



Velkommen til

Vetlandsveien 56A
0685 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vetlandsveien 56A
0685 Oslo

Lys og gjennomgående 3-roms i høy 1.etg med super beliggenhet nært marka | Solrik balkong | Stort kjøkken | Trasop skole

Velkommen til Vetlandsveien 56A. En lys og gjennomgående 3-roms andelsleilighet med super beliggenhet på populære Oppsal. Kort vei til Trasop skole, barnehager, offentlig kommunikasjon, Oppsal senter, matbutikker, idrettsanlegg og flotte turområder i Østmarka. Boligen har en meget god intern beliggenhet i høy 1. etasje. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning som inneholder entré, bad, to gode soverom, et stort separat spisekjøkken med plass til spisebord og en lys stue med peis og utgang til solrik vestvendt balkong.

- Stor og solrik vestvendt balkong på ca. 8 m²
- Pent bad bad pusset opp i regi av borettslaget med gulvvarme, downlights og opplegg til ful størrelse vaskemaskin
- Peisovn i stuen
- Tre boder i kjelleren (til sammen ca. 8 m²)
- Vinduer fra 2016
- Dyrehold tillatt

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 200 000
Andel fellesgjeld pr 22.10.2026	kr	118 229
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 327 725
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 801
BRA/BRA-I		78/70 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1961
Etasje		Høy 1. etasje
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Stefan Safri
Eiendomsmegler

982 57 494
stefan.safri@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 200 000**
Andel fellesgjeld pr 22.10.2026	kr	**118 229**
Omkostninger*	kr	**9 496**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**4 327 725**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**4 801**

***Omkostninger**
Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr 8406
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 9 496

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 4 801 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, kabel-TV og internett og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 4 366,29
Kollektiv avt. Telia: kr 435,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 22.10.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 63 626 934,- pr. 22.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208706152
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 22.10.2026: kr 63 626 934,-
Andel av saldo: kr 118 229,60
Innfrielsesdato: 30.12.2042
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,14 %
IN-ordning: Nei

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 110 i Solhøgda Borettslag, org. nr. 950130156 med tilhørende borett til bolig nr. H0102. Andelen ligger i Solhøgda Borettslag og forretningsfører for borettslaget er OBOS BBL.. Innskudd: Kr 5 200

Sikringsordning
Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

For krav på dekning av felleskostnader har borettslaget dessuten lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser, begrenset til 2G (folketrygdens grunnbeløp).

Om borettslaget
Solhøgda Borettslag (org.nr. 950 130 156) er et samvirkeforetak med forretningskontor i Oslo kommune, tilknyttet OBOS som forretningsfører. Borettslaget består av totalt 536 andelsleiligheter fordelt på 58 oppganger (57 oppganger i lavblokker med 8 leiligheter i hver, samt 1 høyblokk med 77 leiligheter). Borettslagets nettside er www.solhogda.no.

Hovedpunkter og vedtak fra årsmøtet 14. april 2026:
• Ny versjon av husordensreglene ble vedtatt.
• Etablering av felles beredskapslager: Styret ble gitt fullmakt til å gjennomføre et beredskapsprosjekt med anskaffelse av låsbare beredskapsskap i hver oppgang innenfor en kostnadsramme på kr 600 000,-.
• Installasjon av sentral avtrekksvifte på tak i lavblokkene (kostnadsramme kr 1 415 000,- pluss elektro): Årsmøtet vedtok at styret arbeider videre med saken.
• Utredning av ladeplasser på parkeringsfelt C ble vedtatt.
• Vurdering av problemer med pipeløp og luftforhold i leiligheter i 4. etasje: Tatt til orientering, og styret følger opp saken administrativt.

Planlagt vedlikehold og pågående tiltak:
• Videreføring av maling av oppganger.
• Innvendig oppussing av inngangspartiet i høyblokka.
• Etablering av flere parkeringsplasser i samarbeid med OBOS.
• Vurdering av ulike løsninger for balkongprosjekt.
• Arbeid med brannsikkerhet i lavblokkene.
• Oppfølging av gjennomført miljøkartlegging.
• Utvikling av grøntområder og utarbeidelse av 10-årig vedlikeholdsnøkkel.

Fasiliteter og fellesgoder:
• 11 fellesvaskerier til fri benyttelse for beboere etter gjeldende regler og tider.
• Tre låste sykkelgarasjer (utenfor Vetlandsfaret 11, Vetlandsfaret 8 og Vetlandsveien 64), sykkelskur, luftpumpe og gratis sykkelvask i høyblokka.
• To velferdsrom/lokaler som kan leies til sosiale arrangementer.
• Vaktmestertjenester leveres av Oppsal Vaktmestersentral (OVS), hvor borettslaget er medeier.
• Nøkkelbrikker administreres av styret, og tre brikker tildeles hver leilighet.

Bruks- og ordensregler:
• Ro og orden: Nattero fra kl. 22:00 til 06:00. Støyende arbeider er kun tillatt hverdager kl. 07:00–20:00 og lørdager/dager før helligdager kl. 08:00–18:00 (ikke tillatt på søn- og helligdager). Musikkundervisning krever særskilt samtykke fra styret.
• Fasade og balkong: Endringer på fasade, yttervegger eller balkong krever styregodkjenning.

Kun godkjente løsninger for markiser og innglassing er tillatt. Det er ikke tillatt å legge fastmontert gulv (støp, fliser o.l.) på balkongene eller senke tak/kle inn vegger. Røyking må ikke medføre vesentlig sjenanse for naboer. Gass må oppbevares på balkong.
• Oppussing: Endring av våtrom og endret romplassering av kjøkken krever tillatelse fra styret. Inngrep i bærende konstruksjoner er søknadspliktig i Oslo kommune og krever styregodkjenning. Omfattende oppussingsarbeid utover 1 uke skal varsles til naboer og styret.
• Ventilasjon: Mekaniske ventilasjonsvifter i leiligheten er ikke tillatt; kun kjøkkenvifter med kullfilter er tillatt.
• Fellesarealer og boder: Fellesarealer skal holdes ryddige og skal ikke benyttes til lagring. Lading og oppbevaring av batterier til el-sykler, el-sparkesykler og lignende er forbudt i fellesområder og boder.
• Uteområder og miljø: All bruk av engangsgrill er forbudt på borettslagets eiendom. Fuglemating er forbudt.
• Sikkerhet: Det er installert kameraovervåkning i høyblokka.

Eierforhold og overdragelse:
Andelene har en pålydende verdi på kr 100,-. Bare fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan være andelseiere i borettslaget (med enkelte unntak for juridiske personer etter vedtektene og borettslagsloven). Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel, og bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Innmelding i OBOS koster kr 500,-. Eierskiftegebyr utgjør kr 6 725,-.

Sosiale aktiviteter og bomiljø:
Velferdskomiteen arrangerer sosiale aktiviteter som årlig dugnad / Ruskenaksjon med grilling, 17. mai-feiring med barnetog og bevertning, julemarked med julegrantenning, samt juletrefest på Oppsal samfunnshus. Borettslaget har også dyrkekasser på fellesområdene.

Forretningsfører
OBOS BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 70 m2
BRA-e: 8 m2
BRA total: 78 m2

Kjeller
BRA-e: 8 m2.

1. etasje
BRA-i: 70 m2.
TBA: 8 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Tre kjellerboder målt til hhv. 1,4 kvm., 2,9 kvm. og 4,2 kvm. Bodene er merket med nr. 1112.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
1

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Borettslaget disponerer parkeringsplasser som leies ut etter venteliste, med separate lister for ordinære plasser og ladeplasser. Hver beboer kan leie inntil én plass forutsatt at vedkommende disponerer bil til daglig. Fremleie er ikke tillatt, og leieforholdet har minst én måneds oppsigelsestid. Ladeplasser driftes av Aneo Mobility.

Borettslagets eiendom
Gnr. 144, Bnr. 1133 (Ideel andel 1/1) i Oslo kommune.

Tomteareal er 36 611 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, diverse beplantning og prydbusker. Fellesarealene er tilrettelagt med sittegrupper, lekeplasser med lekeapparater og dyrkekasser.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter registrering og godkjenning fra styret, men det stilles krav til eiers ansvar

for å unngå sjenanse og skade. Følgende regler gjelder:
• Dyrehold krever registrering hos styret senest en måned etter anskaffelse.
• Eier er ansvarlig for at dyr ikke medfører ulempe for andre.
• Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.
• Det er ikke tillatt å oppholde kjæledyr i kjellere, loft og vaskerier.

Beboernes forpliktelser
Følgende plikter og ansvarsområder påhviler beboerne i borettslaget:
• Deltakelse på årlig dugnad / Ruskenaksjon.
• Rengjøring og vedlikehold av egne sluk og innvendige avløpsledninger fram til felles-/hovedledning, samt sluk på balkong.
• Trapperom og fellesganger skal holdes frie for gjenstander (sykler, barnevogner, ski m.m.).
• Alle sykler, akebrett og sparkesykler må merkes med gyldig oblat for å unngå fjerning.
• Plikt til straks å melde fra skriftlig ved mistanke om insekter eller skadedyr.
• Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet i vinterhalvåret for å hindre frostsprengning i vannledninger.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra årsregnskapet for 2025 og budsjett for 2026:
• Årsresultat for 2025: overskudd kr 7 510 974,- (overført til egenkapital)
• Driftsinntekter for 2025: kr 32 184 935,-
• Driftskostnader for 2025: kr 21 183 413,-
• Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 7 578 513,-
• Total egenkapital pr. 31.12.2025: kr 25 594 780,-
• Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 3 472 982,-
• Budsjetterte driftsinntekter for 2026: kr 32 456 000,-
• Budsjetterte driftskostnader for 2026: kr 25 570 019,-

Borettslaget har et garanti-/solidaransvar på kr 4 110 682,- knyttet til sin 14,95 % eierandel i Sameiet Oppsal Vaktmestersentral.

Borettslagets forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer felles forsikring 87137323

Byggeår
Ca. 1961

Innhold
Andelsleilighet som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Kjeller BRA-e: Tre boder på henholdsvis 1,4 m², 2,9 m² og 4,2 m².

Balkong på ca. 8 m².

Standard
Gjennomgående 3-roms andelsleilighet beliggende i 1. etasje. Boligen inneholder entré, stue med peisovn og utgang til vestvendt balkong, spisekjøkken, bad og to soverom. Bygningen ble oppført i 1961. Bad samt rør-i-rør i boligen og vann- og avløpsrør i borettslaget ble fornyet i 2007–2009. Vinduer med 2-lags isolerglass og ytterdører ble skiftet i 2016.

Entréen har ytterdør av tre med kikkehull. Stuen har parkett på gulv, peisovn med forskriftsmessig

gnistplate av fliser, og utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongen har støpt betongdekke med toppgulv av nymalte treheller, platerekkverk med lakkert håndløper, utelys, dobbel stikkontakt og manuell markise.

Kjøkkenet er innredet med modulkjøkken bestående av hvite profilerte fronter, overskap med glassdører, og laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Det er keramiske fliser over benkeplate. Rommet har frittstående oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap og komfyr, ventilator med kullfilter, samt installert waterguard for lekkasjesikring.

Badet ble oppgradert i 2007–2009 i regi av borettslaget og har flislagt gulv med gulvvarme styrt via trinnløs regulator, flislagte vegger og senket, malt gipstak med downlights. Rommet er utstyrt med modulskap med skuffer, toppmontert servant av porselen med ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap, gulvmontert klosett, og dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass og blandebatteri med to vridere. Det er etablert opplegg for vaskemaskin, avtrekksventil i tak og spalte under dør.

Leiligheten inneholder to soverom med laminat på gulv og malte vegg- og himlingsflater.

Overflater:
Gulv: Fliser på bad. Parkett i stue. Laminat på øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte flater på kjøkken og keramiske fliser over benkeplate. Forøvrig malt strie og mur på øvrige rom.
Himling: Senket og malt gipstak med downlights på bad. Forøvrig malte betongelementer og malt mur.

Lagring:
Tre kjellerboder på henholdsvis 1,4 m², 2,9 m² og 4,2 m² (til sammen ca. 8 m²), merket med nr. 1112.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Ytterdører | Tettelisten i dørkarm og på dørblad er preget av elde og slitasje. Dørblad er preget av elde og slitasje.

- Overflater - gulv | Gulvene er noe preget av elde og slitasje. Det ble registrert større glippe mellom gulv og list på det ene soverommet.

- Overflater - vegger og himlinger | Det ble registrert utposninger på tapet samt i tak i stuen. Øvrige overflater er stedvis preget av elde og slitasje.

- Innvendige dører | Flere av innvendige dører er preget av elde og slitasje.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist sprekk i veggflis helt ned mot gulv i hjørnet i dusjen. Konstruksjonen og overflater har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

- Bad - Overflater gulv | Det er målt fall i dusjsonen, men fall er ikke iht. forskrift. Dette resulterer i treg avrenning samt pyttdannelser på overside av fliser. Konstruksjonen og overflater har passert

mer enn halvparten av forventet levetid.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegger har passert en alder på 15 år og har således en usikker fremtidig funksjon. Det er ikke påført membran i rørkasse. Forholdet gir lokal TG3.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Servantskap og speilskap er preget av elde og slitasje.

- Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

- Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredning (skrog og fronter) er preget av elde og bruksslitasje. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilatoren mangler deksel/grovfilter på underside av ventilator.

- Innvendige vannledninger | Fordelerstokk i rørkasse er ikke lekkasjesikret.

- Ventilasjon | Boligen er tilknyttet naturlig ventilasjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Tilstøtende vegger er av mur og uten adkomst.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk: Høyde på rekkverk ble målt til 92 cm. Kravet er 100 cm der fallhøyden er mellom 0,5 m og 10 m.

- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

- Elektrisk anlegg: Grunnet manglende dokumentasjon bør det utføres en utvidet el-kontroll av anlegget. Evt. feil og mangler bør utbedres.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert boligområde på Oppsal i bydel Østensjø. Nærområdet på Vestre Trasop kjennetegnes av rolige og barnevennlige omgivelser med store, grønne fellesområder og en fin blanding av blokk- og småhusbebyggelse. Hverdagen er enkel for barnefamilier, med Trasop skole liggende kun en kort gåtur fra boligen. I

tillegg ligger flere barnehager innenfor gangavstand, deriblant Fuglemyra barnehage, Østmarka idrettsbarnehage og Goliaskogen barnehage.

Fritidstilbudet i nabolaget er rikt og variert. Like ved boligen ligger Trasop idrettspark og Oppsal Arena, som fungerer som et naturlig samlingspunkt for idrett og aktiviteter med flerbrukshaller, friidrettsbane og utendørs kunstgressbaner. For den som trives ute i naturen, er det kort vei til fots eller på sykkel inn til inngangsporten til Østmarka. Her har du enkel tilgang til helårs turstier, oppkjørte skiløyper om vinteren, populære badevann som Ulsrudvannet og Nøklevann, samt servering på Rustadsaga sportsstue. Også Østensjøvannet med sin tilrettelagte tursti og sitt rike fugleliv er lett tilgjengelig.

Dagligvarehandelen unnagjøres enkelt i hverdagen med både Rema 1000 og Kiwi i gangavstand fra leiligheten. En kort gåtur unna finner du Oppsal Senter, som tilbyr et godt utvalg av forretninger og servicetilbud, inkludert Meny, apotek, blomsterbutikk og Deichman Oppsal. Kollektivforbindelsene i området er gode og gjør det enkelt å reise uten bil. Nærmeste bussholdeplass ligger ved Trasop skole en kort spasertur unna, med jevnlige avganger i flere retninger. I tillegg er det gangavstand til T-banen på Godlia, som gir rask og direkte adkomst til Oslo sentrum.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter. Det er støpt betongdekke som etasjeskiller. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2016. Ytterdør av tre med kikkehull. Brann- og lydklassifisert med B-30/30dB.

Moderniseringsarbeider
2023-2026:
- Malt overflater
2023 - Det minste soverommet
2024 - Det store soverommet og gangen
2026 - Stue og kjøkken

2026:
- Nymalte treheller på balkong

2021:
- Ny peisovn i stue (Heta Scan-Line 7d) med flislagt gnistplate, utført av Pipe Eksperten

2016:
- Vinduer med 2-lags isolerglass

2009:
- Fornyelse av vann- og avløpsrør (rør-i-rør i boligen)

2008:
- Rehabilitering av bad

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025:
- Oppgraderinger av parkeringsanlegg

- Asfaltarbeider
- Ferdigstilt sykkelgarasje i Vetlandsveien 64
- Oppgradert vaskerier
- Reparasjon av heiser i høyblokka
- Reparasjon av dører til oppganger
- Reparasjon av vegger og trapper i lavblokker
- Skiftet 4 vaskemaskiner og 2 tørketromler i vaskerier samt service
- Eltilsyn i Vetlandsfaret 1 med påfølgende oppgradering
- Reparasjon av søppelbrønner
- Omfattende rehabilitering i Solbergliveien i forbindelse med utbygging av vei
- Miljøkartlegging gjennomført
- Installasjon av kameraovervåkning i høyblokka
- Oppgradering av brannanlegg i høyblokka med montering av nye brannmeldere og skjerpet brannsikkerhet på loftet
- Utskiftning av røykvarslere i alle leiligheter
- Behandlet skadedyrsaker

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg, boligblokk den 16.12.1968. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende ferdigattester for eiendommen:
- Ferdigattest datert 16.11.1990 for fasadekledning, utvidelse av balkonger.
- Ferdigattest datert 09.11.2009 for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Det foreligger et sluttnotat fra Plan- og bygningsetaten datert 29.08.2014 vedrørende innglassing av balkonger for Vetlandsveien 54 A–B og 56 A–B. Saken ble henlagt på grunn av igangsettingstillatelse eldre enn 3 år (utstedt 12.02.1996), uten at det er utstedt ferdigattest for tiltaket. Enkelte boenheter i bygget har innglasset balkong. Boenheten for salg har ikke dette.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: alle hvitevarer. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Panelovner og gulvvarme på bad. Peisovn i stue.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd rød G.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har kollektiv avtale for fibernett/kabel-tv levert av Telia. Tjenesten er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-

6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Korttidsutleie over 7 døgn skal meldes til styret.

Radon
Selger opplyser at det i 2016 ble foretatt radonmåling i regi av borettslaget (Eurofins Radonlab) med et resultat på 33 Bq/m³.

Boligen ligger i et område merket med høy forekomst av radon iht. NGU.

Regulering
Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til bolig med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-795, Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 144, bnr. 989,Oppsal, felt A. (144/1132). Vedtaksdato: 16.09.1959.

Deler av eiendommen som berører tilliggende gate, er berørt av reguleringsplan S-474, Reguleringsplan for Skøyen - Oppsal - Ulsrud (gnr.144 bnr.1 og 989, gnr. 146 bnr. 179, gnr. 145 bnr. 7 m.fl.). Vedtaksdato: 20.03.1953. Området det gjelder er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015–2030, vedtatt 23.09.2015.
Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende byggesaker under arbeid i nærområdet til eiendommen:
- Vetlandsveien 66 og 68 - justering av avkjørsel. Saksnr. 202507483.
- Vetlandsveien 68 - tilbygg til forretningsbygg. Saksnr. 202507533.
- Hellerudsvingen 1 - tilbygg. Saksnr. 202602764.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 262 981 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 051 923 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil

kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 15 281 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for borettslagets- og medlemmer av tilknyttet OBOS boligbyggelag. Det er iverksatt forhåndsutlysning av forkjøpsretten.

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS forkjøpsrett. Andelseiere har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

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

Eier
Bergitte Pearl Olderbø

Heftelser
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,00% (forutsatt salgssum kr 4 200 000,-), kr 42 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke inkludert stor pakke på Finn, Blikkfang og Blink, kr 27 050,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 300,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 125,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører fra, kr 4 100,-
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-
Totalt, kr 123 005,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig den 23.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

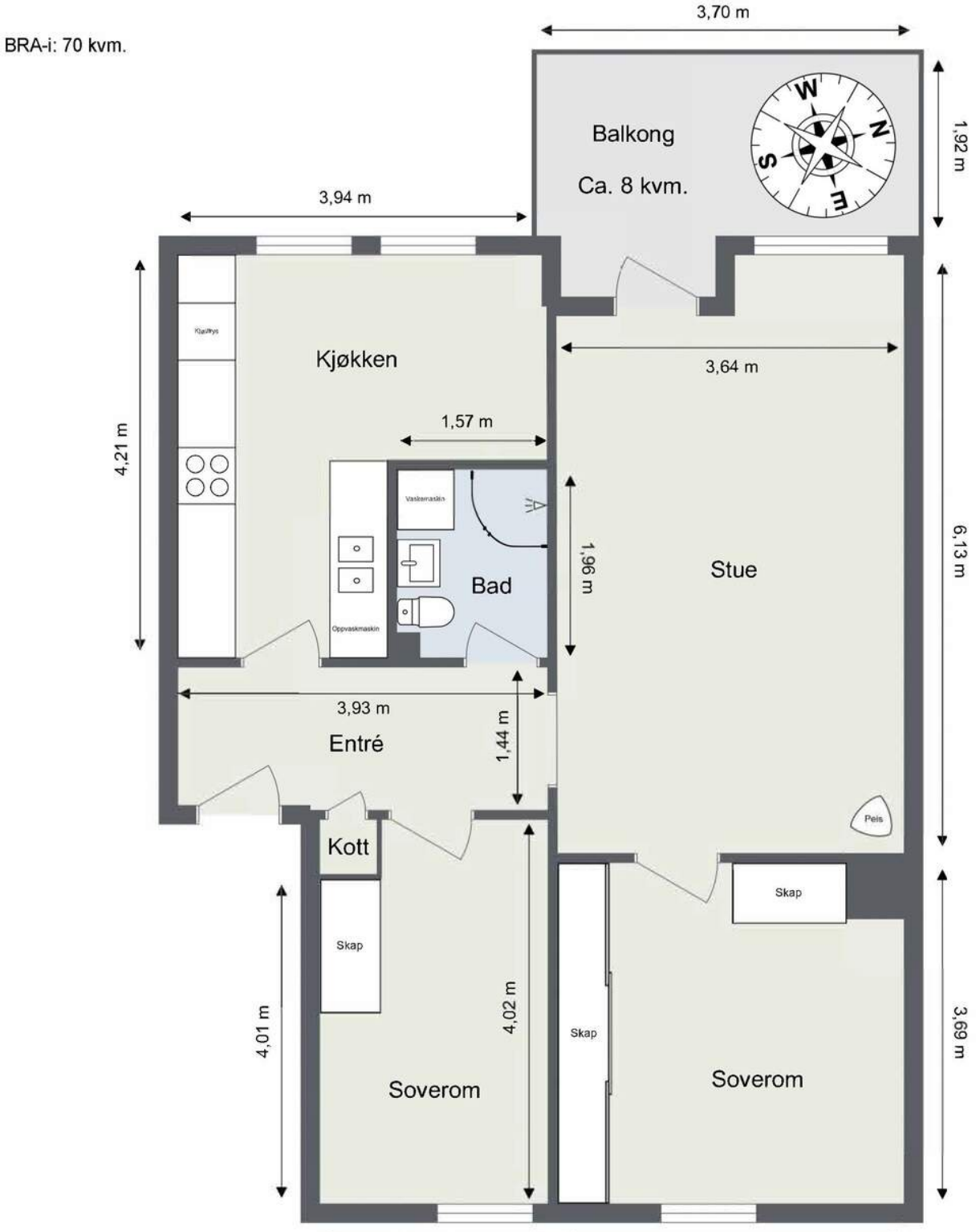
Ansvarlig megler
Stefan Safri
Eiendomsmegler
Telefon: 982 57 494
E-post: stefan.safri@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda
1109 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning

Vetlandsveien 56 A



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.










CATAN







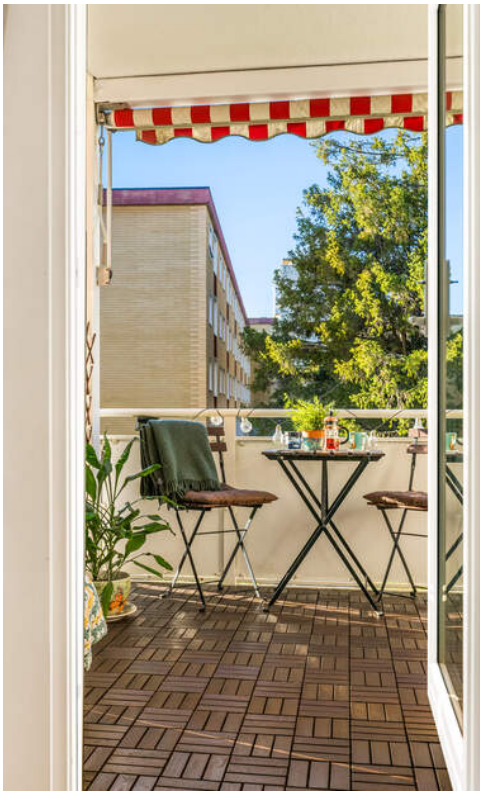



































OSLO




OSLO





VETLANDSVEIEN 56A

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 203 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Trasop skole	Linje NC2, FB10, 58, 76, 79	4 min / 0.3 km
Godlia	Linje 2, 3	13 min / 1.1 km
Bryn stasjon	Linje L1	8 min / 3.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min / 9.2 km
Oslo Gardermoen		36 min

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.)	548 elever, 21 klasser	4 min / 0.3 km
Godlia skole (1-7 kl.)	480 elever, 21 klasser	5 min / 0.5 km
Oppsal skole (1-10 kl.)	576 elever, 32 klasser	9 min / 0.8 km
Tveita skole (1-7 kl.)	187 elever, 9 klasser	18 min / 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	730 elever, 39 klasser	17 min / 1.5 km
Hellerud videregående skole	600 elever	18 min / 1.5 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	5 min / 2.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

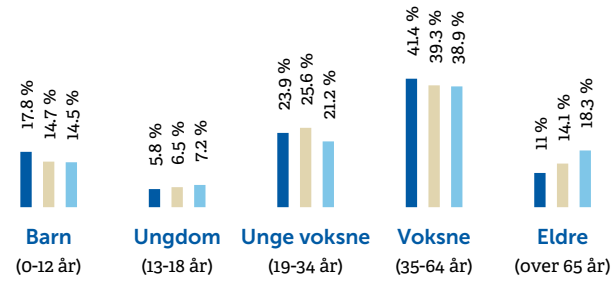
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Trasop/Nordre Opps...	3 193	1 604
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-5 år)	86 barn	6 min / 0.6 km
Østmarka idrettsbarnehage (1-5 år)	136 barn	9 min / 0.8 km
Goliaskogen barnehage (1-5 år)	64 barn	10 min / 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	PostNord	3 min / 0.3 km
Kiwi Oppsalstubben		9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog/t-bane

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 99/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

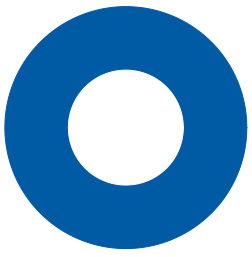
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 81/100

SPORT

Trasop idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**3 min** 0.3 km
Trasophallen Aktivitetshall	**4 min** 0.3 km
Feel24 Oppsal	**7 min**
Mudo Tveita	**20 min**

BOLIGMASSE



100% blokk

VARER/TJENESTER

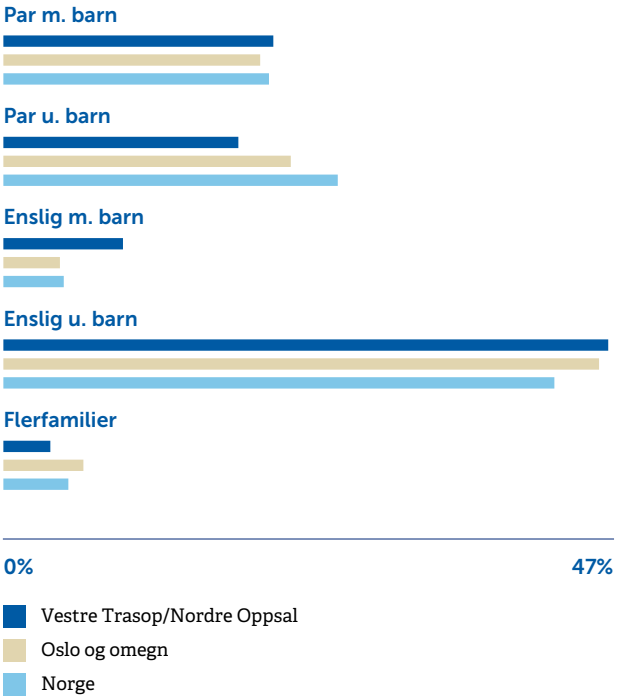
Oppsal Senter	**15 min**
Boots apotek Oppsal	**15 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



38% i barnehagealder
37% 6-12 år
11% 13-15 år
14% 16-18 år

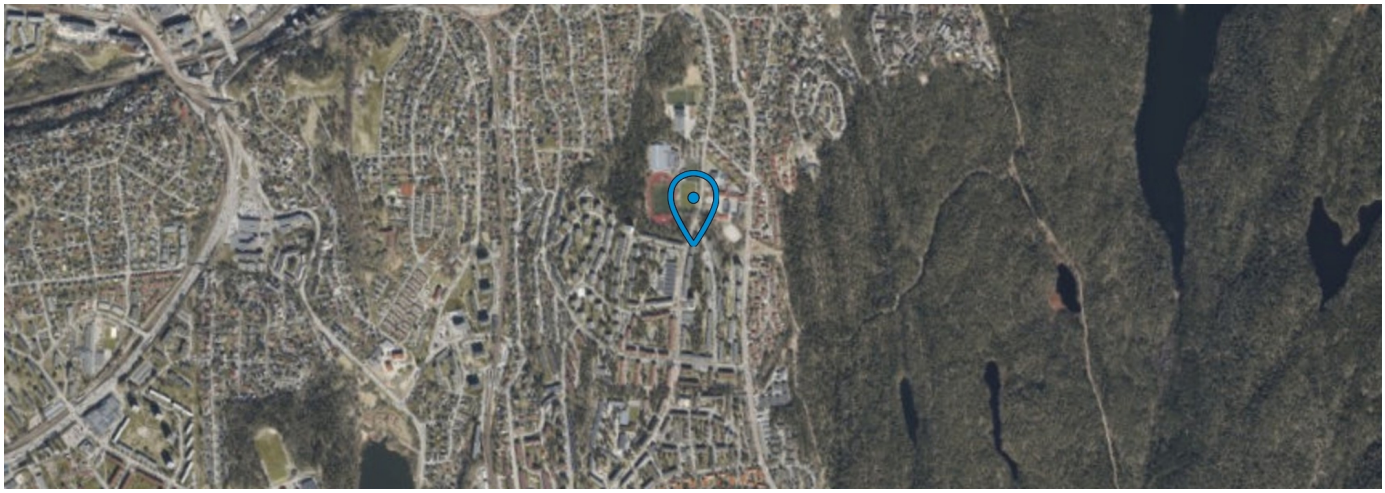
FAMILIESAMMENSETNING

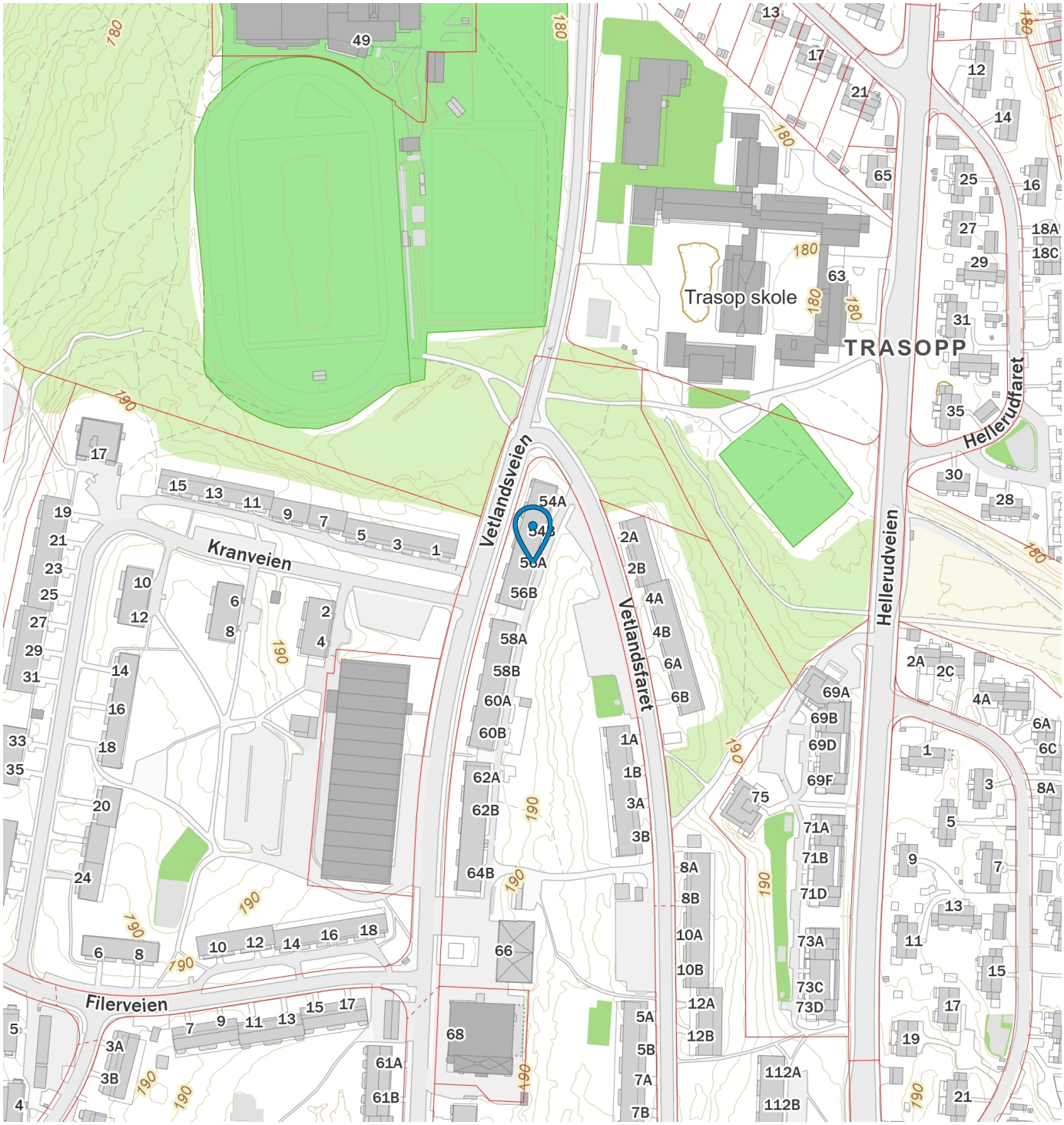


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**21%**	**33%**
Ikke gift	**63%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Olderbø, Bergitte Pearl
22.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Bergitte Pearl Olderbø
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2018 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vetlandsveien 56A
0685 OSLO

0301-144/1133/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Mindre sprekk i én flis nederst i hjørnet av dusjsonen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: I regi av borettslag

   Beskrivelse av arbeidet: Totaltenovering av bad og ny varmvannsbereder på kjøkken.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrenovering i regi av borettslag, blant annet nytt soilrør og sluk.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: I regi av borettslag/Pipe Eksperten

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av piper/pipeløp i borettslag. I tillegg installerte Pipe Eksperten nytt ildsted i leiligheten type Heta Scan-Line 7d.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Hvis man har på alle kokeplatene og ovn på full effekt, går sikringen på kjøkkenet. Ikke vært et problem for eier.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Tidligere eier opplyste ved salget i 2018 at ble foretatt i regi av borettslag (Eurofins Radonlab) i 2016. Resultat: 33

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: I regi av borettslag

   Beskrivelse av arbeidet: Alle ytterdører/altandør skiftet i 2016.

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• Ja

Kjøkkenviften fungerer som den skal, men mangler filter. I tillegg er det en mindre sprekk i overflatelaget/tapeten i taket. Var slik da jeg overtok boligen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

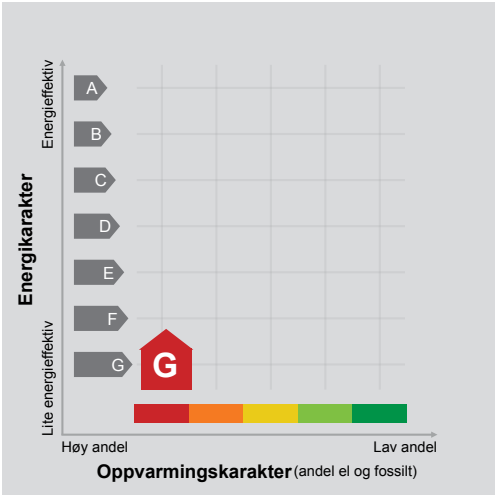
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SOLHØGDA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0685
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80322801
Merkenummer	Energiattest-2025-212407
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.

Tilstandsrapport

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1133
Andelsnummer 110

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



Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22386-1017 **Referansenummer:** NB6291

Autorisert foretak: TK TAKST AS

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

TK takst

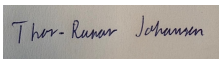
TK Takst er et takstfirma med fokus på grundige, pålitelige og profesjonelle vurderinger av bolig og eiendom. Vi bistår kunder som trenger et godt og dokumentert grunnlag for å forstå eiendommens tilstand, verdi og kvaliteter.

For oss handler taksering om mer enn tall og rapporter. En bolig eller eiendom representerer ofte store verdier, og beslutningene som tas på bakgrunn av en takst kan være viktige både økonomisk og personlig. Derfor legger vi stor vekt på at arbeidet vårt skal være grundig, forståelig og tillitvekkende.

I TK Takst kombinerer vi faglig kompetanse med praktisk forståelse av bygg og eiendom. Gjennom grundige befaringer og faglige vurderinger arbeider vi for å gi kundene et så tydelig og realistisk bilde av eiendommen som mulig.

Vi mener at en god takstmann ikke bare skal kunne identifisere og vurdere forhold ved en bygning, men også kunne formidle vurderingene på en måte kunden forstår. Derfor er tydelig kommunikasjon og god dialog en viktig.

Rapportansvarlig



Thor-Runar Johansen
Uavhengig Takstingeniør
thor@tktakst.no
916 02 014

BMTF

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående 3-roms andelsleilighet godt og sentralt beliggende på Oppsal i bydel Østensjø.

Innvendig fremstår boligen som normalt vedlikeholdt, men er dog stedvis preget av elde og slitasje.
Eldre modulkjøkken med frittstående hvitevarer og flislagt bad fra 2008 pusset opp i regi av borettslaget.
Kostnader forbundet med vedlikehold og fornyelser må beregnes.

Boligen disponerer egen vestvendt balkong på ca. 8 kvm. med gode solforhold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Ikke undersøkt da dette er berammet av borettslagets vedlikeholdsplikt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser på bad. Parkett i stue. Laminat på øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte flater på kjøkken og keramiske fliser over bankeplate. Forøvrig malt strie og mur på øvrige rom.
Himling: Malte gipsplater i tak med downtlights på bad. Forøvrig malte betongelementer.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad fra 2008 pusset opp i regi av borettslaget.

KJØKKEN Gå til side

Modulkjøkken av ukjent alder. Behov for vedlikehold/fornyelser.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Peisovn i stuen..
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabel i gulv på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

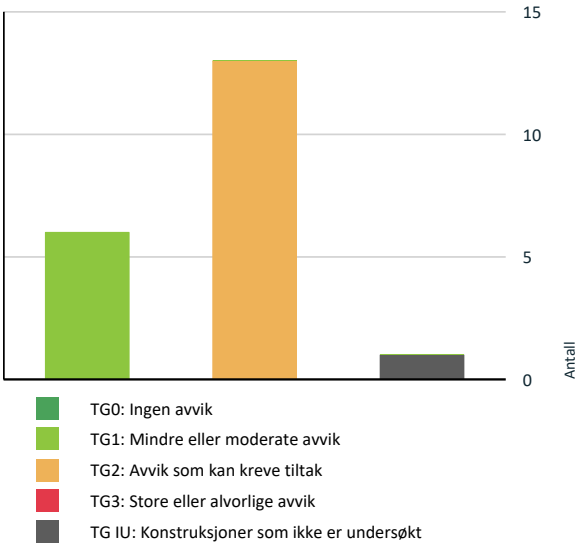
Boligens planløsning fremstår som lik ift. byggesakstegning datert 24.02.1959.

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

Tilstandsrapporten er avgrenset til bygningsdeler og forhold som normalt omfattes av andelseiers vedlikeholdsansvar. Utvendige bygningsdeler, fellesarealer og øvrige konstruksjoner eller installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert som en del av denne rapporten.

Det anbefales at kjøper gjør seg kjent med borettslagets vedtekter, vedlikeholdsplaner og eventuell annen relevant dokumentasjon for informasjon om forhold som ligger under borettslagets ansvar.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Høyde på rekkverk ble målt til 92 cm. Kravet er 100 cm der fall høyden er mellom 0,5 m og 10 m.	Gå til side
⚠	Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
⚠	Grunnet manglende dokumentasjon bør det utføres en utvidet el-kontroll av anlegget. Evt. feil og mangler bør utbedres.	

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

Kommentar

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2016.

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

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av tre med kikkehull. Brann- og lydklassifisert med B-30/30dB.

Vurdering av avvik:

- Tettelisten i dørkarm og på dørblad er preget av elde og slitasje.
- Dørblad er preget av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tettelister bør byttes for å opprettholde god tetthet og funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Dørbladet bør vurderes for utskifting eller utbedring for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for ytterligere skader på døren.

TG2 settes grunnet tettelisten i dørkarm og på dørblad er preget av elde og slitasje.

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

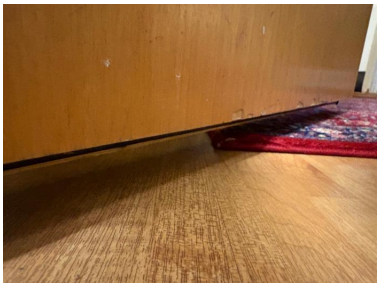
Tilstandsrapport



Hull/slitasje etter tidligere merkinger.



Tettelist er preget av elde og slitasje.



Dørblad er preget av elde og slitasje.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen disponerer egen vestvendt balkong på ca. 8 kvm. med gode sol- og utsynsforhold.
Gulv av støpt betongdekke.
Det er lagt treheller (nymalt i oktober 2026) som toppgulv.
Rekkverk med plater, lakkert håndløper.

Det er montert utelys og dobbel stikkontakt.
Det er montert manuell markise. Denne er preget av soppdannelse i enden, ikke uvanlig over tid.

Balkongen ble utvidet/fornyet av borettslaget i 1989/90, Det er utstedt ferdigattest datert 16.11.1990 for tiltaket.

Årstall: 1990 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Høyde på rekkverk ble målt til 92 cm. Kravet er 100 cm der fall høyden er mellom 0,5 m og 10 m.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Høyde på rekkverk ble målt til 92 cm.



Markise er preget av soppdannelse på enden.

INNVENDIG

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser på bad. Parkett i stue. Øvrige rom med laminat.

Større av deler av gulvflatene var dekke med tepper. Det tas forbehold om avvik da overflater under tepper av slikt omfang normalt ikke kontrolleres.

Vurdering av avvik:

- Gulvene er noe preget av elde og slitasje.
- Det ble registrert større glippe mellom gulv og list på det ene soverommet.

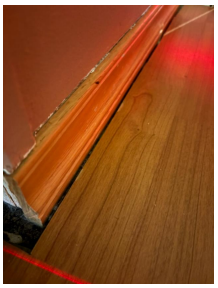
Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes noe overflatebehandling, utbedring eller utskifting av gulv for å lukke avvik knyttet til elde og slitasje.

Det tas forbehold om skjulte avvik under tepper, da disse områdene ikke er kontrollert, noe som kan medføre risiko for uoppdagede skader.

- Av estetisk betydning.

TG2 settes grunnet gulv er noe preget av elde og slitasje.



Glippe mellom gulv og fotlist.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Fliser på bad. Øvrige vegger av malte flater og malt strie.
Tak: Senket og malt gipstak på bad med downlights. Øvrige tak av malt mur.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert utposninger på tapet samt i tak i stuen. Øvrige overflater er stedvis preget av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Utbedring av utposninger på tapet og i tak i stuen bør vurderes for å hindre videre forringelse og mulig skadeutvikling.

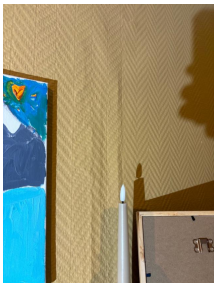
Overflater med preg av elde og slitasje bør vedlikeholdes for å opprettholde estetisk og teknisk standard, samt redusere risiko for ytterligere skader.

TG2 settes grunnet utposninger på tapet samt i tak i stuen. Øvrige overflater er stedvis preget av elde og slitasje.

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport



Utposning av tapet.



Utposning av tapet.



Utposning av mur i tak i stuen

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betongdekke som etasjeskiller. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter.
Fremstår i normal forventet stand med nødvendig plan- og stivhet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter/svanker.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område merket med høy forekomst av radon iht. NGU.

Det er fremvist rapport datert 14.06.2016 etter utført radonmålinger. Rapporten viser ingen forhøyede verdier.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Nyere peisovn i stuen.
Det er etablert forskriftsmessig gnistplate med fliser.

Pipeløp er ikke kontrollert da denne er lukket og uten mulighet for takstmann å kontrollere. Vedlikehold av pipeløp tilfaller borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport



Nyere peisovn.



Forskriftsmessig gnistplate av flis.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av eldre finer/tre.

Vurdering av avvik:

• Flere av innvendige dører er preget av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Dørene bør vurderes for utskifting eller overflatebehandling for å forbedre funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

TG2 sette grunnet flere av innvendige dører er preget av elde og slitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktivitet eller skader etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke opplyst om tidligere eller pågående aktivitet.

Vurderingen gjelder kun selve leiligheten. Fellesarealer, kjeller, loft, utvendige bygningsdeler og øvrige deler av bygningen er ikke undersøkt eller vurdert med hensyn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Kontrollen i leiligheten er begrenset til visuelt tilgjengelige områder.

Skjulte konstruksjoner og lukkede hulrom er ikke kontrollert. I eldre bygninger kan det forekomme skjult aktivitet eller eldre skader som ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved en ordinær visuell kontroll.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i tidsrommet 2007/2009 og er gjort i regi av borettslaget som en del av et større fellesprosjekt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1 ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for arbeidene, datert 09.11.2009.

Ferdigattesten dokumenterer at det søknadspliktige tiltaket er avsluttet og ferdigmeldt overfor kommunen. Dokumentasjonen vurderes som relevant og

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

tilfredsstillende offentlig dokumentasjon for gjennomføringen av tiltaket.

Ferdigattesten dokumenterer imidlertid ikke alene den konkrete utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder type og utførelse av membran/vanntett sjikt.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

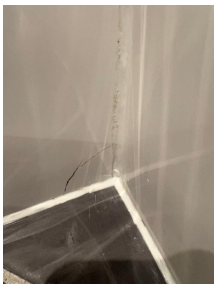
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekk i veggflis helt ned mot gulv i hjørnet i dusjen.
- Konstruksjonen og overflater har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
- Overflater og konstruksjon bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for oppgradering ved behov, da alder medfører økt risiko for slitasje, skjulte skader og redusert funksjon.

TG2 sette grunnet sprekk i veggflis helt ned mot gulv i hjørnet i dusjen. I tillegg kommer konstruksjonen og overflater har passert mer enn halvparten av forventet levetid.



Sprekk i flis i dusjen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Årstall: 2008 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er målt fall i dusjsonen, men fall er ikke iht. forskrift. Dette resulterer i treg avrenning samt pyttdannelser på overside av fliser.
- Konstruksjonen og overflater har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Overvåk tilstanden jevnlig, da konstruksjonen og overflatene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Det må påregnes økt risiko for slitasje, skader eller funksjonssvikt over tid, og det bør vurderes oppgradering eller utskifting ved tegn til forringelse.

TG2 settes grunnet fall i dusjen er ikke iht. forskrift. I tillegg kommer konstruksjonen og overflater har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport



Fall til sluk er ikke iht. forskrift. Dette resulterer i treg avrenning samt pyttdannelser på overside av fliser.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hjelpesluk av plast under servantskap.
Hovedsluk av plast i dusjsonen med synlig klemring og membran.

Det ble målt en høydeforkskjell på 28mm fra flis ved terskel til overside av slukrist i dusjsonen.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. For påstrykningsmembran/smøremembran på vegger anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegger har passert en alder på 15 år og har således en usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke påført membran i rørkasse. Forholdet gir lokal TG3.

Konsekvens/tiltak

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegger bør kontrolleres nærmere og eventuelt fornyes, da overskredet levetid medfører økt risiko for nedsatt funksjon og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.
- Det bør etableres membran i rørkassen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Manglende membran medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

TG2 sette grunnet alder på påstrykningsmembran/smøremembran på vegger. Denne har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har en usikker fremtidig funksjon.



Hovedsluk av plast i dusjsonen.



Hjelpesluk av last under servantskap.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang med spylehode, blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering. Baderomsinnredning bestående av modulskap med skuffer og toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speilskap. Opplegg til vaskemaskin.

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

Gulvmontert klosett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Servantskap og speilskap er preget av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

TG2 sette grunnet elde og slitasje på servantskap og speilskap.



Servantskap er preget av elde og slitasje.



Speilskap er preget av elde og slitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalte/glippe mellom baderomsdør og terskel.
Avtrekksventil montert i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

TG2 sette grunnet kun naturlig ventilasjon.



Avtrekksventil i tak.



Glippe/spalte mellom dør og terskel.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. Tilstøtende vegger er av mur og uten adkomst.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Modulkjøkken, ukjent leverandør og alder.
Frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap og komfyr.
Hvite profilerte fronter på over- og underskap. Et overskap med glassdører.
Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.

Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning (skrog og fronter) er preget av elde og bruksslitasje.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskifting eller oppgradering for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere slitasje, redusert brukervennlighet og mulig behov for større tiltak på sikt.

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

TG2 settes da kjøkkenet generelt er preget av elde og slitasje. Kostnader forbundet med vedlikehold/fornyelser må beregnes.



Slitte fronter.



Det er montert waterguard som lekkasjesikring.



Slitte fronter.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.
Ventilatoren mangler deksel/grovfilter på underside av ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

• Ventilatoren mangler deksel/grovfilter på underside av ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
• Ventilator må fornyes.

TG2 settes grunnet kun ventilator med kullfilter, denne mangler i tillegg underliggende deksel.



Ventilator mangler underliggende deksel/filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

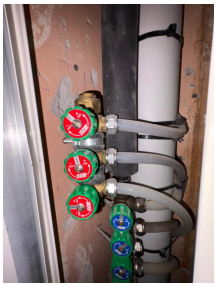
Rør-i-rør i boligen fra 2009

Fordelerstokk med stoppekraner er lokalisert i rørkasse på bad.

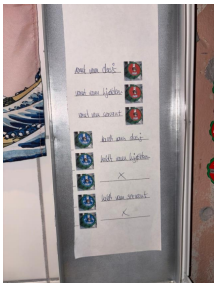
Vurdering av avvik:
• Fordelerstokk i rørkasse er ikke lekkasjesikret.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres lekkasjesikring for fordelerstokken i rørkassen for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan føre til skjulte vannskader i konstruksjonen.

TG2 settes grunnet manglende lekkasjesikring av fordelerstokk i rørkasse på bad.



Fordelerstokk i rørkasse på bad.



Fordelingsbeskrivelse.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i boligen er av plast.
Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år.

Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene.
En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vann- og avløpsrør i borettslaget ble fornyet som del av fellesprosjekt i 2008/2009 Det er utstedt ferdigattest datert 09.11.2009 for utførte arbeider.

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft skjer via veggventiler og spalter over vinduer.
Avtrekk via ventil på vegg i bad.
Ventilator med kullfilter på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Boligen er tilknyttet naturlig ventilasjon.

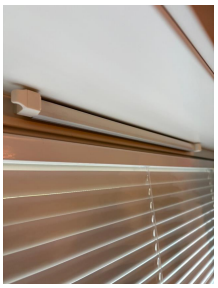
Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer.
Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.

TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.



Veggventil.



Spalte over vindu.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring på 2 x 40 ampere.
Det er installert jordfeilvarsler for hele anlegget (piper ved jordfeil).
Eldre automatsikringer til kurser.
Jordfeilbryter for kurs 9 og 10.
Spenningen i boligen ble målt til 240V. Dette er iht. gjeldene leveringsvilkår fra nettleverandør.

Slukrist i bad er synlig tilkoblet jording.

Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for anlegget.

Til info:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25 - 30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

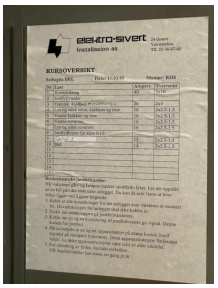
Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Grunnet manglende dokumentasjon bør det utføres en utvidet el-kontroll av anlegget. Evt. feil og mangler bør utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på det elektriske anlegget om mulig, og det anbefales at en kvalifisert elektriker gjennomfører en utvidet el-kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og øker risikoen for skjulte feil, som kan føre til brannfare eller personskade.



Innmat sikringsskap.



Kursfortegnelse.



Spenningstester viser 240V.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler i tak i stue og entré.
Det er ett brannslukkerapparat i boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Høyde på rekkverk ble målt til 92 cm. Kravet er 100 cm der fall høyden er mellom 0,5 m og 10 m.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Grunnet manglende dokumentasjon bør det utføres en utvidet el-kontroll av anlegget. Evt. feil og mangler bør utbedres.

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det bør innhentes dokumentasjon på det elektriske anlegget om mulig, og det anbefales at en kvalifisert elektriker gjennomfører en utvidet el-kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og øker risikoen for skjulte feil, som kan føre til brannfare eller personskade.

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

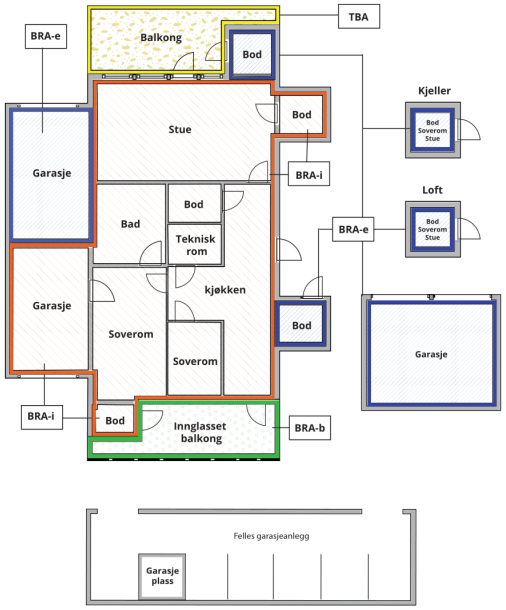
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, entré		
Kjeller		3 boder	

Kommentar

Tre kjellerboder målt til hhv. 1,4 kvm., 2,9 kvm. og 4,2 kvm. Bodene er merket med nr. 1112.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligens planløsning fremstår som lik ift. byggesakstegning datert 24.02.1959.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Thor-Runar Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1133		0	36611.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vetlandsveien 56A

Hjemmelshaver
Solhøgda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/SOLHØGDA BORETTSLAG	950130156	H0102	OBOS	Olderbø Bergitte Pearl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
110	15 281	*31.12.2025*	118 230	*01.10.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gjennomgående 3-roms andelsleilighet godt og sentralt beliggende på Oppsal i bydel Østensjø. Boligen ligger i et veletablert boligområde bestående av både blokk og småhusbebyggelse. Rolige og barnevennlige omgivelser. Kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud samt skole og barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper og lekeapparater.
Asfaltert internvei.

Tinglyste/andre forhold

Innhentes og opplyses av megler ved relevans.

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vetlandsveien 56A , 0685 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1133
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Nordstrand v/Kjetil Reppesgård
Kongsveien 104, 1177 OSLO
E-post: kjetil.reppesgard@em1sornorge.no

Deres ref.: 2804260304 . Vår ref.: 0195-1-1112 Dato: 22.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solhøgda Borettslag
Organisasjonsnr:	950130156
Andelseier:	Olderbø, Bergitte Pearl
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1112
Adresse:	Vetlandsveien 56 A, 0685 OSLO
Andelsnummer:	110
Gnr.	144
Bnr.	1133

Borettsinnskudd: Kr. 5 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87137323.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato..
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter evt. ventelister. Leietaker må selv sørge for å si opp plassen i god tid før fraflytting. Det er minst en måneds oppsigelse fra den første i måneden. Borettslaget har 11 fellesvaskerier som kan benyttes fritt (innenfor den fastsatte tiden og etter gjeldende regler). Styret har kontor i Vetlandsfaret 5 A med styrevakt/kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 18:00 og kl. 19:00. E-post styret@solhogda.no. Borettslaget er tilknyttet Oppsal Vaktmestersentral, Løypevn. 2. Sentralbord 22 76 28 80, e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no Leverandør av fibernett er Telia. Beboere i høyblokka betaler ca. 31 % mer på kat. 004 Oppvarming fra 01.06.25 - 31.05.26. Dette skyldes at de har betalt for lite de siste 3 årene. I kroner er dette ca kr 100-200 mer pr. mnd. avhengig av leilighets størrelse.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208706152
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	63 626 934,00
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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: 4 801,29,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kollektiv avt. Telia	435,00	
Felleskostnader	4 366,29	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	296,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 782,-
Annen formue:	15 281,-
Gjeld:	121 708,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208706152
Restsaldo:	118 229,60
Kapitalkostnader:	909,43
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 118 229,60-, 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 Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon: 22 98 14 72.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: styret@solhogda.no

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	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Solhøgda borettslag org nr. 950 130 156
vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.05.2006 med siste endringer 10.04.2024.

§ 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

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

§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

§ 2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 1 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

§ 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel. 2 Solhøgda Borettslag

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

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

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

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

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

§ 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

§ 3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

§ 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

§ 3-4 Rettsovergang til nærstående

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

§ 4. Borett og overlating av bruk

§ 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Styret skal varsles.

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

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

§ 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

§ 5. Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ytterdør til boligen, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

§ 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

(5) Ved skader på leilighet som dekkes av borettslagets forsikring, svarer andelseier for borettslagets egenandel.

§ 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

§ 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

§ 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

§ 7-1 Mislighold

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

§ 7-2 Pålegg om salg

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

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

§ 7-3 Fravikelse

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

§ 8. Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fem andre styremedlemmer, med inntil tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år, de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

§ 8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

§ 8-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 9. Generalforsamlingen

§ 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styre og andre tillitsvalgte
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 9-5 Møterett

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

§ 9-6 Møteledelse og protokoll

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

§ 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

§ 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 10-1 Inhabilitet

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

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

§ 10-2 Taushetsplikt

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

§ 10-3 Mindretallsvern

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

§ 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§ 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

§ 11-2 Forholdet til borettslovene

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

§ 12. Parkering

§ 12-1 Generelt

Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser.
Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.
Med borettslagets eiendom menes lekeplasser, stikkveier og alle grøntareal tilstøtende blokkene og parkeringsplasser. Styret i Solhøgda Borettslag har engasjert et firma til å kontrollere at parkeringsvedtektene overholdes. Brudd på vedtektene medfører parkeringsgebyr og/eller borttauing av bil. For feilparkering på borettslagets områder kan utgifter som borettslaget påføres og som er foretatt av andelseier eller leietager, kan vedkommende faktureres for de påløpte utgifter.

§ 12-2 Fordeling/ventelister

Plassene fordeles etter gjeldene ventelister. Det er to ventelister, en for ladbare biler og en for vanlige biler. Beboerne kan bare føre seg opp på en av listene. Beboere som ønsker å stå på venteliste kontakter styret skriftlig. Alle som står på liste, må aktivt opprettholde sin plass i køen en gang i året.
Plassene fordeles kronologisk. Dersom man takker nei til tilbudt plass, mister man sin plass på ventelisten. Det er bare tillatt å leie plass med lademulighet om man disponerer ladbar bil til daglig. Styret vedtar nærmere rutiner for tildeling av plasser.

§ 12-3 Kontrakt

Hver beboer har kun lov til å disponere/leie én parkeringsplass, og kun dersom vedkommende disponerer bil til daglig.
I kontrakten som signeres ved inngåelse av leie, må registreringsnummer på bilen oppgis. Alle som leier parkeringsplass, må aktivt opprettholde plassen annethvert år.

§ 12-4 Fremleie

Det er ikke lov å leie ut plassen man disponerer.

§ 12-5 Leie

Leien fastsettes av borettslagets styre og kan endres med én måneds varsel. Det tilkommer etableringsgebyr. Parkeringsleie for ladbar bil omfatter i tillegg drift og vedlikehold av ladestasjon.

12 Solhøgda Borettslag

§ 12-6 Kontrollavgift

Alle kostnader forbundet med eventuell kontrollavgift/borttauing belastes bilens eier etter privatrettslige regler.

§ 12-7 Avskiltede kjøretøy

Det er ikke tillatt å parkere avskiltede motorkjøretøy på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten forutgående varsling.

§ 12-8 Store kjøretøy

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som ikke får plass innenfor oppmerket felt

§ 12-9 Campingvogn/hengere

Campingvogner og hengere er ikke tillatt parkert utover 3 døgn uten spesiell avtale med styret.

§ 12-10 Varighet

Leieavtalen gjelder til én av partene skriftlig sier opp avtalen. Oppsigelsestid er én måned.

OBOS
Eiendomsforvaltning

SOLHØGDA
BORETTSLAG

Husordensregler

Solhøgda borettslag

Vedtatt av Generalforsamling
14.04.2026



Forord

Velkommen til Solhøgda borettslag. Disse husordensreglene er utarbeidet som et felles rammeverk for å sikre et godt naboskap, ivareta eiendomsmassen og bidra til et trygt, rent og trivelig bomiljø for alle beboere i borettslaget.

Reglene omhandler en rekke sentrale områder, inkludert sikkerhet og adgangskontroll (§ 1), strenge krav til brann- og el-sikkerhet i fellesarealer (§ 2), retningslinjer for endringer på fasade og bruk av private utearealer (§ 3), og felles bestemmelser for ro, støyende arbeid og oppussing (§ 7). I tillegg reguleres bruk av fellesarealer og lagring (§ 4, § 9), parkering (§ 5), dyrehold (§ 6), samt vedlikehold av tekniske installasjoner som ventilasjon, våtrom og avløp (§ 11, § 13). De stiller også krav til avfallshåndtering (§ 8), sykkelmerking (§ 10), og prosessen rundt utleie og korttidsutleie (§ 15).

Husordensreglene ble fullstendig revidert 14.4.2026. De er bindende for alle andelseiere og leietakere, og manglende etterlevelse anses som et brudd på leieavtalen og følges opp i tråd med vedtektene, jf § 7. Alle beboere har plikt til å sette seg grundig inn i reglene for å sikre et velfungerende fellesskap.

Henvendelser til styret om Husordensreglene skal sendes skriftlig via Vibbo, pr. e-post: **styret@solhogda.no**, eller pr. post til: **Vetlandsfaret 5A, 0686 Oslo.**

Oppsal, 14. april 2026
Styret

Innhold

§ 1 Dører, adgang og sikkerhet 5
§ 2 Brannsikkerhet og el-sikkerhet 5
§ 3 Fasade, balkong og utearealer 5
§ 4 Fellesarealer og lagring 6
§ 5 Uteområder og parkering 6
§ 6 Dyrehold 6
§ 7 Ro, støy og oppussing 7
§ 8 Søppel og renhold 7
§ 9 Kjeller, loft og boder 7
§ 10 Sykler og merking 8
§ 11 Ventilasjon og inneklima 8
§ 12 Vaskerier 8
§ 13 Vann, våtrom og skader 9
§ 14 Skadedyr 9
§ 15 Utleie og kortidsutleie 9
§ 16 Informasjon og kommunikasjon 10
§ 17 Håndheving 10

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

4

§ 1 Dører, adgang og sikkerhet

For å ivareta sikkerheten og tryggheten for alle beboere, er det avgjørende at alle fellesdører og innganger til enhver tid holdes lukket og låst. Disse retningslinjene gjelder for håndtering av dører, adgangsbrikker og nøkler i Solhøgda borettslag.

1. Ytterdører, kjellerdører og loftdører skal holdes lukket og låst.
2. Mellomdører skal være lukket, men ikke låst.
3. Adgangsbrikker håndteres etter styrets retningslinjer
4. Eier er ansvarlig for bruk av nøkkebrikker
5. Tapte nøkkelbrikker skal varsles styret

§ 2 Brannsikkerhet og el-sikkerhet

For å minimere risikoen for brann og sikre et trygt bomiljø, er det etablert strenge retningslinjer for brann- og el-sikkerhet i alle fellesarealer. Disse reglene omfatter forbud mot røyking og åpen ild, krav om frie rømningsveier, og restriksjoner på lagring og lading av batterier i fellesområder. Alle beboere plikter å sette seg inn i og følge branninstruksen.

1. Røyking og bruk av åpen ild er forbudt i kjeller, loft og fellesarealer
2. Trapperom og ganger skal holdes frie
3. Lading og oppbevaring av batterier til el-sykler, el-sparkesykler og lignende er ikke tillatt i fellesområder og boder
4. Gass må oppbevares på balkong
5. Branninstruks skal følges

§ 3 Fasade, balkong og utearealer

For å bevare borettslagets utseende og sikre et godt naboskap, er det etablert regler for endringer på fasade og bruk av balkonger/private utearealer. Disse retningslinjene sikrer at tiltak på bygningens ytre er godkjent, og at beboere viser hensyn til hverandre ved bruk av sine private uteområder.

1. Endringer på fasade, balkong og yttervegger krever styrets godkjenning, herunder endringer på gulv, tak/himling og vegger.
2. Kun godkjente løsninger for markiser og innglassing er tillatt
3. Balkonger skal brukes på en måte som ikke medfører sjenanse for andre

4. Røyking skal ikke medføre vesentlig sjenanse for naboer
5. Borettshaver skal sørge for korrekt navnskilt på ringeklokke ute, postkasse og leilighetsdør

§ 4 Fellesarealer og lagring

Fellesarealene er til for alle beboere, og for å sikre orden og fremkommelighet er det viktig at disse områdene holdes ryddige og frie for uautorisert lagring.

1. Fellesarealer skal holdes ryddige
2. Oppbevaring er kun tillatt der styret har godkjent dette
3. Ulovlig lagring kan fjernes uten varsel og belastes andelseier

§ 5 Uteområder og parkering

For å opprettholde et hyggelig og velstelt uteområde, og for å regulere ferdsel og parkering, gjelder disse reglene for bruk av borettslagets grøntområder og parkeringsplasser.

1. Grøntområder skal behandles med hensyn
2. Fuglemating er ikke tillatt
3. All bruk av engangsgrill er forbudt
4. Kun sykler i aktiv bruk kan plasseres i sykkelområder
5. Moped/motorsykkel skal parkeres på egen parkeringsplass

§ 6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter registrering og godkjenning fra styret, men det stilles strenge krav til eiers ansvar for å unngå sjenanse og skade, spesielt i fellesområdene.

1. Dyrehold krever registering hos styret senest en måned etter anskaffelse
2. Eier er ansvarlig for at dyr ikke medfører ulempe for andre
3. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart
4. Det er ikke tillatt å oppholde kjæledyr i kjellere, loft og vaskerier.

§ 7 Ro, støy og oppussing

For å sikre et fredelig bomiljø er det fastsatt retningslinjer for ro, nattero, tidsbegrensninger for støyende arbeid og krav til varsling og godkjenning av oppussingsprosjekter.

1. Det skal være nattero i leiligheten fra kl. 22:00 til kl. 06:00.
2. Støyende arbeid skal kun skje i tidsrommet 07:00-20:00 på hverdager og 08:00-18:00 lørdager eller dagen før en helligdag,
3. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn-/helligdager.
4. Omfattende oppussingsarbeider utover en varighet på 1 uke skal varsles naboer og styret. Se egne regler på www.solhogda.no
5. Endring av våtrom, romplassering av kjøkken krever tillatelse fra styret
6. Inngripen i bærende konstruksjoner er søknadspliktig i Oslo kommune og krever tillatelse fra styret
7. Musikkundervisning eller lignende krever særlig samtykke fra styret
8. Ta hensyn til dine naboer

§ 8 Søppel og renhold

Effektiv avfallshåndtering er viktig for miljøet og for å holde borettslaget rent, og det er derfor påbudt med kildesortering og riktig deponering av alle typer avfall.

1. Kildesortering er påbudt, og avfall skal kastes i tilrettelagte søppelbrønner
2. Hensetting av avfall eller annet er forbudt.
3. Farlig avfall skal deponeres i en tilrettelagt miljøstasjon. Det er forbudt å kaste eller hensette slikt avfall på borettslagets områder

§ 9 Kjeller, loft og boder

Reglene for bruk av kjeller, loft og boder skal sikre trygghet, brannsikkerhet og orden, samt hindre at fellesarealer brukes som uautorisert lager.

1. Boder og loft skal holdes ryddige og fri for brannfarlige gjenstander
2. Fellesarealer skal ikke brukes som lager
3. Det er ikke tillatt med mellomlagring i forbindelse med oppussing mv.
4. Barn får ikke leke i kjellere og loft

§ 10 Sykler og merking

For å holde orden i fellesområdene og sikre at kun sykler i aktiv bruk opptar plass, er det krav om obligatorisk merking og riktig parkering av alle sykler og lignende fremkomstmidler.

1. Alle sykler, akebrett, sparkesykler mv. skal merkes med gyldig oblat.
2. Sykler mv. som ikke er merket, blir fjernet.
3. Alle sykler bør holdes låst
4. Det er kun anledning til å parkere sykler som er i regelmessig bruk i borettslagets fellesområder

§ 11 Ventilasjon og inneklima

Et godt inneklima og vedlikehold av bygningsmassen krever at ventilasjon og oppvarming reguleres riktig, og det er derfor satt begrensninger for tildekking av ventiler og bruk av mekaniske vifter.

1. Ventiler må ikke tildekkes og bør stå åpne.
2. Alle rom må holdes såpass oppvarmet i vinterhalvåret at ikke vannet i ledningene fryser.
3. Vinduene i trapperom skal som hovedregel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.
4. Mekaniske ventilasjonsvifter i leiligheten er ikke tillatt
5. Styret kan gi pålegg om fjerning av mekaniske ventilasjonsvifter
6. Det er kun tillatt med kjøkkenvifter som har kullfilter

§ 12 Vaskerier

Bruk av fellesvaskerier skal følge egne regler og fastsatte tider for å sikre lik tilgang og orden for alle beboere.

1. Det er egne regler for bruk av vaskeriene. Sjekk www.solhogda.no
2. Det er ikke tillatt å vaske, rulle eller tørke tøy som tilhører andre enn de som bor i borettslaget.
3. Vasketidene skal overholdes.
4. Tørkeplasser skal ikke brukes søn- og helligdager.
5. Tøy skal fjernes fra tørkeplassen før kl. 1700 dager før helligdager
6. Tøy skal ikke henge ute over natten.

§ 13 Vann, våtrom og skader

For å forebygge vannskader og sikre riktig vedlikehold av leilighetene, er det viktig å kjenne til borettshaverens ansvar for ledninger, våtrom, avløp og hva som skal gjøres ved en lekkasje eller skade.

1. Alle ledninger, kraner og innretninger koblet til disse er borettshavers ansvar fra egen stoppekran og videre inn i leiligheten.
2. Den enkelte plikter å være varsom med hva som tømmes i utløp fra leiligheten.
3. Sluk og avløp skal beboer sørge for er rengjort til enhver tid.
4. Borettshaver er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå i forbindelse med oppussing av våtrom i egen leilighet eller tilstøtende leiligheter.
5. Enhver forandring av baderom må utføres av godkjente håndverkere i henhold til gjeldende forskrifter
6. Beboer er ansvarlig for stoppekran
7. Oppstår det en vannlekkasje eller annen skade, skal man kontakte vaktmester på telefon: 22 76 28 80 (vakttelefon 24/7)

§ 14 Skadedyr

Ved mistanke om eller oppdagelse av skadedyr er det påbudt å melde fra umiddelbart, da beboer har et ansvar for å hindre spredning og kan bli økonomisk ansvarlig for sanering.

1. Borettshavere skal straks melde fra om det mistenkes eller oppdages skadedyr
2. Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i leilighetene. for å konstatere om det finnes veggedyr eller lignende
3. Beboer kan bli økonomisk ansvarlig for fjerning av skadedyr, også om skadedyrene har spredd seg til andre deler av borettslaget.

§ 15 Utleie og kortidsutleie

Utleie og fremleie av leiligheten er søknadspliktig og krever styrets godkjenning, og det er borettshavers plikt å informere leietaker om husordensreglene og sørge for at de etterleves.

1. Framleie kan, etter søknad, godkjennes av styret.
2. Leietaker skal ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

3. Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.
4. Framleieren plikter å påse at leietaker registreres i Vibbo og mottar informasjon fra styret.
5. Borettshaver plikter å informere framleieren om husordensreglene ved innflytting, og er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget eller andre borettshavere får av framleiere.
6. Korttidsutleie over 7 døgn skal meldes styret

§ 16 Informasjon og kommunikasjon

Effektiv informasjonsflyt mellom styret og beboerne er avgjørende, og alle plikter å holde seg oppdatert via Vibbo og sørge for at kontaktinformasjonen er korrekt.

1. Informasjon fra styret sendes i hovedsak via Vibbo.
2. Beboere plikter å holde seg orientert om informasjonen som sendes ut
3. Andelseier plikter å holde kontaktinformasjon oppdatert til enhver tid på Vibbo

§ 17 Håndheving

Ved brudd på husordensreglene vil styret håndheve reglene i tråd med vedtektene, da etterlevelse er en del av leieavtalen for alle beboere.

1. Brudd på husordensreglene vil kunne medføre skriftlig pålegg
2. Manglende etterlevelse av disse reglene følges opp i tråd med vedtektene, jf § 7
3. Husordensreglene er å anse som en del av leieavtalen til den enkelte beboer

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

SOLHØGDA
BORETTSLAG



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 195
SOLHØGDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOLHØGDA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
14. april 2026 kl. 18:00, Oppsal kirke.

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen
9. Forslag om endring av husordensreglene
10. Installasjon av sentral avtrekksvifte på tak
11. Vurdering av problemer knyttet til pipeløp og luftforhold i leiligheter i 4. etasje
12. Etablering av felles venteliste for parkering
13. Utredning: Etablering av ladeplasser på parkeringsfelt C
14. Etablering av felles beredskapslager i Solhøgda borettslag
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Valg av velferdskomitè
18. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLHØGDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eddie Ingebrigtsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Malin Ihlen Bjerke foreslås som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Malin Ihlen Bjerke er valgt.

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. 195 Solhøgda Brl Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0195 Årsregnskap 2025 Solhøgda brl.s.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 730.000. Honoraret er ikke justert de siste årene, og det foreslås nå en justering tilsvarende prisvekst.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 730.000

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår kr 20.000,- til valgkomiteen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar kr 20.000,- til valgkomiteen

Sak 8

Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår kr 100.000,- til velferdskomiteen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar kr 100.000,- til velferdskomiteen

Sak 9

Forslag om endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Solhøgda borettslag har to styringsdokumenter som danner regelverket vi alle må forholde oss til. Vedtektene regulerer overordnede forhold, og husordensreglene tar for seg regler som brukes i det daglige.

Det har vært ønskelig å tydeliggjøre disse reglene slik at de blir enklere å tolke - og et bedre verktøy for alle beboere.

Styret har gjennomgått husordensreglene i sin helhet, og velger med dette å presentere en helt ny versjon av disse. Materielt er det ikke store endringer, det handler mest om struktur og formuleringer.

Det er viktig at husordensreglene skal stå seg over tid, og det har vært viktig for styret å jobbe for en revisjon av disse som er mer oversiktlig og mer presis.

Normalt fremmes ett og ett forslag til endring, men denne gangen legges hele dokumentet opp til behandling. Vedlagt er det nye dokumentet hvor endringene fremkommer.

Styrets innstilling

Husordensregler vedtas

Forslag til vedtak

Husordensregler vedtatt

Vedlegg

3. Forslag til husordensregler m endringer.pdf

Sak 10

Installasjon av sentral avtrekksvifte på tak

Forslag fremmet av:
Tihomir Mahacek

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås installasjon av sentral avtrekksvifte på taket for å bedre ventilasjonen på badene. Tiltaket vil redusere fuktproblemer, bedre luftkvaliteten og samtidig bidra til et sunnere inneklima i leilighetene.

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud og gjennomført befaring med Din ventilasjon AS, som har sett på mulighet for å montere avtrekksvifte i tak på alle lavblokker. Denne løsningen vil da dekke grunnventilasjon for både kjøkken og bad.

Kostnadsrammen på dette arbeidet er kr 1 415 000. I tillegg kommer elektrikerarbeid.

Styrets vurdering: Dette anses som en del av vedlikeholdsarbeid og er følgelig innenfor styrets ansvarsområde. Et vedtak i årsmøtet er ikke nødvendig.

Forslag til vedtak

Styret arbeider videre med saken

Sak 11

Vurdering av problemer knyttet til pipeløp og luftforhold i leiligheter i 4. etasje

Forslag fremmet av:
Maja Bakkehaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker med dette å melde inn en sak til behandling på kommende årsmøte, da forholdene vi beskriver nedenfor etter vår vurdering har en alvorlighetsgrad som tilsier rask og grundig oppfølging.

Alle leiligheter i 4. etasje opplever betydelige problemer knyttet til pipeløpet. I tidligere kommunikasjon med styret har vi fått opplyst at årsaken er at pipeløpet er for kort, noe som gir utilstrekkelig trekk. Dette medfører at vedovnene ikke kan brukes på en effektiv og forsvarlig måte.

I tillegg til de allerede kjente problemene har vi gjennomført målinger av luftkvaliteten i leiligheten. Disse viser at CO_2-nivået stiger raskt til svært høye verdier, og at vi er nødt til å lufte omtrent én gang i timen for å holde nivåene på et akseptabelt nivå. Dette gjelder også uten aktiv fyring i ovn.

Dette indikerer etter vårt syn at det kan foreligge mer generelle problemer med luftutskifting og ventilasjon i øverste etasje, herunder mulig undertrykk i leilighetene. Slike forhold kan forsterke trekkproblemer i pipeløp og bidra til at røyk og avgasser trekkes inn i boligene, både fra ildsteder i underliggende leiligheter og ved egen fyring.

Problemene viser seg blant annet ved at:
- Røyk fra fyring i leiligheter under trekker inn i vår leilighet og gir dårlig inneklima.
- Ved egen fyring må vinduer eller verandadør stå åpne samtidig som ovnsdøren holdes åpen til det brenner svært godt.
- Ved påfyll av ved kommer det røyk og glør inn i stua når ovnsdøren åpnes, også når vindu eller verandadør er åpne.

Disse forholdene reiser flere alvorlige problemstillinger:
- Helse og inneklima: Vedvarende høye CO_2-nivåer og røykinnslag er helseskadelig.
- Sikkerhet: Dårlig trekk og mulig undertrykk øker risikoen for at røykgasser og i verste fall kullos kan sige inn i leiligheten dersom forbrenningen ikke er optimal.
- Brannsikkerhet: Innslag av glør og røyk i oppholdsrom representerer en klar risiko.
- Beredskap: Vedovn kan i dag ikke brukes som reserveoppvarming ved strømbrudd, slik den er ment.
- Boligverdi: Manglende fungerende ildsted og dokumenterte problemer med inneklima påvirker verdien og omsetteligheten av boligene i 4. etasje negativt.

Vi mener derfor at dette ikke kan anses som et isolert komfortproblem, men som et bygningsmessig og sikkerhetsmessig forhold som borettslaget har ansvar for å utrede og utbedre.

Vi ber om at årsmøtet fatter vedtak om å gi styret i oppdrag å:
1. Innhente faglig vurdering av pipeløp, trekkforhold og ventilasjon (pipe-/brannteknisk og ventilasjonsfaglig).
2. Vurdere risiko knyttet til inneklima, undertrykk og røykgass/kullos.

3. Utrede konkrete tiltak og kostnader.
4. Legge frem forslag til løsning for beslutning.

Styrets innstilling

Styret vil innledningsvis understreke at Solhøgda borettslag for få år siden gjennomførte en omfattende rehabilitering av pipene, hvor det ble installert nye rør i pipeløpene i alle blokker. Det er derfor ikke slik at borettslaget har unnlatt å følge opp pipenes tekniske standard. Samtidig tar styret de meldingene som nå er kommet på alvor.

Styret legger til grunn at røykinnslag i leilighet, svak trekk og problemer ved opptenning eller påfyll av ved kan være forhold som må undersøkes nærmere. Dersom slike problemer gjelder flere leiligheter i øverste etasje, kan det være behov for å vurdere både pipeløp, høyde over tak, trekkforhold og samspillet med ventilasjon og lufttilførsel.

Samtidig vil styret peke på at de målingene som er omtalt av CO_2-nivå ikke i seg selv dokumenterer feil ved pipe eller fare for kullos. CO_2 sier først og fremst noe om luftutskifting i boligen. Eventuell risiko for røykgasser eller kullos må vurderes særskilt av fagkyndige.

Styret mener derfor at saken bør følges opp, men på en måte som er faglig presis og forholdsmessig. Det vil være naturlig å innhente en faglig vurdering av de forholdene som er meldt inn, før det tas stilling til eventuelle tiltak og kostnader.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar forslaget til orientering og ber styret følge opp saken administrativt

---

Sak 12

Etablering av felles venteliste for parkering

Forslag fremmet av:
Ellen Tordhol

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har flere felt til parkering. Når man setter seg på venteliste, må man velge hvilket felt man ønsker å stå på venteliste til. Slik jeg oppfattet tilbakemelding fra styret har de ulike feltene varierende antall personer på venteliste, og ulikt tidsperspektiv på ventetiden. F.eks. fikk jeg i august 2025 opplyst at den som hadde ventet lengst på felt C hadde stått på liste siden 2014.

Jeg mener det er viktigere med å få tilgang til parkeringsplass, enn at den nødvendigvis må være rett utenfor egen oppgang. Det bør derfor etableres felles venteliste for alle felt. De som i dag står på venteliste, legges til den nye etter hvor lenge de har stått. Får man så tilbud på annen felt enn det man primært ønsket seg, er det jo opp til den enkelte om man ønsker å takke ja. Svarer man nei, kan man sette seg på liste igjen for primærfeltet, men kommer da sist på felleslisten.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at det er krevende med lange ventelister og lang ventetid på tildeling av parkeringspasser. Reglene for tildeling, herunder venteliser mv. er omfattet av borettslagets vedtekter § 12-2:

Fordeling/ventelister Plassene fordeles etter gjeldene ventelister. Det er to ventelister, en for ladbare biler og en for vanlige biler. **Beboerne kan bare føre seg opp på en av listene.** *Beboere som ønsker å stå på venteliste kontakter styret skriftlig. Alle som står på liste, må aktivt opprettholde sin plass i køen en gang i året. Plassene fordeles kronologisk. Dersom man takker nei til tilbudt plass, mister man sin plass på ventelisten. Det er bare tillatt å leie plass med lademulighet om man disponerer ladbar bil til daglig. Styret vedtar nærmere rutiner for tildeling av plasser.*

Det fremkommer ikke i bestemmelsen konkret at det leietakere kun kan sette seg på venteliste for ett felt, men omfattes av rutinene styret har for tildeling, jf siste setning i § 12-2.

Formålet med denne rutinen er å sikre at plassene som leies ut faktisk brukes. Det har vært et stort problem. Dersom leietakere tilbys parkeringsplass langt unna egen bolig øker sannsynligheten for at man parkerer sin bil i gaten, dersom det er ledig. I etterkant av endring i rutinen nevnt over har styret mottatt færre klager på dette.

Styret har begrenset med virkemidler for å "tvinge" at leietakere bruker plassene sine. I seg selv er det ikke ulovlig å parkere på kommunal gateparkering, og styret har dermed ingen sanksjonsmuligheter.

Det er mange som står på venteliste for parkering, og en oversikt over antall pr felt er i det følgende:

- Felt A (Ladeplass): 4
- Felt A (Ordinær): 11
- Felt B (Ladeplass): 38
- Felt B (Ordinær): 32
- Felt C (Ordinær): 25
- Felt D (Ladeplass): 18
- Felt D (Ordinær): 32

Styret mener det er riktig å opprettholde rutinen av hensyn til å sannsynligheten for at plassene brukes. Det er nå lagt opp til at det er egne lister for ladeplasser. Dette fordi vi ønsker at disse plassene kun skal brukes av ladbare biler. Disse plassene har også en annen pris enn de ordinære.

Styrets innstilling i saken: Tas ikke til følge da det påligger styret å finne rutiner for hvordan tildelinger skal gjennomføres.

Forslag til vedtak
Tas ikke til følge

Sak 13
Utredning: Etablering av ladeplasser på parkeringsfelt C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Solhøgda borettslag etablerte i 2018 ladeplasser for elbil i deler av borettslaget. Felt C ble den gang ikke inkludert, basert på faglige vurderinger om at tilgjengelig strømkapasitet ikke var tilstrekkelig til å forsvare en utbygging.

Siden dette har både behovet for elbillading og de tekniske løsningene utviklet seg betydelig. Flere beboere har i dag elbil eller planlegger å anskaffe dette, og det er en generell forventning om at borettslag legger til rette for lading. Samtidig har utviklingen innen lastbalansering og energistyring gjort det mulig å utnytte eksisterende kapasitet bedre enn tidligere.

Styret mener derfor det er naturlig å foreta en ny vurdering av mulighetene for etablering av ladeplasser på Felt C.

Rettslig utgangspunkt:

Etter borettslagsloven § 5-11 a har andelseiere rett til å etablere ladepunkt for elbil og ladbar hybrid, med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Bestemmelsen innebærer at borettslaget i utgangspunktet skal legge til rette for lading, men gir samtidig styret ansvar for å sikre at løsningene som velges er forsvarlige og gjennomførbare.

Det er viktig å presisere at lovbestemmelsen ikke gir den enkelte andelseier rett til en bestemt plassering av ladepunkt, for eksempel rett utenfor egen bolig eller på et bestemt felt. Det er borettslaget som må organisere ladeinfrastrukturen på en helhetlig måte, basert på tekniske, økonomiske og praktiske hensyn. Dette innebærer at utbygging kan skje trinnvis og der det til enhver tid er mest hensiktsmessig.

Styrets vurdering:

Styret vurderer at forutsetningene som lå til grunn for beslutningen i 2018 kan ha endret seg, og at det derfor er behov for en oppdatert faglig vurdering. Det er særlig viktig å få avklart hvilken kapasitet som faktisk er tilgjengelig i dag, og i hvilken grad ny teknologi kan bidra til å muliggjøre lading også på Felt C.

Samtidig må en eventuell utbygging ses i sammenheng med borettslagets samlede ladeinfrastruktur. Det vil være nødvendig å vurdere både investeringer, driftskostnader og hvordan en løsning kan utformes på en måte som oppleves som rettferdig for andelseierne.

Styret vil understreke at en utredning ikke innebærer at det tas stilling til en konkret utbygging nå, men at det legges til rette for et bedre beslutningsgrunnlag. Dersom årsmøtet vedtar forslaget, vil styret innhente nødvendige faglige vurderinger og utrede aktuelle løsninger. På bakgrunn av dette vil det bli lagt frem en egen sak for årsmøtet eller behandlet innenfor styrets fullmakter, avhengig av omfang og kostnader.

Forslag til vedtak

Forslaget tas til følge

Sak 14

Etablering av felles beredskapslager i Solhøgda borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bakgrunn

2026 er utpekt som et nasjonalt beredskapsår. Norske myndigheter, herunder Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), anbefaler at både husholdninger og lokalsamfunn styrker sin egenberedskap.

Den sikkerhetspolitiske situasjonen i Europa, økt ekstremvær, strømbrudd og sårbar infrastruktur gjør det aktuelt å vurdere fellestiltak i større boligfellesskap.

Solhøgda borettslag består av:

- 536 leiligheter

- 58 oppganger

- 57 oppganger med 8 leiligheter

- 1 høyblokk med 77 leiligheter

Styret mener det er naturlig å vurdere et enkelt, praktisk og realistisk beredskapstiltak på oppgangsnivå.

Formål:

Etablere et enkelt beredskapslager i hver oppgang for bruk ved:

- Langvarig strømbrudd
- Vannstans
- Ekstremvær
- Evakuering/krisesituasjoner
- Situasjoner hvor beboere trenger akutt hjelp

Dette skal ikke erstatte individuell egenberedskap, men være et supplement.

Forslag til løsning

Modell

Ett låsbart beredskapsskap pr oppgang (58 stk totalt).

Plasseres i i kjellerrom/fellesareal eller annet egnet rom

Høyblokk (77 leiligheter):

2–3 skap anbefales

Innhold (forslag per oppgang)

Detaljer:

- Vannkanner (20–40 liter samlet)

- Nødlys/LED-lamper

- Batteripakke/powerbank

- Tepper

- Førstehjelpsskrin

- Enkle varmepledd

- Refleksvester

- Informasjonsmappe med kontaktpersoner

- Enkle verktøy (brekkjern, tau, hansker)

- Batteridrevet radio

3. Kostnadsoverslag

Det er gjennomført befaring - og det er behov for noe oppgraderinger i kjellerarealer. Men et forsiktig anslag er at det vil koste et sted mellom kr 7000 og kr 10 000 pr. oppgang. Totalt vil kostnaden bli et sted mellom kr 400.000 og kr 500.000

Styrets innstilling
Styret gis fullmakt til å gjennomføre et beredskapsprosjekt innenfor rammen av kr 600 000,-

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har mottatt henvendelser fra syv kandidater som alle har ønsket styreverv som styremedlem, og komiteen har hatt samtaler med hver av dem. Kandidatene var alle motiverte til å bidra i styrearbeidet i borettslaget. På bakgrunn av så stor interesse fra beboere er valgkomiteens vurdering at det er viktig at nye kandidater gis mulighet til å delta i borettslaget styre. Valgkomiteen vurderte etter samtaler med alle nåværende medlemmer av styret og styreleder at det var behov for et styremedlem til i styret.

Styreleder Eddie Ingebretsen er villig til å stille til gjenvalg som styreleder et år til, men planlegger deretter å fratre som styreleder i borettslaget. Styremedlem Kine Emilie Knutsen er villig til å stille som varamedlem for å gi plass til nye medlemmer i styret. Å få to nye styremedlemmer inn under styreleder Eddie Ingebretsen ble vurdert som gunstig fordi de får tid til å komme godt inn i styrearbeidet før ny styreleder tiltrer etter ham. I vurderingen av kandidatene ble det vektlagt momenter som tidligere erfaring med styrearbeid, mulighet til å stille opp på dagtid ved behov, kompetanse og personlig egnethet med utgangspunkt i sittende styre, da både godt samarbeid og kontinuitet i styret blir viktig i tida framover.

Roller og kandidater

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

- Eddie Ingebrigtsen

  Styreleder Eddie Ingebrigtsen stiller til gjenvalg som styreleder. Han bor ikke lenger i borettslaget, men kjenner borettslaget veldig godt. Han har god kompetanse og lang erfaring som styremedlem og har vært styreleder det siste året.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joanna Mankarios Abueg
- Maike Harms
- Maria S. Aspenes

  Maria S. Aspenes har bodd i Solhøgda borettslag i to år. Hun arbeider som miljøterapeut på en skole i nærområdet og kjenner området godt. Hun er veldig motivert, har tid og ønsker å bidra til styrearbeidet i borettslaget.
- Michael Fellus

  Michael Fellus har bodd i Solhøgda borettslag i et år. Han er oppvokst i nærområdet. Han har lengre erfaring med styrearbeid i idrettslag. Til daglig arbeider han som prosjektleder. Han ønsker å bidra til styrearbeidet i borettslaget.

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

- Kine Emilie Knutsen

Sak 16
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Maike Harms
- Stian Bjerke

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

- Joanna Mankarios Abueg

Sak 17
Valg av velferdskomitè

Roller og kandidater

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

- Malin Ihlen Bjerke

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Isabel Adelene Maaby
- Jeanin Sørlie
- Madeleine Veum Adra

Sak 18

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Malin Ihlen Bjerke
- Pia Backe-Hansen

Styrets årsrapport

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid
Siden årsmøtet i 2025 har styret hatt mange oppgaver. Styrets fullmakter og begrensninger defineres i vedtektenes § 8-1: «(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styrets aktiviteter i 2025:

- Det er når denne beretningen skrives avholdt 12 styremøter inkl. budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører
- Styret har behandlet 90 formelle styresaker
- 23 ordinære styrevakter
- Besvart ca. 1350 beboerhenvendelser, både på e-post og på Vibbo.
- Besvart ca. 850 henvendelser på epost med andre enn beboere, for eksempel entreprenører, forretningsfører og andre samarbeidspartnere
- Deltatt på tre sameiermøter i Oppsal vaktmestersentral
- Deltatt med to delegater på generalforsamlingen i OBOS
- Flere arbeidsmøter i styret, som kommer i tillegg til styremøter
- Flere arbeidsmøter og befaringer med entreprenører og andre samarbeidspartnere, bla. Guttorm Hoff AS, Telia, Oppsal vaktmestersentral, OBOS Eiendom, Oslo kommune, Fibber, Wattif AS, Elektrikergruppen AS, Sikkerhetsgruppen AS, Aneo Mobility AS. De fleste møter med eksterne skjer på dagtid hvor styremedlemmer ofte må ta seg fri fra jobb.
- Flere møter med beboere, bla. i forbindelse med klagesaker
- Flere av styremedlemmene har deltatt på ulike kurs
- Tildelt 19 parkeringsplasser.
- Mottatt 8 søknader om dyrehold
- Behandlet 18 naboklager
- 12 utgaver av månedsbrev og flere andre informasjonsskriv distribuert
- Årlig dugnad
- Delt ut blomsterrekvisisjoner for rundt kr 55 000,-.
- Komprimatorbil 3 ganger siste år
- Laget nøkkebrikker rundt 40 beboere
- Administrert sykkel- og kjellerrydding
- Gjennomført vernerunde i borettslagets fellesområder
- Tomtegrenser mot OBOS (Rema1000)
- Byggearbeid og endringer i Solbergliveien (Oslo kommune)
- Administrert og fulgt opp dyrkekassene

Det har vært et spesielt år for styret med dødsfallet til tidligere styreleder Audun Kristiansen. Noen av aktivitetene som var planlagt er dermed flyttet til neste år.

Rehabilitering og vedlikehold siden siste årsmøte

- Startet opp arbeidet med maling av oppganger
- Oppgraderinger av parkeringsanlegg
- Asfaltarbeider
- Ferdigstilt sykkelgarasje i Vetlandsveien 64
- Oppgradert vaskerier
- Reparasjon av heiser i høyblokka
- Reparasjon av dører til oppganger
- Reparasjon av vegger og trapper i lavblokker
- Behandlet 4 skadedyrsaker
- Skiftet 4 vaskemaskiner og 2 tørketromler i vaskerier
- Service og reparasjoner av vaskemaskiner og tørketromler
- Eltilsyn i Vetlandsfaret 1 med påfølgende oppgradering
- Reparasjon av søppelbrønner
- Omfattende rehabilitering i Solbergliveien i forbindelse med utbygging av vei
- Miljøkartlegging gjennomført, og påbegynt planlegging av tiltak
- Brukt kr 201 305,- på containere og komprimatorbil til rydding av fellesområder
- Installasjon av kameraovervåkning i høyblokka
- Oppgradering av brannanlegg i høyblokka
- Utskiftning av røykvarslere i alle leiligheter

Planer fremover

- Fortsette maling av oppganger
- Pusse opp inngangspartiet til høyblokka (innvendig)
- Etablere flere parkeringsplasser i samarbeid med OBOS
- Balkongprosjektet - vurdere ulike løsninger
- Brannsikkerhet i høy- og lavblokker
- Oppfølging av miljøkartlegging
- Utvikle grøntområder
- Utarbeide vedlikeholdsnøkkel for de neste 10 årene

Velferdskomiteen 2025-2026:

Komiteen har hatt høy aktivitet i året som har gått. Etter etablering av et nytt velferdsrom er det nå to lokaler som administreres. Arbeidet rundt disse lokalene utgjør en del jobb. Komiteen påser at lokalene alltid er i orden og rengjort i for- og etterkant av utleie. Det er også foretatt en del reparasjonsarbeider i lokalene.

Komiteen er opptatt av å bidra til at Solhøgda borettslag er en plass som innbyr til sosiale aktiviteter og møteplasser.

I forbindelse med dugnaden har komiteen ansvar for å koordinere Ruskenaksjon i borettslaget. I tillegg står komiteen for grilling av pølser og aktiviteter for barna. Dette er et tilbud som blir svært godt mottatt av beboere.

17. mai er en stor dag i borettslaget, og her sørger komiteen for aktiviteter for barn, barnetog, leker og orkester. Også her grilles det pølser og deles ut brus til alle som ønsker det. Alt er gratis for beboere. Dette er et viktig prinsipp i komiteens arbeid. Det er ingen som skal betale for aktivitetene som arrangeres.

Det ble arrangert et julemarked i borettslaget som ble svært populært og godt besøkt. Her var det mulig for beboere å sette opp stand selge produkter. Det ble også arrangert julegrantenning med sang, musikk og gløgg. Og jammen kom nissen også! Dette arrangementet er veldig populært!

I etterkant av julen inviterte vi til juletrefest på Oppsal samfunnshus med godteri til barna, tryllekunstner og ikke minst: julenissen!

Begge velferdsrommene leies ut regelmessig. Totalt er lokalene våre leid ut rundt 130 ganger. En dobling sammenlignet med forrige periode.

Komiteen har jevnlige møter hvor arrangementer planlegges. Alt av innkjøp foretas også av komiteen. Det er mye jobb, men medlemmene i komiteen trives godt med å bidra til fellesskapet i Solhøgda borettslag.

Øvrig

Parkering

En viktig oppgave for styret er å forvalte og utvikle parkeringsplassene i borettslaget. I denne perioden har styret hatt et tett samarbeid i forbindelse med endringer i inn- og utkjøring fra REMA 1000 - som har medført større press på vårt parkeringsanlegg da det må brukes areal for sikker utkjøring. Vi har inngått avtale med OBOS (som eier "Rema-bygget") hvor de får bruksrett til en del av vår eiendom for utkjøring. Dette er til det beste for alle da inn- og utkjøring fra butikken har vært svært lite trafikksikker.

I forbindelse med dette arbeidet er styret i dialog om bruk av parkeringsplasser utenfor Oppsal p-hus. Disse plassene disponerte borettslaget i mange år, inntil OBOS sa opp leieavtalen for et par år siden og lot OnePark forvalte både utsiden og innsiden av p-huset. Styret observerer at plassene på utsiden sjelden er i bruk, og har dialog med OBOS om vi på nytt kan leie disse plassene - som kompensasjon for tapt areal i forbindelse med inn- og utkjøring. Dette arbeidet er ikke sluttført ennå.

Vi har byttet ladeleverandør på våre ladeplasser. I denne perioden har vi hatt store utfordringer med samarbeidet med Wattif AS. Ny leverandør er på plass (Aneo Mobility), og vi håper dette blir bedre. Aneo Mobility har en samarbeidsavtale med OBOS, som gir fordelaktige priser for brukerne. Det er borettslaget som eier alle ladebokser, og Aneo drifter selve ladetjenestene.

HMS

Lekeplassene i borettslaget inspiseres og kontrolleres årlig slik at de skal være trygge å bruke. Det er et arbeid som prioriteres høyt av styret.

Kjeller- og loftsrydding gjøres jevnlig, men styret opplever økende utfordringer med hensetting av søppel og personlige eiendeler. Styret vil framover gjøre løpende vurderinger rundt tiltak for å ivareta brannsikkerheten i kjellere og loft.

Det er foretatt en oppgradering av brannanlegget i høyblokka. Det er montert nye brannmeldere - og brannsikkerheten er skjerpet på loftet. Styret jobber videre med å sikre høyblokka, og skal også i gang med et arbeid med lavblokkene.

Vi har hatt store utfordringer med støy og uønskede hendelser i høyblokka det siste året, og vi har funnet det nødvendig å sette inn kameraovervåkning. I tillegg har styret engasjert vektere som daglig patruljerer i høyblokka og i borettslaget. Dette er svært kostbart, men helt nødvendig for å ivareta trygghet for beboere.

Heisene

Heisene krever hyppig tilsyn og vedlikehold. Heisene kontrolleres jevnlig av heiskontrollen i Oslo kommune. I tillegg har borettslaget vedlikeholdsavtale med KONE som også kontrollerer heisene. Det er ofte feilmeldinger og stans som krever utrykning både fra vaktmester og KONE. Det har vært mye vedlikehold av heisene i perioden, og det forventes fortsatt store kostnader knyttet til dette framover. Styret har inngått en ny vedlikeholdsavtale som innebærer montering av sensorer som måler heisaktivitet 24 timer i døgnet og som melder automatisk til KONE. Dette skal bidra til å forebygge skader og ikke minst kunne rykke ut raskere og mer effektivt.

Komprimatorbil

Tre ganger hvert år kommer det komprimatorbil til borettslaget. Dette gir beboerne mulighet til å rydde opp i private saker og ting og kaste dette. Hver gang kommer det to biler som kjører rundt til alle oppgangene. Dette er et populært tiltak, og mange benytter sjansen til å få kastet søppelet sitt. Det er svært viktig at de som har satt noe ut til bilen, også møter opp når den kommer for, slik at de kan kaste det i bilen – Borettslaget hadde kostnader på til sammen kr. 203 351,-. siste år på containerleie. Det var utfordringer med gjennomføringen i Solbergliveien 106-108 da komprimatorbilen ikke fikk benyttet veien grunnet ombygging av vei.

OBOS gir tilbake

OBOS deler ut hvert år flere millioner kroner som skal benyttes til miljøtiltak i tilsluttede borettslag. Borettslaget vårt benyttet ca. kr. 350.000 til miljøtiltak gitt av OBOS i 2025. Midlene ble i sin helhet benyttet til oppgradering av lekeplassene.

Borettslaget har mottatt flere midler fra tiltaket slik at vi pr, dags dato har ca. 345.000 kr. på miljøkontoen vår som da er øremerket til miljøtiltak i borettslaget. Kom gjerne med forslag til hvordan styret best mulig kan benytte disse midlene på miljøtiltak i 2026-2027!

Vibbo

Som beboere i Solhøgda borettslag er man pliktig til å holde seg oppdatert på hva som legges ut av informasjon. Dette gjelder informasjon på nettsidene, i månedsbrev, på oppslagstavlene og andre beskjeder som sendes fra styret på e-post og SMS. Dette kan være beskjeder som er svært viktige for beboerne og for å skaffe seg kunnskap om fremdrift i arbeidene som pågår i borettslaget.

Månedsbrev

Disse skrives og publiseres hver måned, bortsett fra i juli. Her kan du lese aktuell informasjon om hva som skjer i borettslaget og noen ganger andre saker som er av interesse for beboerne. Månedsbrevet legges ut på nettsiden vår og deles ut i postkassene til de som har ønsket det. Dersom du ønsker å motta dette på papir i postkassen så kan du kontakte styret.

Oppsal vaktmestersentral (OVS)

Borettslaget er medeier i vaktmestersentralen. Vaktmestertjenestene i borettslaget utføres av OVS. Dersom det oppdages forhold i borettslaget som krever assistanse av vaktmester, for eksempel feil i vaskeriene, så er det viktig at man selv kontakter vaktmestersentralen på kontor@ovs.no og ikke sender melding til styret da dette tar lengre tid.

Nøkkelbrikker

Alle leilighetene skal være utstyrt med tre nøkkelbrikker med mindre man har bestilt ekstra brikker. Dette gjøres ved å henvende seg til styret. Det er viktig at man melder fra til styret dersom man mister nøkkelbrikker slik at uvedkommende ikke får tilgang til oppganger, kjellere, redskapsboder eller sykkelgarasjer. Ved melding om tapte brikker sletter vi tilgangene til disse brikkene.

Sykkelgarasjer

Borettslaget har etablert tre låste sykkelgarasjer, utenfor Vetlandsfaret 11, Vetlandsfaret 8 og Vetlandsveien 64. Den i Vetlandsfaret 8 har i dag plass til 48 sykler i to høyder. Det er gassdempere på skinnen som gjør det enkelt å heve sykkelen opp etter å ha plassert den i skinnen og bøyle for lås.

Vi har bygget en ny sykkelgarasje utenfor Vetlandsveien 64. Styret har også etablert sykkelvask i høyblokka til gratis og populært for beboere.

Kontakte styret

Styret kan kontaktes ved å sende en melding på vibbo.no eller ved å sende epost til styret@solhogda.no. Styret kan også kontaktes ved oppmøte på styrevakt som avholdes annenhver tirsdag fra kl. 1800-1900 på vårt styrerom i Vetlandsfaret 5A. Det er også postkasse der hvor meldinger til styret kan leveres.

Til generalforsamlingen i Solhøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solhøgda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 1. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950130156, KLIENTNR. 195

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde 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.		**3 246 846**	**2 693 081**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 510 974	2 511 203
Tilbakeføring av avskrivning		636 560	288 975
Fradrag kjøpesum anl.midler		-1 222 275	-42 513
Tillegg for nye langsiktige lån		65 708 432	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		-68 222 805	-2 552 689
Innsk. øremerk. bankkto		-6 574	-12 226
Økning egenkapital i fellesanlegg	14	-72 644	361 015
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**4 331 668**	**553 765**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 578 513**	**3 246 846**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		7 931 306	3 868 128
Kortsiktig gjeld		-352 793	-621 282
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 578 513**	**3 246 846**

Document ID 09222115557571140367

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950130156, KLIENTNR. 195

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	31 659 341	29 261 182	32 020 000	32 106 000
Ladeinntekter elbil		205 369	171 044	350 000	350 000
Andre inntekter	3	320 224	103 933	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**32 184 935**	**29 536 159**	**32 370 000**	**32 456 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-224 210	-224 210	-230 000	-230 000
Styrehonorar	5	-700 000	-700 000	-700 000	-700 000
Avskrivninger		-636 560	-288 975	0	0
Revisjonshonorar	6	-26 875	-24 500	-26 000	-26 780
Forretningsførerhonorar		-466 980	-449 015	-475 000	-496 375
Konsulenthonorar		-34 850	-125 996	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-2 523 972	-5 478 194	-7 395 000	-6 567 800
Forsikringer		-1 279 435	-910 819	-1 072 000	-1 189 240
Kommunale avgifter	8	-6 573 113	-6 067 712	-6 704 460	-7 043 024
Kostnader sameie	14	-2 540 271	-3 193 902	-3 200 000	-3 200 000
Energi/fyring	9	-1 533 161	-1 212 864	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 072 035	-3 156 642	-3 260 000	-3 357 800
Andre driftskostnader	10	-1 571 952	-1 436 284	-1 259 000	-1 259 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 183 413**	**-23 269 112**	**-25 821 460**	**-25 570 019**
DRIFTSRESULTAT		**11 001 522**	**6 267 047**	**6 548 540**	**6 885 982**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	159 334	151 200	65 000	65 000
Finanskostnader	12	-3 649 882	-3 907 044	-3 772 000	-3 478 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 490 548**	**-3 755 844**	**-3 707 000**	**-3 413 000**
ÅRSRESULTAT		**7 510 974**	**2 511 203**	**2 841 540**	**3 472 982**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		7 510 974	2 511 203		

Document ID 09222115557571140367

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950130156, KLIENTNR. 195

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	83 106 036	83 106 036
Tomt		2 164 890	2 164 890
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	267 204	194 560
Andre varige driftsmidler	15	1 044 264	458 549
Aksjer og andeler	16	1 100	1 100
Øremerkede bankinnskudd		345 321	433 504
SUM ANLEGGSMIDLER		**86 928 815**	**86 358 639**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140	0
Forskuddsbetalte kostnader		959 063	779 240
Driftskonto OBOS-banken		5 295 365	1 468 662
Sparekonto OBOS-banken II		1 676 738	1 620 226
SUM OMLØPSMIDLER		**7 931 306**	**3 868 128**
SUM EIENDELER		**94 860 121**	**90 226 767**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 536 * 100		53 600	53 600
Opptjent egenkapital		25 541 180	18 030 206
SUM EGENKAPITAL		**25 594 780**	**18 083 806**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	65 499 072	68 013 445
Borettsinnskudd	18	3 101 600	3 101 600
Annen langsiktig gjeld		311 877	406 634
SUM LANGSIKTIG GJELD		**68 912 549**	**71 521 679**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		160 301	295 517
Påløpte renter		17 550	164 373
Annen kortsiktig gjeld	19	174 941	161 392
SUM KORTSIKTIG GJELD		**352 793**	**621 282**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**94 860 121**	**90 226 767**

Document ID 09222115557571140367

Pantstillelse	20	69 091 200	98 974 200
Garantiansvar	14	4 110 682	1 941 957

Oslo, 26.02.2026
Styret i Solhøgda Borettslag

Eddie Ingebrigtsen/s/ Stian Bjerke/s/ Joanna Mankarios Abueg/s/

Maike Harms/s/ Kine Emilie Knutsen-Sanders/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

Document ID 09222115557571140367

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	589 656
Felleskostnader	27 340 824
Kollektiv avt. Telia	2 944 986
OFAC	1 617
Parkering	782 258
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**31 659 341**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	42 330
Miljøtilskudd	263 594
Nøkler	5 000
Utleie	9 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**320 224**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-110 000
Arbeidsgiveravgift	-114 210
SUM PERSONALKOSTNADER	**-224 210**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-700 000
SUM STYREHONORAR	**-700 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-14 135

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-26 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-26 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-516 985
Drift/vedlikehold VVS	-99 692
Drift/vedlikehold elektro	-39 381
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-347 598
Drift/vedlikehold heisanlegg	-279 081
Drift/vedlikehold brannsikring	-605 459
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-359 928
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 390
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-66 448
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-85 313
Egenandel forsikring	-82 000
Kostnader dugnader	-4 699
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 523 972**

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

Document ID 09222115557571140367

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-3 900 135
Feie- og tilsynsgebyr	-78 489
Renovasjonsgebyr	-2 594 489
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 573 113**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-813 023
Fjernvarme	-717 607
Fyringsolje	-2 530
SUM ENERGI / FYRING	**-1 530 631**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-2 980
Container	-201 351
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-59 308
Annet driftsmateriale	-32 660
Renhold ved firmaer	-938 189
Andre driftskostnader	-105 729
Trykksaker	-2 993
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 290
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 135
Andre kontorkostnader	-39 301
Telefon, annet	-3 820
Porto	-2 820
Kontingenter	-107 800
Bank- og kortgebyr	-3 115
Velferdskostnader	-56 460
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 571 952**

NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	84 573
Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 631
Renter av sparekonto i OBOS-banken	63 086
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	442
Andre renteinntekter	603
SUM FINANSINNTEKTER	**159 334**

NOTE 12	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-3 648 410
Andre rentekostnader	-1 472
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 649 882**

Document ID 09222115557571140367

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1964	24 487 800
Oppskrevet 1972	845 900
Balkong/fasadefornyelse 1993	57 772 336
SUM BYGNINGER	**83 106 036**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.144/bnr.1132 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Borettslaget eier 14,95% av Sameiet Oppsal Vakmtestersentral.
Borettslaget har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvar refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 4 110 682.
Selskapets andel i Oppsal Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Grill		
Tilgang 2024	42 513	
Avskrevet tidligere	-14 171	
Avskrevet i år	-14 171	
		14 171
Andre fellesanlegg		
Tilgang 2021	130 825	
Avskrevet tidligere	-104 660	
Avskrevet i år	-26 164	
		1
Garasjer vaktmestere		
Tilgang 2017	369 250	
Avskrevet tidligere	-369 249	
		1
Grill		
Tilgang 2019	100 325	
Avskrevet tidligere	-100 324	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2020	35 463	
Avskrevet tidligere	-35 462	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	1 755 822	
Avskrevet tidligere	-1 404 657	
Avskrevet i år	-175 582	
		175 582

Document ID 09222115557571140367

Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	647 100	
Avskrevet tidligere	-647 099	
		1
Ladestasjon		
Tilgang 2025	1 222 275	
Avskrevet i år	-407 425	
		814 850
Sykkelbod		
Tilgang 2018	132 183	
Avskrevet tidligere	-79 308	
Avskrevet i år	-13 218	
		39 656
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 044 264**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-636 560**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2025	-65 708 432	
Nedbetalt i år	209 360	
		-65 499 072
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-65 499 072**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1964	-3 087 000
Opprinnelig 1997	-9 400
Oppskrevet 1972	-845 900
Tilbakeført oppskrivning fra 1972 (i 2000)	845 900
Tilført 2014	-5 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 101 600**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-170 168
Annen kortsiktig gjeld	-4 773
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-174 941**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 101 600
Pantelån	65 499 072
TOTALT	**68 600 672**

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

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

Document ID 09222115557571140367

Husordensregler

Solhøgda borettslag

¶

Forord

Husordensreglene ble vedtatt~~er vedtatt~~ av borettslagets generalforsamling 11.4.1996, og sist oppdatert 10.4.2024. Alle beboere plikter å til enhver tid følge disse.

~~Ved brudd på husordensreglene kommer Vedtektene §7 til anvendelse. Meldinger fra styret til beboere ved rundskriv, e-post og/eller oppslag er i likhet med husordensreglene å regne som en del av leiekontrakten.~~

Alle henvendelser til styret om Husordensreglene sendes skriftlig på Vibbo, pr. e-post: styret@solhogda.no eller pr. post til: Vetlandsfaret 5A, 0686 Oslo.

1. Dører, adgang og sikkerhet ~~mv.~~

- Ytterdører, kjellerdører og loftdører skal holdes lukket og låst.
- Mellomdører skal være lukket, men ikke låst.
- Adgangsbrikker håndteres etter styrets retningslinjer
- Utlån av nøkkelbrikker er ikke tillatt

2. Brannsikkerhet og el-sikkerhet

- Røyking og bruk av åpen ild er forbudt i kjelleren~~, og på loftet er ikke tillatt~~, loft og fellesarealer.
- Trapperom og ganger skal holdes frie.~~ikke benyttes til hensetning av sykler, barnevogner, ski, akebrett eller andre ting~~.
- Lading og oppbevaring av batterier til el-sykler, el-sparkesykler og lignende er ikke tillatt i fellesområder.
- Branninstruks skal følges

~~Følg branninstruks som henger i oppgangen.~~ ¶

~~Det er ikke tillatt å lade sykler, sparkesykler eller andre ting som krever tilsvarende eller større batterikapasitet i borettslagets fellesområder.~~

3. Fasade, ~~skilt og~~ balkong og utearealer~~.~~

- Endringer på fasade, balkong og yttervegger krever styrets godkjenning, herunder endringer på gulv, tak/himling og vegger.~~Det er ikke tillatt å sette opp skilt eller private antenner på borettslagets område.~~
- Kun godkjente løsninger for markiser og innglassing er tillatt
- Balkonger skal brukes på en måte som ikke medfører sjenanse for andre
- Røyking skal ikke medføre vesentlig sjenanse for naboer
- Borettshaver skal sørge for korrekt navnskilt på ringeklokke ute, postkasse og leilighetsdør

~~Borettshaver må sørge for at det er korrekt navneskilt på ringeklokke ute, på postkasse og leilighetsdør. Skilt bestilles gjennom vaktmestersentralens telefon 22 76 28 80 eller e-post: kontor@oppsalvaktmestersentral.no~~

~~Ved valg av markiser, innglassing av balkong og utvendige persienner tillates kun de løsninger som til enhver tid som er bestemt av styret.~~

~~Det er ikke tillatt å legge fastmontert gulv (støp, fliser o.l.) på balkongene. Det er heller ikke tillatt å senke tak (himling) eller kle inn vegger ¶~~

~~Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for naboene.~~

~~4. Nøkkelbrikker¶~~

~~Nøkkelbrikker bestilles og utleveres slik styret til enhver tid bestemmer. ¶~~

~~5. Uteområdene ¶~~

~~Beboere plikter å ta vare på beplantning og grøntområder på borettslagets område. ¶~~

~~Påse at barn ferdes slik at de ikke volder skade på vår felles eiendom, slik som fotballsparking og andre belastende aktiviteter kan medføre. ¶~~

~~Kast ikke ut mat til fuglene, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen. ¶~~

~~Bruk av engangsgriller er ikke tillatt på borettslagets eiendom. ¶~~

~~Sykkelskur og luftpumpe er til fri bruk av beboere. Det er kun tillatt å parkere sykler/el-sykler som er i regelmessig bruk. Alle sykler skal holdes låst. Parkering av moped/motorsykkel er ikke tillatt.~~

4. Fellesarealer og lagring

- Fellesarealer skal holdes ryddige
- Oppbevaring er kun tillatt der styret har godkjent dette
- Ulovlig lagring kan fjernes uten varsel og belastes andelseier

5. Uteområder og parkering

- Grøntområder skal behandles med hensyn
- Fuglemating er ikke tillatt
- All bruk av engangsgrill er forbudt
- Kun sykler i aktiv bruk kan plasseres i sykkelområder
- Moped/motorsykkel skal parkeres på egen parkeringsplass

6. Dyrehold

- Dyrehold krever registering hos styret senest en måned etter anskaffelse
- Eier er ansvarlig for at dyr ikke medfører ulempe for andre
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart
- Det er ikke tillatt å oppholde kjæledyr i kjellere, loft og vaskerier.

~~Dyrehold er tillatt etter bestemte regler og kontrakt med styret i borettslaget, fattet i generalforsamlingen 30.03.1998.~~ ¶

~~Alle katter og hunder skal registreres. Skjema for registrering utleveres hos styret og skal være returnert i utfylt stand innen 1 måned etter anskaffelse av dyr.~~

7. Ro, støy og oppussing~~Regler om støy~~

- Det skal være natte~~r~~o i leiligheten fra kl. 22:00~~2200~~ til kl. 06:00.~~0600.~~
- Støyende arbeid skal kun skje i tidsrommet 07:00-20:00 på hverdager og 08:00-18:00 lørdager eller dagen før en helligdag,
- Støyende arbeider er ikke tillatt på søn-/helligdager.
- Omfattende oppussingsarbeider utover en varighet på 1 uke skal varsles naboer og styret. Se egne regler på www.solhogda.no
- Endring av våtrom, romplassering av kjøkken krever tillatelse fra styret
- Inngripen i bærende konstruksjoner er søknadspliktig i Oslo kommune og krever tillatelse fra styret
- Musikkundervisning eller lignende krever særlig samtykke fra styret
- Ta hensyn til dine naboer

~~Banking, boring og annen støy er ikke tillatt fra kl. 2000 til kl. 0700, og er heller ikke tillatt på søn- og helligdager, gjeldende fra kl. 1800 dagen før nevnte dager.~~

~~Dersom det skal foretas omfattende oppussingsarbeider av leiligheten utover¶
varighet på en uke, skal naboene i tilgrensende leiligheter varsles. I tillegg skal¶
alle beboere i samme oppgang varsles. Varslet skal inneholde antatt tidsramme for¶
oppussingsarbeidene og hvilke støyende arbeider som skal utføres. I tillegg skal det¶
også varsles i god tid dersom vann må frakoples, også kortere tidsrom. Varsel henges¶
på oppslagstavle i oppgang eller ved personlig varsel.¶

Det er ikke anledning til å endre plassering av kjøkken og bad uten tillatelse fra styret.¶
¶
Det er ikke tillatt å endre/fjerne bærevegger uten etter tillatelse fra Oslo kommune. Styret¶
skal varsles når tillatelse er innhentet fra kommunen.¶
¶
Omfattende oppussingsarbeid skal også varsles til styret før oppstart, inneholdende de¶
opplysningene som gis til naboene.

Byggematerialer og avfall skal ikke lagres på fellesarealer, verken utendørs eller¶
innendørs.¶
¶
Med omfattende oppussingsarbeider skal forstås arbeid som pågår over lengre tid (mer¶
enn 1 uke) og medfører støy og eller andre ulemper for naboene.¶

Påse at barn ikke leker og støyer i trapperom, kjellere og på loftet.~~ ¶~~

~~Musikkundervisning eller lignende kan ikke skje uten særskilt samtykke fra styret. ¶~~

~~Ved festlige lag plikter man å varsle naboene med nabovarsel tidligst mulig.~~

~~Ta hensyn til dine naboer.~~

8. Søppel og renhold

- Kildesortering er påbudt, og avfall skal kastes i tilrettelagte søppelbrønner
- Hensetting av avfall eller annet er forbudt.
- Farlig avfall skal deponeres i en tilrettelagt miljøstasjon. Det er forbudt å kaste eller hensette slikt avfall på borettslagets områder

~~Søppel skal kildesorteres og pakkes forsvarlig før det kastes i tilrettelagte søppelbrønner i borettslaget. Brannfarlig avfall, oljerester, maling, batterier, lysstoffrør mv. skal deponeres i en tilrettelagt "miljøstasjon". Det er strengt forbudt å kaste slikt avfall i borettslagets søppelbrønner.~~

~~Det finns følgende tilrettelagte containere/søppelbrønner: Glass, papp/papir og restavfall. ¶~~

~~Det er ikke tillatt å hensette søppel eller gjenstander utenfor containere/søppelbrønner eller andre steder i borettslaget.~~

9. Kjeller, loft og boder~~Bruk av kjellere/loft~~

- Boder og loft skal holdes ryddige og fri for brannfarlige gjenstander
- Fellesarealer skal ikke brukes som lager
- Det er ikke tillatt med mellomlagring i forbindelse med oppussing mv.
- Barn får ikke leke i kjellere og loft

~~Beboer er ansvarlig for at kjellerrom og loft holdes rene og fri for søppel og skrot. ¶~~

~~Det som tillates oppbevart i kjellerens fellesområder er gjenstander i regelmessig bruk som sykler, barnevogner ol. Hensatte gjenstander utenom dette kastes av styret uten forutgående varsel og kan faktureres for de utgifter som borettslaget påføres ved fjerning av det som anses søppel eller skrot. ¶~~

~~La aldri barn være alene i kjelleren eller på loftet.~~

10. Sykler og merking

- Alle sykler, akebrett, sparkesykler mv. skal merkes med gyldig sykkeloblat.
- Sykler mv. som ikke er merket, blir fjernet.
- Alle sykler bør holdes låst
- Det er kun anledning til å parkere sykler som er i regelmessig bruk i borettslagets fellesområder

~~Sykler skal kun parkeres på tilrettelagt område, og skal alltid være låst. ¶~~

~~Alle sykler som oppbevares i fellesområdene både ute og inne skal være merket med det til enhver tid gjeldende oblat som skal være plassert på et lett synlig sted på sykkelen. Uten gyldig oblat kan sykkel kastes uten nærmere varsel.~~

11. Ventilasjon og inneklima~~Lufting~~

- ~~Leiligheten luftes best med korte perioder gjennomtrekk.~~ Ventiler må ikke tildekkes og bør stå åpne.
- Alle rom må holdes såpass oppvarmet i vinterhalvåret at ikke vannet i ledningene fryser.
- Vinduene i trapperom skal som hovedregel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.
- Mekaniske ventilasjonsvifter er ikke tillatt
- Styret kan gi pålegg om fjerning av mekaniske ventilasjonsvifter
- Det er kun tillatt med kjøkkenvifter som har kullfilter

12. Vaskerier og tørkeplasser

- Det er egne regler for bruk av vaskeriene. Sjekk www.solhogda.no
- Det er ikke tillatt å vaske, rulle eller tørke tøy som tilhører andre enn de som bor i borettslaget.
- Vasketidene skal overholdes.
- Tørkeplassen~~n~~ skal ikke brukes søn- og helligdager.
- Tøy skal fjernes fra tørkeplassen før kl. 1700 dager før helligdager
- Tøy skal ikke~~skal, og ikke~~ henge ute over natten.

13. Vann, våtrom og skader~~Våtrom, kraner og ledninger~~

- Alle ledninger, kraner og innretninger koblet til disse er borettshavers ansvar fra egen stoppekran og videre inn i leiligheten.
- ~~Skjulte avløp (innstøpt i gulv eller vegg) er borettslaget ansvarlig for.~~ Den enkelte plikter ~~likevel~~ å være varsom med hva som tømmes i utløp fra leiligheten.
- Sluk og avløp skal beboer sørge for er rengjort til enhver tid. ~~Enhver forandring av baderom må utføres av godkjente håndverkere i henhold til gjeldende forskrifter.~~
- Borettshaver er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå i forbindelse med oppussing av våtrom i egen leilighet eller tilstøtende leiligheter.
- Beboer er ansvarlig for stoppekran~~La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.~~
- Oppstår det en vannlekkasje eller annen skade, skal~~skade skal~~ man kontakte vaktmester på telefon: 22 76 28 80 (vakttelefon 24/7)~~dag eller natt.~~

14. Skadedyr~~kontroll~~

- Borettshavere skal straks melde fra om~~hvis~~ det mistenkes eller oppdages skadedyr~~, kakerlakker eller lignende~~ i ~~i~~leiligheten~~.~~
- Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i leilighetene. for å konstatere om det finnes veggdyr eller lignende~~annet utøy.~~
- Beboer~~De som er ansvarlig for utøyet~~ kan bli økonomisk ansvarlig for fjerning av skadedyr,~~det~~. også~~Dette gjelder også~~ om skadedyrene har spredd seg til andre deler av borettslaget.

15. Utleie og kortidsutleie~~Framleie~~

- Framleie kan, etter søknad, godkjennes av styret.
- Framleier skal ikke flytte inn før ~~eventuelt~~ godkjenning foreligger.
- Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.
- Framleieren plikter å påse at leietaker registreres i Vibbo og mottar informasjon fra styret.~~videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i borettslaget til borettshaver.~~
- Borettshaver plikter å informere framleieren om husordensreglene ved innflytting, og er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget eller andre borettshavere får~~far~~ av ~~hans~~ framleiere.
- Korttidsutleie under 7 døgn skal meldes styret

16. Informasjon og kommunikasjon

- Informasjon fra styret sendes i hovedsak via Vibbo.
- Beboere plikter å holde seg orientert om informasjonen som sendes ut
- Andelseier plikter å holde kontaktinformasjon oppdatert til enhver tid på Vibbo

17. Håndheving

- Brudd på husordensreglene vil kunne medføre skriftlig pålegg
- Manglende etterlevelse av disse reglene følges opp i tråd med vedtektene, jf § 7
- Husordensreglene er å anse som en del av leieavtalen til den enkelte beboer

~~16. Vifter på kjøkken og bad ¶~~

~~Styret minner om at vedtektene utelukker montering av vifter i tilknytning til ventilasjonskanaler og gjennom yttervegg. Fra tid til annen kommer klager fra beboere som er plaget av lukt og støy fordi slike vifter likevel er montert. Styret gir i slike tilfeller pålegg om fjerning av installasjonen~~

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26
Selskapsnummer: 195 **Selskapsnavn:** SOLHØGDA 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: _____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2026 for SOLHØGDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950130156
Møtet ble avholdt 14. april kl. 18:00, Oppsal kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Malin Ihlen Bjerke foreslås som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Malin Ihlen Bjerke er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 730.000. Honoraret er ikke justert de siste årene, og det foreslås nå en justering tilsvarende prisvekst.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 730.000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Styrets innstilling
Styret foreslår kr 20.000,- til valgkomiteen

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar kr 20.000,- til valgkomiteen
> ✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen

Styrets innstilling
Styret foreslår kr 100.000,- til velferdskomiteen

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

9. Forslag om endring av husordensreglene

Solhøgda borettslag har to styringsdokumenter som danner regelverket vi alle må forholde oss til. Vedtektene regulerer overordnede forhold, og husordensreglene tar for seg regler som brukes i det daglige.

Det har vært ønskelig å tydeliggjøre disse reglene slik at de blir enklere å tolke - og et bedre verktøy for alle beboere.

Styret har gjennomgått husordensreglene i sin helhet, og velger med dette å presentere en helt ny versjon av disse. Materielt er det ikke store endringer, det handler mest om struktur og formuleringer.

Det er viktig at husordensreglene skal stå seg over tid, og det har vært viktig for styret å jobbe for en revisjon av disse som er mer oversiktlig og mer presis.

Normalt fremmes ett og ett forslag til endring, men denne gangen legges hele dokumentet opp til behandling. Vedlagt er det nye dokumentet hvor endringene fremkommer.

Styrets innstilling
Husordensregler vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregler vedtatt
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Installasjon av sentral avtrekksvifte på tak

Fremmet av: Tihomir Mahacek

Det foreslås installasjon av sentral avtrekksvifte på taket for å bedre ventilasjonen på badene. Tiltaket vil redusere fuktproblemer, bedre luftkvaliteten og samtidig bidra til et sunnere inneklima i leilighetene.

Styrets innstilling
Styret har innhentet tilbud og gjennomført befaring med Din ventilasjon AS, som har sett på mulighet for å montere avtrekksvifte i tak på alle lavblokker. Denne løsningen vil da dekke grunnventilasjon for både kjøkken og bad.

Kostnadsrammen på dette arbeidet er kr 1 415 000. I tillegg kommer elektrikerarbeid.

Styrets vurdering: Dette anses som en del av vedlikeholdsarbeid og er følgelig innenfor styrets ansvarsområde. Et vedtak i årsmøtet er ikke nødvendig.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret arbeider videre med saken
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Vurdering av problemer knyttet til pipeløp og luftforhold i leiligheter i 4. etasje

Fremmet av: Maja Bakkehaug

Vi ønsker med dette å melde inn en sak til behandling på kommende årsmøte, da forholdene vi beskriver nedenfor etter vår vurdering har en alvorlighetsgrad som tilsier rask og grundig oppfølging.

Alle leiligheter i 4. etasje opplever betydelige problemer knyttet til pipeløpet. I tidligere kommunikasjon med styret har vi fått opplyst at årsaken er at pipeløpet er for kort, noe som gir utilstrekkelig trekk. Dette medfører at vedovnene ikke kan brukes på en effektiv og forsvarlig måte.

I tillegg til de allerede kjente problemene har vi gjennomført målinger av luftkvaliteten i leiligheten. Disse viser

at CO_2-nivået stiger raskt til svært høye verdier, og at vi er nødt til å lufte omtrent én gang i timen for å holde nivåene på et akseptabelt nivå. Dette gjelder også uten aktiv fyring i ovn.

Dette indikerer etter vårt syn at det kan foreligge mer generelle problemer med luftutskifting og ventilasjon i øverste etasje, herunder mulig undertrykk i leilighetene. Slike forhold kan forsterke trekkproblemer i pipeløp og bidra til at røyk og avgasser trekkes inn i boligene, både fra ildsteder i underliggende leiligheter og ved egen fyring.

Problemene viser seg blant annet ved at:
- Røyk fra fyring i leiligheter under trekker inn i vår leilighet og gir dårlig inneklima.
- Ved egen fyring må vinduer eller verandadør stå åpne samtidig som ovnsdøren holdes åpen til det brenner svært godt.
- Ved påfyll av ved kommer det røyk og glør inn i stua når ovnsdøren åpnes, også når vindu eller verandadør er åpne.

Disse forholdene reiser flere alvorlige problemstillinger:
- Helse og inneklima: Vedvarende høye CO_2-nivåer og røykinnslag er helseskadelig.
- Sikkerhet: Dårlig trekk og mulig undertrykk øker risikoen for at røykgasser og i verste fall kullos kan sige inn i leiligheten dersom forbrenningen ikke er optimal.
- Brannsikkerhet: Innslag av glør og røyk i oppholdsrom representerer en klar risiko.
- Beredskap: Vedovn kan i dag ikke brukes som reserveoppvarming ved strømbrudd, slik den er ment.
- Boligverdi: Manglende fungerende ildsted og dokumenterte problemer med inneklima påvirker verdien og omsetteligheten av boligene i 4. etasje negativt.

Vi mener derfor at dette ikke kan anses som et isolert komfortproblem, men som et bygningsmessig og sikkerhetsmessig forhold som borettslaget har ansvar for å utrede og utbedre.

Vi ber om at årsmøtet fatter vedtak om å gi styret i oppdrag å:
1. Innhente faglig vurdering av pipeløp, trekkforhold og ventilasjon (pipe-/brannteknisk og ventilasjonsfaglig).
2. Vurdere risiko knyttet til inneklima, undertrykk og røykgass/kullos.
3. Utrede konkrete tiltak og kostnader.
4. Legge frem forslag til løsning for beslutning.

Styrets innstilling
Styret vil innledningsvis understreke at Solhøgda borettslag for få år siden gjennomførte en omfattende rehabilitering av pipene, hvor det ble installert nye rør i pipeløpene i alle blokker. Det er derfor ikke slik at borettslaget har unnlatt å følge opp pipenes tekniske standard. Samtidig tar styret de meldingene som nå er kommet på alvor.

Styret legger til grunn at røykinnslag i leilighet, svak trekk og problemer ved opptenning eller påfyll av ved kan være forhold som må undersøkes nærmere. Dersom slike problemer gjelder flere leiligheter i øverste etasje, kan det være behov for å vurdere både pipeløp, høyde over tak, trekkforhold og samspillet med ventilasjon og lufttilførsel.

Samtidig vil styret peke på at de målingene som er omtalt av CO_2-nivå ikke i seg selv dokumenterer feil ved pipe eller fare for kullos. CO_2 sier først og fremst noe om luftutskifting i boligen. Eventuell risiko for røykgasser eller kullos må vurderes særskilt av fagkyndige.

Styret mener derfor at saken bør følges opp, men på en måte som er faglig presis og forholdsmessig. Det vil være naturlig å innhente en faglig vurdering av de forholdene som er meldt inn, før det tas stilling til eventuelle tiltak og kostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar forslaget til orientering og ber styret følge opp saken administrativt
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Etablering av felles venteliste for parkering

Fremmet av: Ellen Tordhol

Borettslaget har flere felt til parkering. Når man setter seg på venteliste, må man velge hvilket felt man ønsker å stå på venteliste til. Slik jeg oppfattet tilbakemelding fra styret har de ulike feltene varierende antall personer på venteliste, og ulikt tidsperspektiv på ventetiden. F.eks. fikk jeg i august 2025 opplyst at den som hadde ventet lengst på felt C hadde stått på liste siden 2014.

Jeg mener det er viktigere med å få tilgang til parkeringsplass, enn at den nødvendigvis må være rett utenfor egen oppgang. Det bør derfor etableres felles venteliste for alle felt. De som i dag står på venteliste, legges til den nye etter hvor lenge de har stått. Får man så tilbud på annen felt enn det man primært ønsket seg, er det jo opp til den enkelte om man ønsker å takke ja. Svarer man nei, kan man sette seg på liste igjen for primærfeltet, men kommer da sist på felleslisten.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for at det er krevende med lange ventelister og lang ventetid på tildeling av parkeringspasser. Reglene for tildeling, herunder venteliser mv. er omfattet av borettslagets vedtekter § 12-2:

Fordeling/ventelister Plassene fordeles etter gjeldene ventelister. Det er to ventelister, en for ladbare biler og en for vanlige biler. **Beboerne kan bare føre seg opp på en av listene.** *Beboere som ønsker å stå på venteliste kontakter styret skriftlig. Alle som står på liste, må aktivt opprettholde sin plass i køen en gang i året. Plassene fordeles kronologisk. Dersom man takker nei til tilbudt plass, mister man sin plass på ventelisten. Det er bare tillatt å leie plass med lademulighet om man disponerer ladbar bil til daglig. Styret vedtar nærmere rutiner for tildeling av plasser.*

Det fremkommer ikke i bestemmelsen konkret at det leietakere kun kan sette seg på venteliste for ett felt, men omfattes av rutinene styret har for tildeling, jf siste setning i § 12-2.

Formålet med denne rutinen er å sikre at plassene som leies ut faktisk brukes. Det har vært et stort problem. Dersom leietakere tilbys parkeringsplass langt unna egen bolig øker sannsynligheten for at man parkerer sin bil i gaten, dersom det er ledig. I etterkant av endring i rutinen nevnt over har styret mottatt færre klager på dette.

Styret har begrenset med virkemidler for å "tvinge" at leietakere bruker plassene sine. I seg selv er det ikke ulovlig å parkere på kommunal gateparkering, og styret har dermed ingen sanksjonsmuligheter.

Det er mange som står på venteliste for parkering, og en oversikt over antall pr felt er i det følgende:

- Felt A (Ladeplass): 4
- Felt A (Ordinær): 11
- Felt B (Ladeplass): 38
- Felt B (Ordinær): 32
- Felt C (Ordinær): 25
- Felt D (Ladeplass): 18
- Felt D (Ordinær): 32

Styret mener det er riktig å opprettholde rutinen av hensyn til å sannsynligheten for at plassene brukes. Det er nå lagt opp til at det er egne lister for ladeplasser. Dette fordi vi ønsker at disse plassene kun skal brukes av ladbare biler. Disse plassene har også en annen pris enn de ordinære.

Styrets innstilling i saken: Tas ikke til følge da det påligger styret å finne rutiner for hvordan tildelinger skal gjennomføres.

> **Forslag til vedtak:**
> Tas ikke til følge
>
> ✓ **Vedtatt. Styrets innstilling vedtatt og forslaget tas ikke til følge.**

13. Utredning: Etablering av ladeplasser på parkeringsfelt C

Bakgrunn:

Solhøgda borettslag etablerte i 2018 ladeplasser for elbil i deler av borettslaget. Felt C ble den gang ikke inkludert, basert på faglige vurderinger om at tilgjengelig strømkapasitet ikke var tilstrekkelig til å forsvare en utbygging.

Siden dette har både behovet for elbillading og de tekniske løsningene utviklet seg betydelig. Flere beboere har i dag elbil eller planlegger å anskaffe dette, og det er en generell forventning om at borettslag legger til rette for lading. Samtidig har utviklingen innen lastbalansering og energistyring gjort det mulig å utnytte eksisterende kapasitet bedre enn tidligere.

Styret mener derfor det er naturlig å foreta en ny vurdering av mulighetene for etablering av ladeplasser på Felt C.

Rettslig utgangspunkt:

Etter borettslagsloven § 5-11 a har andelseiere rett til å etablere ladepunkt for elbil og ladbar hybrid, med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Bestemmelsen innebærer at borettslaget i utgangspunktet skal legge til rette for lading, men gir samtidig styret ansvar for å sikre at løsningene som velges er forsvarlige og gjennomførbare.

Det er viktig å presisere at lovbestemmelsen ikke gir den enkelte andelseier rett til en bestemt plassering av ladepunkt, for eksempel rett utenfor egen bolig eller på et bestemt felt. Det er borettslaget som må organisere ladeinfrastrukturen på en helhetlig måte, basert på tekniske, økonomiske og praktiske hensyn. Dette innebærer at utbygging kan skje trinnvis og der det til enhver tid er mest hensiktsmessig.

Styrets vurdering:

Styret vurderer at forutsetningene som lå til grunn for beslutningen i 2018 kan ha endret seg, og at det derfor er behov for en oppdatert faglig vurdering. Det er særlig viktig å få avklart hvilken kapasitet som faktisk er tilgjengelig i dag, og i hvilken grad ny teknologi kan bidra til å muliggjøre lading også på Felt C.

Samtidig må en eventuell utbygging ses i sammenheng med borettslagets samlede ladeinfrastruktur. Det vil være nødvendig å vurdere både investeringer, driftskostnader og hvordan en løsning kan utformes på en måte som oppleves som rettferdig for andelseierne.

Styret vil understreke at en utredning ikke innebærer at det tas stilling til en konkret utbygging nå, men at det legges til rette for et bedre beslutningsgrunnlag. Dersom årsmøtet vedtar forslaget, vil styret innhente

nødvendige faglige vurderinger og utrede aktuelle løsninger. På bakgrunn av dette vil det bli lagt frem en egen sak for årsmøtet eller behandlet innenfor styrets fullmakter, avhengig av omfang og kostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget tas til følge
> ✓ **Vedtatt.**

14. Etablering av felles beredskapslager i Solhøgda borettslag

Bakgrunn

2026 er utpekt som et nasjonalt beredskapsår. Norske myndigheter, herunder Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), anbefaler at både husholdninger og lokalsamfunn styrker sin egenberedskap.

Den sikkerhetspolitiske situasjonen i Europa, økt ekstremvær, strømbrudd og sårbar infrastruktur gjør det aktuelt å vurdere fellestiltak i større boligfellesskap.

Solhøgda borettslag består av:

- 536 leiligheter

- 58 oppganger

- 57 oppganger med 8 leiligheter

- 1 høyblokk med 77 leiligheter

Styret mener det er naturlig å vurdere et enkelt, praktisk og realistisk beredskapstiltak på oppgangsnivå.

Formål:

Etablere et enkelt beredskapslager i hver oppgang for bruk ved:

- Langvarig strømbrudd
- Vannstans
- Ekstremvær
- Evakuering/krisesituasjoner
- Situasjoner hvor beboere trenger akutt hjelp

Dette skal ikke erstatte individuell egenberedskap, men være et supplement.

Forslag til løsning

Modell

Ett låsbart beredskapsskap pr oppgang (58 stk totalt).

Plasseres i i kjellerrom/fellesareal eller annet egnet rom

Høyblokk (77 leiligheter):

2–3 skap anbefales

Innhold (forslag per oppgang)

Detaljer:

- Vannkanner (20–40 liter samlet)
- Nødlys/LED-lamper
- Batteripakke/powerbank
- Tepper
- Førstehjelpsskrin
- Enkle varmepledd
- Refleksvester
- Informasjonsmappe med kontaktpersoner
- Enkle verktøy (brekkjern, tau, hansker)
- Batteridrevet radio

3. Kostnadsoverslag

Det er gjennomført befaring - og det er behov for noe oppgraderinger i kjellerarealer. Men et forsiktig anslag er at det vil koste et sted mellom kr 7000 og kr 10 000 pr. oppgang. Totalt vil kostnaden bli et sted mellom kr 400.000 og kr 500.000

Styrets innstilling
Styret gis fullmakt til å gjennomføre et beredskapsprosjekt innenfor rammen av kr 600 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjent
>
> ✓ **Vedtatt. Styret gis fullmakt til å gjennomføre et beredskapsprosjekt innenfor rammen av kr 600 000,-**

15. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har mottatt henvendelser fra syv kandidater som alle har ønsket styreverv som styremedlem, og komiteen har hatt samtaler med hver av dem. Kandidatene var alle motiverte til å bidra i styrearbeidet i borettslaget. På bakgrunn av så stor interesse fra beboere er valgkomiteens vurdering at det er viktig at nye kandidater gis mulighet til å delta i borettslaget styre. Valgkomiteen vurderte etter samtaler med alle nåværende medlemmer av styret og styreleder at det var behov for et styremedlem til i styret.

Styreleder Eddie Ingebretsen er villig til å stille til gjenvalg som styreleder et år til, men planlegger deretter å fratre som styreleder i borettslaget. Styremedlem Kine Emilie Knutsen er villig til å stille som varamedlem for å gi plass til nye medlemmer i styret. Å få to nye styremedlemmer inn under styreleder Eddie Ingebretsen ble vurdert som gunstig fordi de får tid til å komme godt inn i styrearbeidet før ny styreleder tiltrer etter ham. I vurderingen av kandidatene ble det vektlagt momenter som tidligere erfaring med styrearbeid, mulighet til å stille opp på dagtid ved behov, kompetanse og personlig egnethet med utgangspunkt i sittende styre, da både godt samarbeid og kontinuitet i styret blir viktig i tida framover.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:

Eddie Ingebrigtsen

Følgende stilte til valg:
Eddie Ingebrigtsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Joanna Mankarios Abueg
Maria S. Aspenes
Michael Fellus
Maike Harms

Følgende stilte til valg:
Joanna Mankarios Abueg
Maria S. Aspenes
Michael Fellus
Maike Harms

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kine Emilie Knutsen

Følgende stilte til valg:
Kine Emilie Knutsen

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian Bjerke
Maike Harms

Følgende stilte til valg:
Stian Bjerke
Maike Harms

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Joanna Mankarios Abueg

Følgende stilte til valg:
Joanna Mankarios Abueg

17. Valg av velferdskomitè

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Malin Ihlen Bjerke

Følgende stilte til valg:
Malin Ihlen Bjerke

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Madeleine Veum Adra
Isabel Adelene Maaby
Jeanin Sørlie

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

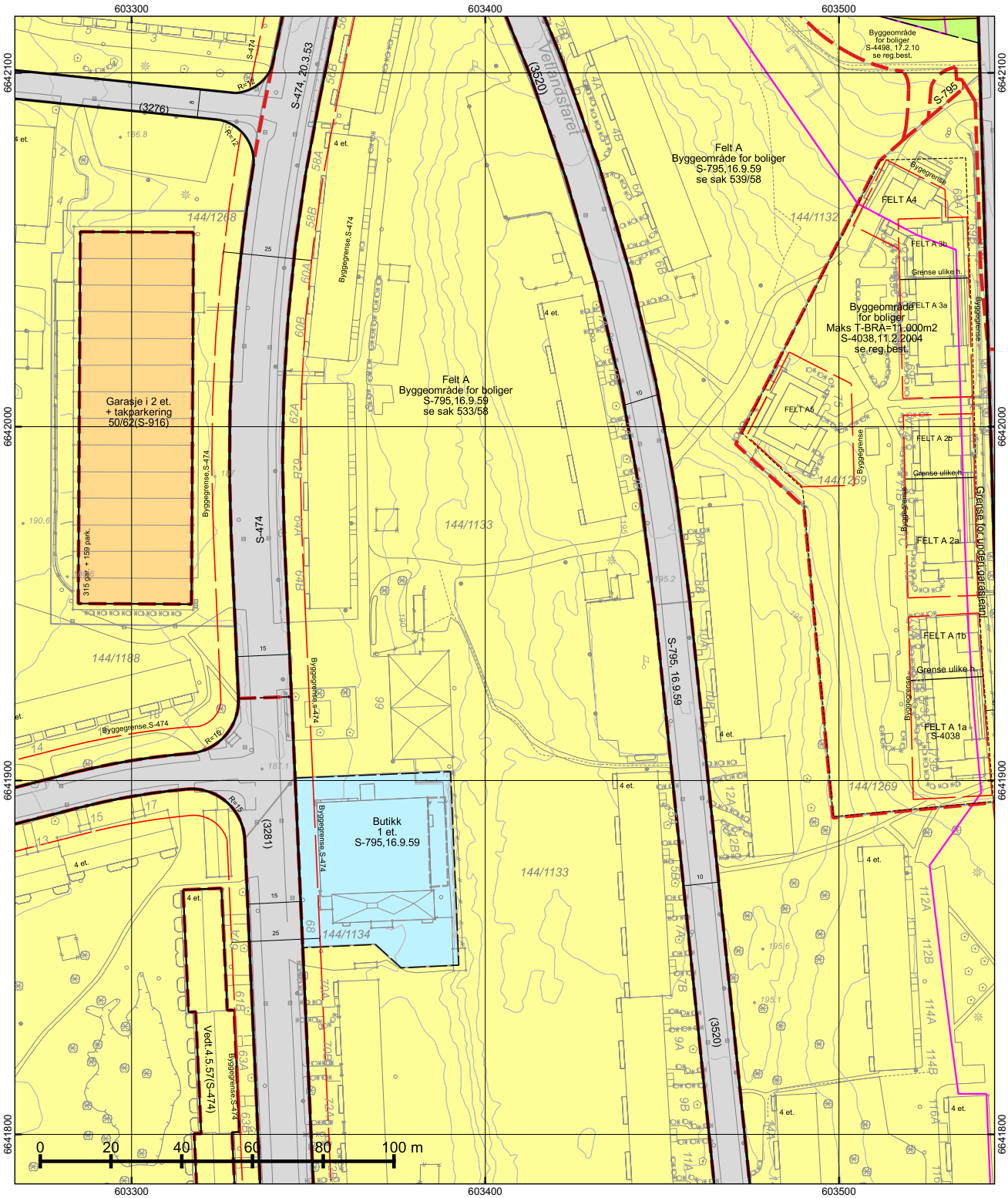
18. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Pia Backe-Hansen
Malin Ihlen Bjerke

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

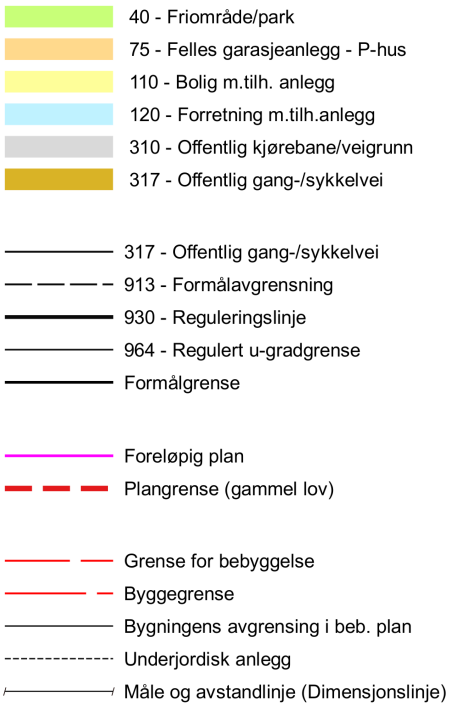
PlottID/Best.nr: 164370/ 86541799
Deres ref.:
Adresse: Vetlandsveien 56
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1133

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

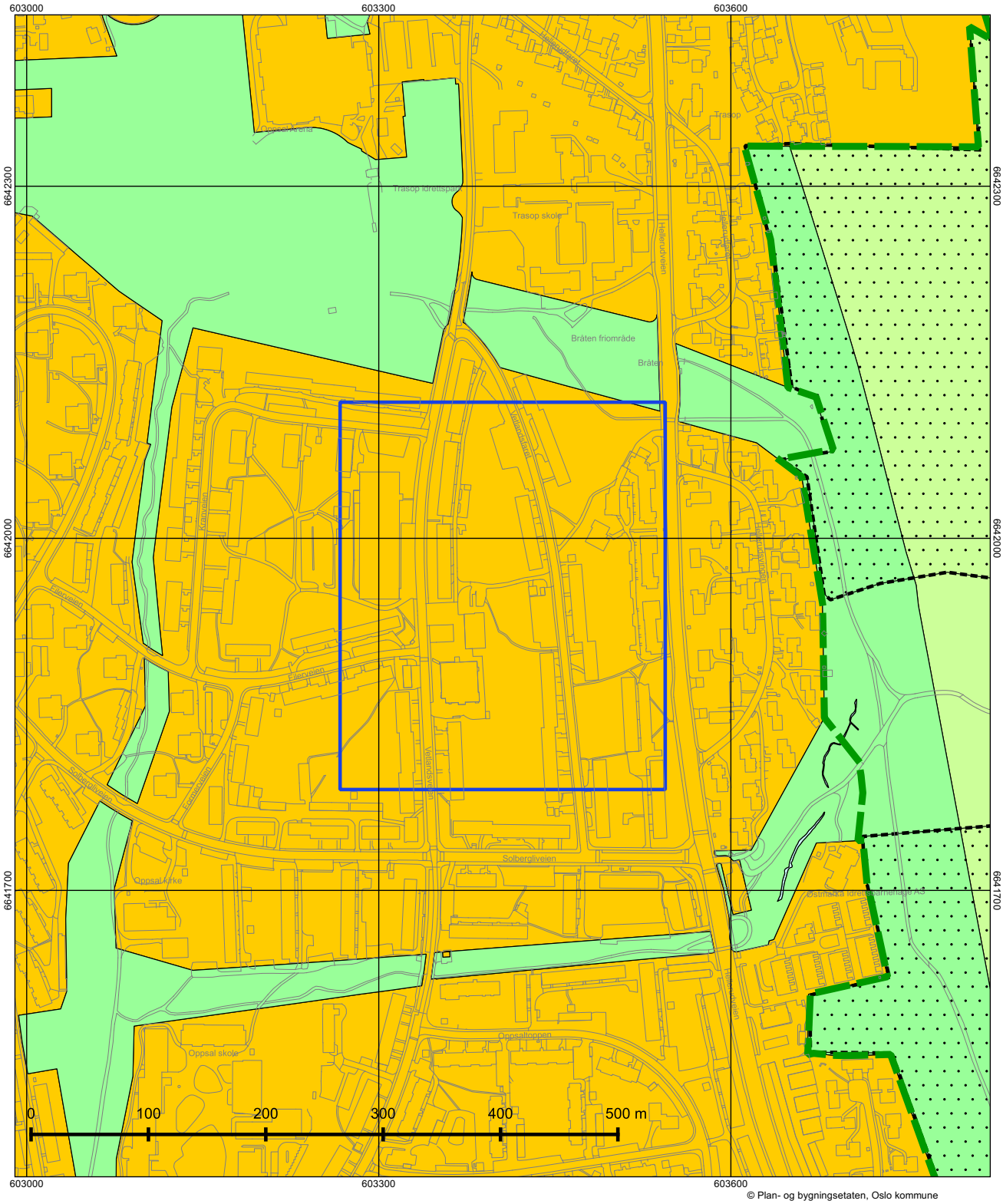
Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164370/86541799
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-795

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 144, bnr. 989,Oppsal, felt A. (144/1132)

S-795 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.09.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901491
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 4962, 16793

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-474

Reguleringsplan for Skøyen - Oppsal - Ulsrud (gnr.144 bnr.1 og 989, gnr. 146 bnr. 179, gnr. 145 bnr. 7 m.fl.)

Vedtaksdato: 20.03.1953
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195301470
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: V060253, V170756, V100355, V230154, V110853, 38855, 84554, V031262, V050957, 86654, 75764, 15763, V200664, V301154, 35257, V081156, 12161, 3060, 74553, 38458, V160161N2, 71561, V070294, V151157N2, V050656, V180753, 42956, 6053, V020562, V301058, V161058, 35354, V040557, 57455, 21875, 13755, 38558, V091062, V271153, 59953, V230376, V090157, 37252, 82655, 20953, V231182, V230157, 16793, V081154N2, V080956, 19460, V010654, V010654N2, 74355, 83356, V050254, V250853N2, V010604N3, V070704N2, 48153

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-474

Se reg. best. i sak Vedt.01.06.2004 Nr.3 v010604n3.doc med endrede reguleringsbestemmelser for HELLERUDSVINGEN 1 MFL. OG HELLERUDFARET 12 MFL. Gnr. 144 bnr. 1037 og 1045

Regulering av gnr. 144, bnr. 1 mfl., Søndre Skøyen og gnr. 146, bnr. 179 m.fl., Oppsal, Oslo.

---

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A - W og tallene 1 - 5 og 8 - 15. Utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I - IV. (Ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 4). Industriarealene er avmerket på planen. (ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal fram til midte av tilstøtende lokal vei eller spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. Boliggrender. (felt A -W og 1 - 5 og 8 - 15).
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1) På feltene A -W skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3 - 5 etasjer. På feltene 1 - 15 skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etg.
Byplanrådet kan dog vedta bebyggelsesplan for felt 5 og hvoretter feltet skal kunne bebygges med blokker og utnyttelsesgraden økes til ca. 0,50.
2) Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3) Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1.500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger plasseringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
4) Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet.
Byplanrådet kan nekte oppført gjerder mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlige små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
5) I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngås et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter byplanrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom o.l.

§ 3. Forretningsstrøk. (felt I).
For dette gjelder følgende særbestemmelser:
1) Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
2) I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer o.s.v. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3) Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømning av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignede anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Offentlig bebyggelse. (felt II, II og IV):
For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjeantall:

§ 5. Industriarealer.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1) Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningens høyde maks 3 etasjer.
2) Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.

Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.

3) Byplanrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen av parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parkering.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihager inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Fellesbestemmelser:
I forbindelse med byggeanmeldelse for de enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 9. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor bygningslovens og de alminnelige bygningsvedtekter:

Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

TB/SS

Nytt telefon nr.
20 72 10

KOPI

Oslo, den 16/12-68

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.144, bnr.989, blokk R.329-330, Vetlandsvn. 56 A+B, 54 A+B.

Journalnr.
58/1583

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
24/3-64

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Boligdirektoratet, Boligkontoret, Grubbegaten 1.

Ansvarshavende
Siv.ing.Kjell Riiser-Helle, c/o Berntsen & Boe, Universitetsgaten 12, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

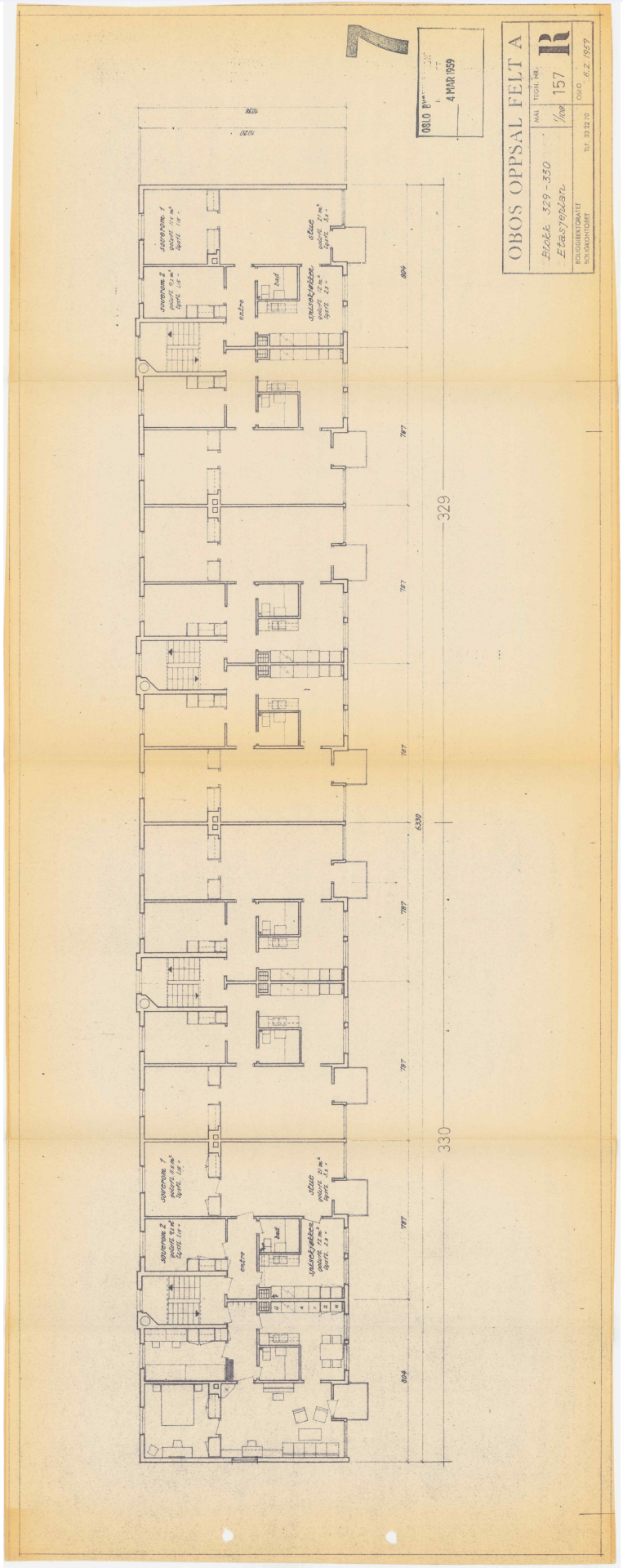
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Distriktsingeniør
T.Busch

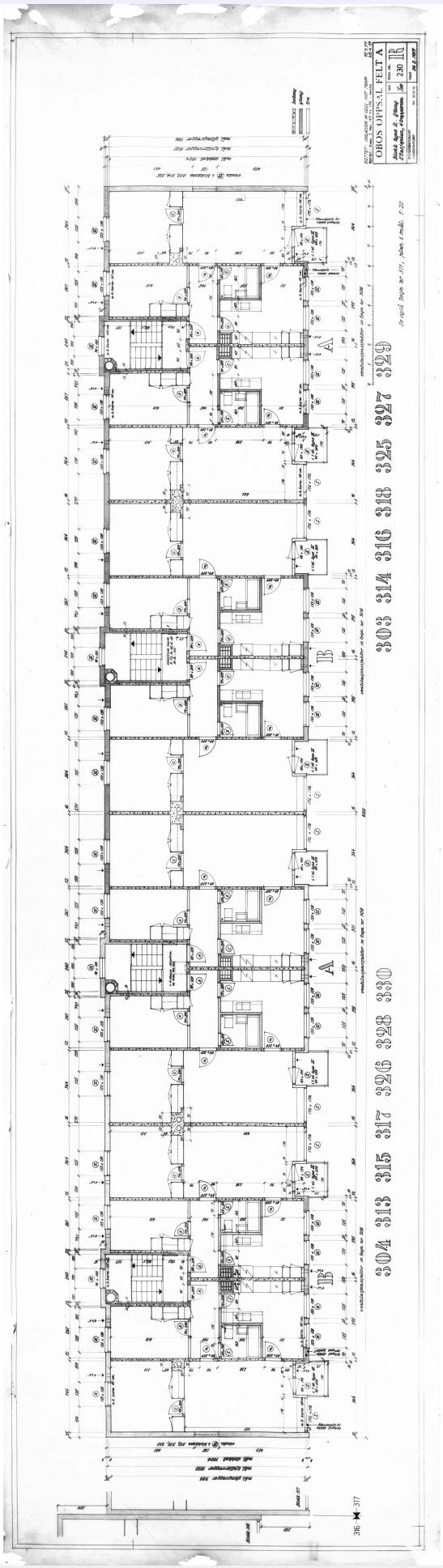
Skjema C-18. 2000. R. A. 7785/67. —

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadekledning, utvidelse av balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vetlandsveien 54-56	Gnr.144, bnr.1133	88/5617

Byggherre

Solhøgda Brl.
v/OBOS Oppsal
Haakon Tveters vei 88 B
0686 OSLO 6

AS/lw

Ansvarshavende

Siv.ing. Geir Fagereng
c/o Aker Entreprenør
Pb 6056 Etterstad
0601 OSLO 6

Dato 16.11.1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

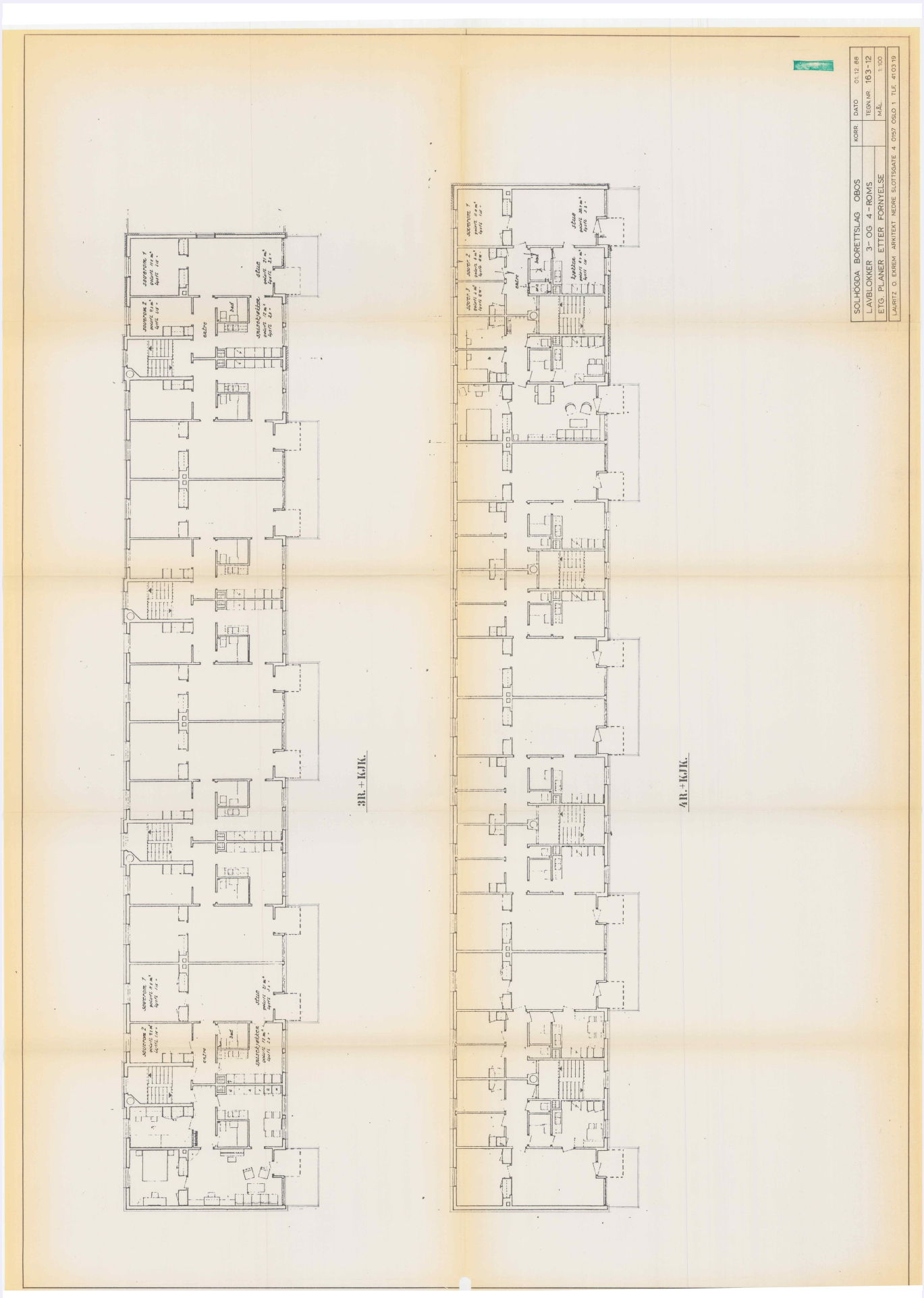
.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Ski. C-16. ANDVORD.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Skandinavia AS
Pb 34 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 09 NOV. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200706902-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Åge Langerud | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VETLANDSVEIEN 54 - 56	Eiendom:	144/1133
Tiltakshaver:	Solhøgda borettslag v /Manfred Larsen	Adresse:	Rimsoppfaret 9, 1476 RASTA
Søker:	AF Skandinavia AS	Adresse:	Pb 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - VETLANDSVEIEN 54,56

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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

Pål Granberg
enhetsleder

Åge Langerud
saksbehandler

Kopi til: Solhøgda borettslag v /Manfred Larsen, Rimsoppfaret 9, 1476 RASTA, ml@arealbolig.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 29082014**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 199503240-6**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Vetlandsveien 54 A-B og 56 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2804260304 / Stefan Safri, tlf. 98257494
Vetlandsveien 56A, 0685 Oslo
Andels nr. 110 i Solhøgda Borettslag, org.nr. 950130156

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

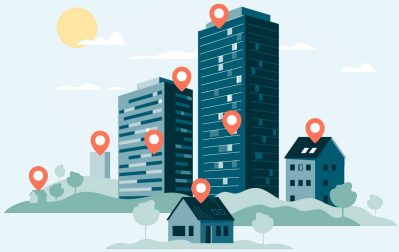
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2804260304
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.11.2026

Stefan Safri
Eiendomsmegler

982 57 494
stefan.safri@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

eiendomsmegler1.no