikringsordning - som vi har i dag. Ordningen trådte i kraft 01.03.26

Dugnad: Styret er imponert over fremmøtet og innsatsen beboerne har vist under dugnadene. I 2025 ble det utført betydelig arbeid med rengjøring av fellesområder og tømning av bodområdet, samt trimming av hekker og trær.

Styrets egenarbeid: Styret har, som tidligere år, utført fysisk arbeid i tillegg til styrevervene. Dette inkluderer hjelp med radiatorer, smøring av dører og låser i fellesarealer (flere ganger i året), stramming av håndtak på inngangsdører, bytte av batterier i kodelåser og skiltning av leke- og aktivitetsområder. Styret har også jobbet preventivt med heisene, blant annet oppgradering av alarmsystemet.

HMS: Styret har gjennomført lovpålagt egenkontroll av det elektriske anlegget og fellesområder. En brannvernsrunde er også gjennomført. HMS-egenkontroll er sendt til alle andelseiere.

Vibbo og nyhetsbrev: Styret har prioritert å sende ut løpende nyhetsbrev via Vibbo, og har utvidet informasjon til andelseiere om viktige saker via SMS. Styret har også, som tidligere, hatt daglig kontakt med andelseiere, vaktmester og andre aktører involvert i driften av borettslaget, via telefon, befaringer og e-post.

Mortensrudhøyden Velforening: Styrets leder er også styremedlem i Mortensrudhøyden velforening og deltar aktivt i arbeidet med vellets saker.

Neste års arbeide:

Fellesbelysning: Utskifting til LED-belysning og bytte av lysarmaturer vil fortsette.

Løpende vedlikehold: Styret har avsatt midler til løpende vedlikehold.

Økonomi 2026: Styret har fått god rådgivning fra OBOS forretningsfører (Trine Normann) angående budsjettet for 2026, og mener vi vil avslutte året uten ytterligere økninger. Vedlikeholdsutgifter og nødvendige utbedringer er innregnet i årets budsjett, men uforutsette kostnader kan ikke forutses.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.• Oppstilling over endring av disponible midler	<ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 992988649, KLIENTNR. 5865

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 128 309	1 640 789
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 210 031	9 529 758
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-648 001	-631 446
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 004 994	-8 410 792
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		557 035	487 520
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 685 344	2 128 309
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 015 102	2 484 056
Kortsiktig gjeld		-329 758	-355 747
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 685 344	2 128 309

SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 992988649, KLIENTNR. 5865

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	3 038 432	3 449 119	0	3 077 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 808 040	4 652 736	7 907 000	4 808 000
Ladeinntekter elbil		55 024	79 770	80 000	80 000
Andre inntekter	3	800	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 902 296	8 181 626	7 987 000	7 965 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 445	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-145 000	-140 000	-140 000	-145 000
Revisjonshonorar	6	-13 952	-8 372	-18 000	-18 540
Forretningsførerhonorar		-137 345	-131 073	-138 000	-144 210
Konsulenthonorar		-10 075	-14 910	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-598 964	-682 137	-569 000	-573 680
Forsikringer		-336 172	-321 173	-495 000	-549 000
Kommunale avgifter	8	-883 450	-811 756	-916 000	-962 020
Energi/fyring	9	-880 233	-920 204	-1 020 000	-1 020 000
TV-anlegg/bredbånd		-486 012	-428 052	-439 000	-452 170
Andre driftskostnader	10	-531 147	-492 784	-570 000	-576 390
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 042 794	-3 970 201	-4 345 000	-4 481 010
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		3 859 502	4 211 425	3 642 000	3 483 990
Innbetalt andel fellesgjeld		1 004 994	8 410 792	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 864 496	12 622 217	3 642 000	3 483 990
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	65 694	60 342	16 000	16 000
Finanskostnader	12	-2 720 160	-3 152 801	-3 015 000	-2 503 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 654 466	-3 092 459	-2 999 000	-2 487 000
ÅRSRESULTAT		2 210 031	9 529 758	643 000	996 990
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 210 031	9 529 758		

SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 992988649, KLIENTNR. 5865

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	104 363 000	104 363 000
Tomt		44 727 000	44 727 000
SUM ANLEGGSMIDLER		149 090 000	149 090 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		187 765	79 504
Forskuddsbetalte kostnader		168 355	149 973
Andre kortsiktige fordringer		0	10 309
Driftskonto OBOS-banken		1 117 715	754 949
Sparekonto OBOS-banken		1 541 267	1 489 321
SUM OMLØPSMIDLER		3 015 102	2 484 056
SUM EIENDELER		152 105 102	151 574 056
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 5000		350 000	350 000
Annen egenkapital	14	57 146 114	54 936 084
SUM EGENKAPITAL		57 496 114	55 286 084
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	49 552 230	51 205 225
Borettsinnskudd	16	44 727 000	44 727 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		94 279 230	95 932 225
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	124 306
Leverandørgjeld		58 323	98 312
Påløpte renter		13 547	15 641
Annen kortsiktig gjeld	17	257 888	117 488
SUM KORTSIKTIG GJELD		329 758	355 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 105 102	151 574 056
Pantstillelse	18	153 290 000	153 290 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2026

Styret i Solhellinga 1 Borettslag

Turid Kolstad

Rune Gerhard Hære Andersen

Tom Olaussen

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fjernvarme	965 904
Felleskostnader	3 396 096
Kabel-tv	446 040
Kapitalkostnader IN I	3 129 446
Reg.kapitalkostnader IN I	-91 014
Fratrekk kapitalkostnader	-3 038 432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 808 040

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	800
SUM ANDRE INNTEKTER	800

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 445
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 445

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-145 000
SUM STYREHONORAR	-145 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-13 952
SUM REVISJONSHONORAR	-13 952

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-234 552
Drift/vedlikehold VVS	-22 080
Drift/vedlikehold elektro	-6 772
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 906
Drift/vedlikehold heisanlegg	-125 045
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-35 390
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 826
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-15 688
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-106
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-598 964

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-560 955
Renovasjonsgebyr	-322 496
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-883 450

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-199 772
Fjernvarme	-680 461
SUM ENERGI / FYRING	-880 233

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 850
Container	-27 548
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 194
Vaktmestertjenester	-138 804
Vakthold	-66 305
Renhold ved firmaer	-117 480
Andre driftskostnader	-29 963
Trykksaker	-46
Andre kontorkostnader	-3 481
Telefon, annet	-7 929
Porto	-25
Kontingenter	-119 000
Bank- og kortgebyr	-3 071
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-454
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-531 147

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 096
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51 946
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 151
Andre renteinntekter	6 501
SUM FINANSINNTEKTER	65 694

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-2 720 160
SUM FINANSKOSTNADER	-2 720 160

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	104 363 000
SUM BYGNINGER	104 363 000

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

NOTE 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 019 685
Egenkapital fra IN tidligere	51 002 640
Egenkapital fra IN 2025	496 181
Reduksjon EK fra IN	-6 372 392
SUM ANNEN EGENKAPITAL	57 146 114

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2008

-104 363 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

5 536 345

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 004 994

Nedbetalt tidligere, IN

51 002 640

Nedbetalt i år, IN

496 181

-46 322 840

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019

-1 500 000

Økning 2020

-2 700 000

Nedbetalt tidligere

818 790

Nedbetalt i år

151 820

-3 229 390

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-49 552 230****NOTE 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008

-44 727 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-44 727 000****NOTE 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning - IN-lån

-31 599

Annen påløpt kostnad

-77 189

Annen kortsiktig gjeld

-149 100

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-257 888****NOTE 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

44 727 000

Pantelån

49 552 230

Bregnede IN forpliktelser

45 126 429

TOTALT**139 405 659**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger

104 363 000

Tomt

44 727 000

TOTALT**149 090 000**

Tilbud

Solhellinga 1 Borettslag

Christer Hodne Bjørge
Tlf: 92442998
Christer.hodne.bjorge@obos.no

18.02.2026

18 av 31

Om OBOS Nett

OBOS Nett har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Vi er heleid av OBOS og dermed også våre medlemmer. Alle nye OBOS-boliger leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere borettslag og sameier velger samme løsning.

OBOS Nett bygger fibernett for borettslag og sameier, og legger til rette for at beboerne kan velge blant flere TV- og innholdsleverandører, uavhengig av naboen.

OBOS Nett leverer i dag tjenester til over 600 borettslag og sameier i Norge.

OBOS Nett har «in-house» kundeservice, og en teknisk avdeling som kontinuerlig jobber for å utvide og styrke nettet vårt. Vi har teknisk personell på vakt 24/7 for overvåkning av nettet.

Du er forskjellig fra naboen

En boligsammenslutning består av mange mennesker med noen likheter og mange forskjeller.

«Alle» bruker internett daglig, men innenfor TV og underholdning er det mange forskjellige behov og ønsker. OBOS Nett legger til rette for at beboerne selv kan velge den TV- og innholdsleverandøren som gir dem best kvalitet og pris – helt uavhengig av naboene sine.



Kollektivt tilbud

Hver leilighet får
internett med

1000/1000

Mbit/s bredbånd

Månedspris
per leilighet

Kr 229,-

Inkludert mva.

Oppgradering av
nett/utstyr

Kr 0,-*

*OBOS Nett dekker
etableringskostnaden ved 5 års
avtaletid

- TV er valgfritt. Individuelle abonnement tegnes av de som ønsker dette.

Nytt aktivt utstyr i
teknisk rom.



Nytt utstyr i hver leilighet



En Wifi 6-ruter leveres og kobles opp for alle



Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter

Løsninger tilpasset våre endrede medievaner

- Nedgang i tradisjonell TV-bruk. 39 prosent brukte lineær-TV i 2024.
- Flere ser på strømmet innhold enn lineær TV.
- 95 prosent benytter internett daglig. Internett er utgangspunktet for vår underholdningshverdag.
- 88 prosent har tilgang til minst en betalbar strømmetjeneste.
- De som strømmer er vesentlig mer fornøyd med leverandøren(e) enn de som benytter tradisjonelle TV-tjenester.

**Vi ønsker å
velge innhold
selv!**

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Flere TV-leverandører å velge mellom.
- Dere kan velge bort TV-pakker og spare penger.
- En stadig økende andel beboere som kun ønsker nett eller strømming slipper å subsidiere TV i fellesavtale.
- Flexibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i borettslagets avtaleperiode.
- Mulighet for lavere felleskostnader.



TV-abonnement

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste, eller ikke. I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim. Les mer på de forskjellige leverandørenes sider via www.obosnett.no/tv/

RiksTV

Kanalpakker fra:

Kr. 379,-/mnd

Inkludert strømmetjenester fra:



allente

Tidligere Viasat og Canal Digital

Kanalpakker inkludert TV-boks fra:

Kr. 269,-/mnd

Inkludert strømmetjenester fra:



strim

Kanalpakker og strømmetjenester i app fra:

Kr. 369,-/mnd

Gratis prøveperiode
10 % rabatt for OBOS-medlemmer

Oppsummert

- Nytt sentralt aktivt utstyr i boligselskapet
- **Ingen etableringskostnad for boligselskapet**
- Nytt modem og trådløs Gbit/s ruter (Wifi6/AX) til alle husstander
- Høyhastighets bredbåndstjeneste med internett til alle i fellesavtale
- Gjenbruk av internt fiber spredenett
- TV-tjeneste er valgfritt for husstandene
- 60 måneders avtaletid
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser

Priser og innhold fra de forskjellige TV-leverandørene kan bli gjenstand for endring, og er utenfor OBOS Netts kontroll.
Tilbudet på kollektiv avtale er gyldig i 3 måneder. Med forbehold om at våre leverandørpriser ikke endres etter detaljprosjektering.

Vedlegg 4 til sak 8. Vurdering av ny kollektivavtale for TV og internett

Hei

Jeg ønsker å fremme forslag om å bytte fra dagens kollektivavtale for TV og Internett fra Telenor til OBOS Nett, og at det stemmes over dette på generalforsamlingen.

Jeg har vært i kontakt med OBOS Nett og de har sendt meg ett konkret tilbud. Jeg har lagt ved tilbudet i denne mailen og ønsker at dette inkluderes i innkallelsen til generalforsamlingen eller gjøres tilgjengelig på Vibbo slik at alle andelseiere har muligheten til å sette seg inn i detaljene før generalforsamlingen.

OBOS Nett tilbyr oss en løsning der vi har felles avtale for Internett og hvor andelseierne selv kan velge mellom 3 tilbydere av TV tjenester (RiksTV, Allente, og Strim), og TV pakkene de tilbyr, eventuelt kan man velge å bare ha Internett dersom man f.eks. bare streamer og ikke er interessert i noen av TV pakkene.

Felles avtalen for Internett gir oss 1000mbps linje for 229 kr måneden, til sammenligning har vi idag 150mbps fra Telenor, og skal man ha raskere Internett fra Telenor i dag må man betale følgende ekstra for raskere Internett.

319 kr for 250mbps

409 kr for 500mbps

659 kr for 750mbps

749 kr for 1000mbps (samme hastighet som fra OBOS nett for 229 kr)

Hva de forskjellige tjenestetilbyderne leverer av TV kanaler varierer og det er vanskelig å lage en direkte sammenligning med dagens løsning pga. poengsystemer og lignende, men hvis man skal prøve å lage en sammenligning med det vi har i dag fra Telenor til 575 kr måneden, så kan man f.eks. ha Internett og standard pakken fra Allente (tidligere Canal digital og Viasat) for 498kr måneden det første året, og deretter 608kr måneden etter det.

Det første året vil altså være billigere en det vi har i dag, og etter det første året vil det altså koste 33kr mer i måneden, men til gjengjeld har man da den raskeste Internett hastigheten som med Telenor ville kostet 749 kr ekstra i måneden.

For at vi skal kunne få nytt Internett utstyr og oppgradering av teknisk rom uten å betale noe ekstra for det forutsetter OBOS nett at vi binder oss til dem i 60 måneder.

Mvh,

Mads Sundgot Lundemo

Jordstjerneveien 29C

Leilighet 58

Tlf: 92204804

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 6.05.26

Selskapsnummer: 5865 Selskapsnavn: SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Solhellinga 1 Borettslag

Møtedato: 05.05.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Kantarellen Bo og rehabiliteringssenter

Til stede: 20 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 21 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Turid Kolstad.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Trine Normann foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Sofian Elbarkani og Dagveig Klemetsen foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 145 000.

Vedtak: Godkjent

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Rune Andersen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Marianne Denise Anderson Viken foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

1. Monica Seline Gundersen

2. Unni Sigerset

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:40. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Trine Normann/s/

Fører av protokollen

Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne 1

Navn: Sofian Elbarkani/s/

Protokollvitne 2

Navn: Dagveig Klemetsen/s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Turid Kolstad	Jordstjerneveien 29 B	2024-2026
Styremedlem	Tom Olaussen	Jordstjerneveien 29 A	2024-2026
Styremedlem	Rune Gerhard Hære Andersen	Jordstjerneveien 29 D	2025-2027

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/225302-1/201	HJEMMEL TIL ANDEL	
03.12.2015	VEDERLAG: NOK 1.400.000	
	Khan Sadia Hanif	IDEELL: 1/2
	F.NR: 260483*****	
	Rehman Attiq-Ur	IDEELL: 1/2
	F.NR: 060781*****	

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/433801-1/200	** TVANGSSALG BESLUTTET	
21.04.2026 21:00	GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2015/225302-1/201	
	GJELDER: Khan Sadia Hanif	IDEELL: 1/2
	F.NR: 260483*****	
	GJELDER: Rehman Attiq-Ur	IDEELL: 1/2
	F.NR: 060781*****	
	TINGRETT: OSLO TINGRETT	
	SAKSNUMMER: 25-081398TVA-TOSL/08	

2026/474904-1/200	** TVANGSSALG BESLUTTET	
30.04.2026 21:00	GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2015/225302-1/201	
	GJELDER: Khan Sadia Hanif	IDEELL: 1/2
	F.NR: 260483*****	
	GJELDER: Rehman Attiq-Ur	IDEELL: 1/2
	F.NR: 060781*****	
	TINGRETT: OSLO TINGRETT	
	SAKSNUMMER: 26-043613TVA-TOSL/08	

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett

2022/368545-1/200	PANTEDOKUMENT	
04.04.2022 13:33	BELØP: NOK 2.500.000	
	PANTHAVER: INSTABANK ASA	
	ORG.NR: 816914582	
	ELEKTRONISK INNSENDT	
2025/603852-1/200	** MASSETRANSPORT	
30.05.2025 11:02	FRA: HEDER BANK ASA	
	ORG.NR: 916012683	
	TIL: INSTABANK ASA	
	ORG.NR: 816914582	
	ELEKTRONISK INNSENDT	
2024/2128126-1/200	UTLEGGSFORRETNING	
22.10.2024 21:00	AVHOLDT: 16.10.2024, Kl. 09:58	
	BELØP: NOK 32.616	
	SAKSØKER: SKATTEETATEN	
	ORG.NR: 974761076	
	SAKSØKT: Rehman Attiq-Ur	
	F.NR: 060781*****	
	HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:	
	REHMAN ATTIQ-UR	
2024/2152456-1/200	UTLEGGSFORRETNING	

SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG

Data uthentet: 01.06.2026 kl. 19:27

Org.nr: 992 988 649 Andelsnr: 46

Oppdatert per: 01.06.2026 kl. 19:25

28.10.2024 10:36 AVHOLDT: 28.10.2024, Kl. 10:33
BELØP: NOK 434.875
SAKSØKER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835302202
SAKSØKT: Rehman Attiq-Ur
F.NR: 060781*****
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
REHMAN ATTIQ-UR
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/719773-1/200
24.06.2025 13:52 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 24.06.2025, Kl. 13:49
BELØP: NOK 3.543
SAKSØKER: BANK NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA BANK GROUP AB (PUBL)
NUF
ORG.NR: 916573154
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927901048
SAKSØKT: Rehman Attiq-Ur
F.NR: 060781*****
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
REHMAN ATTIQ-UR
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/726547-1/200
25.06.2025 14:19 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 25.06.2025, Kl. 14:16
BELØP: NOK 9.661
SAKSØKER: LAMBERTSETER BILSHINE & DEKKSENTER AS
ORG.NR: 913823184
PROSESSFULLMEKTIG: FNC AS
ORG.NR: 921229216
SAKSØKT: Rehman Attiq-Ur
F.NR: 060781*****
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
REHMAN ATTIQ-UR
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/726738-1/200
25.06.2025 14:40 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 25.06.2025, Kl. 14:34
BELØP: NOK 30.384
SAKSØKER: SANTANDER CONSUMER BANK AS
ORG.NR: 983521592
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 985815208
SAKSØKT: Rehman Attiq-Ur
F.NR: 060781*****
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
REHMAN ATTIQ-UR
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/727100-1/200
25.06.2025 15:31 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 25.06.2025, Kl. 15:00
BELØP: NOK 10.335
SAKSØKER: AXACTOR CAPITAL AS
ORG.NR: 917983747
PROSESSFULLMEKTIG: AXACTOR NORWAY AS
ORG.NR: 911831392
SAKSØKT: Rehman Attiq-Ur
F.NR: 060781*****
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
REHMAN ATTIQ-UR
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/727162-1/200
25.06.2025 15:36 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 25.06.2025, Kl. 15:34

BELØP: NOK 42.016
SAKSØKER: EIKA DIGITALBANK AS
ORG.NR: 989997254
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 985815208
SAKSØKT: Rehman Attiq-Ur
F.NR: 060781*****
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
REHMAN ATTIQ-UR
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/727193-1/200

25.06.2025 15:41

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 25.06.2025, Kl. 15:39
BELØP: NOK 8.280
SAKSØKER: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN
ORG.NR: 960509811
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927901048
SAKSØKT: Rehman Attiq-Ur
F.NR: 060781*****
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
REHMAN ATTIQ-UR
ELEKTRONISK INNSENDT

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET**2008/167678-2/201**

03.10.2008

REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.