



Velkommen til

Lofsrudhøgda 39A
1281 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lofsrudhøgda 39A
1281 Oslo

Velholdt 4-roms selveier | Solrik balkong med panoramautsikt over fjorden | Varmepumpe og peis | Garasjeplass m/lader

Velkommen til Lofsrudhøgda 39A. Velholdt 4-roms selveierleilighet med vestvendt terrasse og flott utsikt over Oslofjorden.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig nabolag, med kort gangavstand til Mortensrud T-bane, skoler og nærservice. Planløsningen byr på en romslig stue med peisovn og varmepumpe, spisekjøkken med integrerte hvitevarer, tre soverom og et flislagt bad med gulvvarme. Det er god oppbevaringsplass i boder og stor loff, og store deler av leiligheten ble malt innvendig i 2025.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 950 000
Andel fellesgjeld pr 08.10.2026	kr	8 138
Omkostninger*	kr	125 040
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 083 178
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 793
BRA/BRA-I		96/91 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1994
Etasje		2
Energimerking		D

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!



Soliman Sarwar
Avd. leder / Eiendomsmegler

905 17 305
soliman.sarwar@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 950 000**
Andel fellesgjeld pr 08.10.2026	kr	**8 138**
Omkostninger*	kr	**125 040**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**5 083 178**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 793**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 123 950
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 125 040

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 3 793 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av eventuell andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, kabel-TV og internett og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 3 593,-
Garasje innendørs parkering: kr 200,-

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

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 08.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue
Kr 5 475 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Sameiets fellesgjeld
Total fellesgjeld for sameiet er kr 9 169 385,86 pr. 08.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9041.72.29565
Type: Annuitet
Restsaldo pr. 08.10.2026: kr 451 101,-
Andel av saldo: kr 8 138,-
Innfrielsesdato: 01.02.2028
Rente: 7,600 %
IN-ordning: Nei

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9490.70.71841

Type: Annuitet
Restsaldo pr. 08.10.2026: kr 7 853 803,86
Andel av saldo: kr 0,-
Innfrielsesdato: 01.09.2053
Rente: 6,450 %
IN-ordning: Ja. Seksjonen har innfridd sin andel.

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9490.70.73992
Type: Annuitet
Restsaldo pr. 08.10.2026: kr 864 481,-
Andel av saldo: kr 0,-
Innfrielsesdato: 24.01.2034
Rente: 6,850 %
IN-ordning: Ja. Seksjonen har innfridd sin andel.

Offentlige/Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Registerbetegnelse
Gnr. 180, bnr. 527, snr. 8 i Oslo kommune.

Forretningsfører
Stender Forretningsførsel AS

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
BRA-i: 91 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 96 m2

2. etasje
BRA-i: 91 m2.
BRA-e: 5 m2.
TBA: 21 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer. Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.
Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.
I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og

romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.
Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.
Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

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
3

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2

Parkering
Det medfølger parkeringsplass merket A-21 i felles garasjeanlegg. Garasjeplassen har eget matrikkelnummer og eies med 1/29 ideell andel av garasjeseksjonen, og må skjøtes særskilt til ny eier ved salg. Det er montert ladeboks for elbil på plassen. Innendørs garasjeparkering faktureres med kr 200,- per måned.

For øvrig er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet
Navn på sameiet: Solåsen 1 Boligsameie. Sameiets org.nr.: 980886905.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 11 234 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Tomten og bebyggelsen som ikke er bruksenheter er fellesarealer. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte internveier, grøntarealer, beplantning og sittebenker, samt lekeplass og felles avfallsområder. Vedtektene fastsetter et bruksreglement for eksklusiv bruksrett til deler av uteområdet for de ulike etasjene, herunder områder inntil vegger og hageområder/skråninger. Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til hager/forhager har rett til å gjerde inn disse eller sette opp hekk etter gjeldende bestemmelser.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i henhold til sameiets vedtekter og beboerregler. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen, og dyr som er til sjenanse må ikke holdes inne i leiligheten. Beboere med ansvar for husdyr plikter å påse at disse ikke tilgriser området, og ekskrementer må fjernes. Hunder skal føres i bånd på sameiets fellesarealer. Katter som tilhører beboere skal merkes med halsbånd.

Beboernes forpliktelser
Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til et uteområde forplikter seg til å holde det i ordentlig stand. Beboere i 2. etasje med adgang til fellesarealer rundt huset er forpliktet til å delta i vedlikehold av området på lik linje med beboerne i 1. etasje og underetasje. Beboere plikter å delta på felles dugnader. Hagen skal ryddes for løv og nedfallsfrukt om høsten for å forhindre skadedyr som mus og rotter.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
Årsresultat for 2025: overskudd på kr 274 066,-.
Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr 879 098,-.
Disponible midler per 31.12.2025: kr 356 032,-.

På ordinært årsmøte 15.04.2026 ble det vedtatt at styret skal utrede etablering av felles boder for sykkel- og barnevognoppbevaring, med forslag til plassering og utforming på ekstraordinært

årsmøte for endelig vedtak. Tiltaket planlegges delfinansiert via tilskudd fra Sørøst-satsingen, og sameierne vil bidra med en andel på 30–50 % av kostnadene. Styreleder opplyser for øvrig at det ikke er planlagt store rehabiliteringer i nærmeste fremtid.

Sameiets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP1621857.1.5

Sameiebrøk
89/6562

Byggeår
Ca. 1994

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:
BRA-i: Entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad og bod.
BRA-e: Ekstern bod på 4,97 m².

Terrasse på 12,44 m² med utgang fra stue, og terrasse på 9,30 m² ved inngangspartiet.

Leiligheten disponerer en tinglyst parkeringsplass merket A-21 i felles garasjeanlegg, med montert ladeboks for elbil.

Standard
4-roms selveierleilighet i 2. etasje i en firemannsbolig oppført i 1994. Leiligheten inneholder entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad og innvendig bod, samt to terrasser og ekstern bod. Bygningen er oppført i trekonstruksjoner med yttervegger i bindingsverk kledd med liggende trekledning og saltak tekket med takstein. Vinduer og terrassedør er med isolerglass fra 2023. Med boligen følger tinglyst parkeringsplass i felles garasjeanlegg med montert ladeboks for elbil.

Adkomst via utvendig trapp til østvendt inngangsterrasse med tilgang til ekstern bod på ca. 4 m². Entréen har flislagt gulv og brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) med Yale Doorman. Fra entréen er det adkomst til fordelingsgang og innvendig bod med hylleløsning. Stuen er utstyrt med pusset og malt pipeløp tilkoblet frittstående peisovn, samt vegghengt varmepumpe. Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse med tremmefliser, markise, stikkontakt og belysning. Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2014 med profilerte fabrikklakkerte fronter, vitrinedører og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og fliser over benk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert keramisk platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt, lekkasjevarsler med magnetventil, downlights i himling, markise over vindu, samt varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert i kjøkkenskap. Mekanisk avtrekksventilasjon styres via kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

Badet ble overflateoppusset i 2013–2014 og har flissatte vegger, flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme og himlingsplater. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med glatte folierte fronter, heldekkende dobbelservant, speil med lysarmatur, veggmontert toalett med innebygd sisterne, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt dusjhjørne med rette svingdører i glass og dusjutstyr. Avtrekk er koblet til mekanisk avtrekksventilasjon som styres fra kjøkkenet. Leiligheten har tre soverom med garderobeløsninger, hvorav to soverom har skyvedørsgarderober med speilfronter og folierte fronter, og ett soverom har garderobeskap med glatte folierte fronter. Innvendige dører er profilerte og fabrikklakkerte.

Overflater:
Gulv: Flislagt gulv i entré og på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Flissatte vegger på bad. Malt panel i øvrige rom.

Himling: Himlingsplater. Downlights på kjøkken.

Lagring:
Innvendig bod med hylleløsning. Ekstern bod på terrassen ved inngangspartiet på ca. 4 m². Skyvedørsgarderobe med folierte fronter og speilfronter på to soverom, samt garderobeskap med folierte fronter på det tredje soverommet.

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

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt en høydeforskjell på 20 mm. Avviket er registrert i stue.

- Baderomsdør | Det påpekes svelleskader i bunn av dørbladet på baderommet.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Rekkverkshøyde: Rekkverket på terrassene er målt til ca. 90 cm, noe som er under dagens krav.

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.

Selger bemerker at følgende ikke medfølger handelen:
- Lamper i taket (stue og kjøkken)
- Vaskemaskin og tørketrommel

Beliggenhet
Leiligheten har en fin og høytliggende plassering på Lofsrudhøgda på Mortensrud. Området er veletablert, rolig og barnevennlig, med bilfrie internveier, lekeplasser og grønne fellesarealer like utenfor døren. Fra den vestvendte balkongen er det flott panoramautsikt over nærområdet og ut mot Oslofjorden. Beliggenheten er særlig praktisk for familier, med gangavstand til både Mortensrud skole, Stenbråten skole og Lofsrud ungdomsskole via trygge gangveier. Flere barnehager ligger også i nærområdet, blant annet Rudshøgda Kanvas-naturbarnehage og Steinbråten naturbarnehage.

Dagligvarehandelen og andre ærender gjøres enkelt på Senter Syd Mortensrud, som ligger en kort spasertur unna. Senteret rommer over 30 forretninger, apotek, helsetjenester og spisesteder, i tillegg til dagligvarebutikker som Coop Extra og Rema 1000. Kollektivtilbudet fra Mortensrud er meget godt utbygd. Fra Mortensrud stasjon går T-banens linje 3 med hyppige avganger og direkteforbindelse gjennom fellestunnelen til Oslo sentrum. Stasjonen fungerer også som et sentralt bussterminalpunkt, og det er i tillegg lokal bussholdeplass ved Stenbråten like ved.

Nærområdet byr på et rikt utvalg av fritidstilbud for alle aldre. I gangavstand ligger Mortensrud idrettspark med idrettshall, kunstgressbaner og skøytebane på vinterstid, i regi av Klemetsrud IL. Like i nærheten ligger også tradisjonsrike Lofsrud gård, som huser Søndre Nordstrand Rideklubb med aktiv rideskole. For turer i skog og mark er Grønmo en sentral innfallsport til Østmarka, kun en kort kjøretur eller sykkeltur unna. Herfra strekker det seg oppkjørte skiløyper mot Østmarkskapellet og Trollvann om vinteren, samt flotte tur- og sykkelstier om sommeren. Her ligger også Grønmo Golfklubb, og for badeliv er Hvervenbukta ved fjorden en kort kjøretur unna.

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.

Grunnmur er i betong, antatt fundamentert på faste komprimerte masser. Firemannsboligen har yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning. Etasjeskillere er i trekonstruksjoner. Taket er et saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:
- Maling av store deler av leiligheten innvendig

2023:
- Utskifting av vinduer og terrassedør med trerammer og isolerglass

2014:
- Kjøkken fornyet med innredning fra IKEA, profilerte og fabrikklakkerte fronter, laminat benkeplate, fliser over benk, integrerte hvitevarer, komfyrvakt og lekkasjevarsler med magnetventil
- Utskifting av varmtvannsbereder (ca. 120 liter) plassert i kjøkkenskap
- Overflateoppussing av bad med fliser på vegger og gulv, gulvvarme, baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne, utført av Norpol

Ukjent årstall:
- Montering av vegghengt luft-til-luft-varmepumpe i stue med utedel på veranda

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2026:
- Overgang til ny leverandør for TV- og internettsignaler (fiber)

2025:
- Gjennomført ventilasjonsrens av alle leiligheter, utført av TT-Teknikk AS
- Utbedring av balkonger hos enkelte seksjonseiere som følge av lekkasjer
- Oppgradering og montering av gjerde, utført av Rosings Industrier AS
- Etablering av HC-parkeringsplasser
- Tiltak og oppfølging knyttet til kloakksystem på nedre felt

2024:
- Vindusutskiftning
- Prosjekt ytterdører

Ukjent årstall:
- Etablering av felles ladeanlegg for elbil

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av tomannsbolig/rekkehus den 07.12.1998. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Vegghengt varmepumpe i stue, panelovner og gulvvarme på bad. Frittstående 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.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

All utleie eller bruksoverlating skal meldes til forretningsfører med kontaktinformasjon til leietaker. Før kontraktsinngåelse skal styret underrettes for godkjenning av leietakerens tidligere leieforhold. Utleier har ansvar for å holde sameiet oppdatert med antall og navn på beboere, samt påse at leietaker gjøres kjent med sameiets beboerregler og plikter.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommundelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt 22.04.2009. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, kommuneplan 2015.
Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til byggeområde for boliger (felt BC) med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-2916, Reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser for 179/17 Klemetsrud, Søndre Nordstrand som reguleres til byggeområde for boliger, tomter for offentlig bygning, byggeområde for industri/kontor, trafikkområde (veier) friområde m.m. Vedtaksdato: 07.05.1987.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 7 er felles avkjørsel I felles for tomt for offentlig bygning (skole og barnehage) felt OB+OC og byggeområde for boliger felt BC.

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

I området er det følgende pågående byggesaker i nærheten pr. 15.10.2026:
- Lofsrudhøgda 33 - 103 - etablering av nedgravde avfallscontainere ved Solåsen I Boligsameie. Saksnr. 202602651.
- Lofsrudveien 6 - fasadeendring - Bruksendring til forretning og fellesarealer - Oppgradering av arealer. Siste dok. 26.06.2026. Saksnr. 202515573.

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.

Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 180 bnr. 1 for kjørbar adkomstvei fra Lofsrudhøgda, tinglyst 10.03.1994.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 176 266 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 705 065 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge denne, men sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser ved eierskiftemelding.

Eier
Constantin Johansen
Sissel Johansen

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/180/527/8:
10.03.1994 - Dokumentnr: 13609 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 180 Bnr: 530
Plikter vedr. fellesareal på bnr. 530
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 180 Bnr: 527

Erklæringen fastsetter at gnr. 180 bnr. 527–529 har felles rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 180 bnr. 530. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

27.04.1994 - Dokumentnr: 21491 - Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelse om kloakkpumpestasjon
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 180 Bnr: 527

Erklæring om felles stikkledninger og kloakkpumpestasjon for vann og avløp til hovedledninger i Lofsrudhøgda. Seksjonseierne er i fellesskap, gjennom boligsameiet, ansvarlige for drift og vedlikehold, og økonomiske forpliktelser fordeles proratarisk med 1/74 per seksjon. Seksjonseierne forplikter seg til ikke å utføre arbeid som kan skade eller hindre tilgang til ledningene, og det gis fri adgang for nødvendig vedlikehold og reparasjon. Kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Oslo Vann- og Avløpsverk.

08.06.1994 - Dokumentnr: 29411 - Pantsettelseserklæring
Beløp: NOK 20 000
Panthaver: Sameiet
Løpenr: 1140475
Prioritet etter første tingl. ervervsum, senere etter 90 % av verditakst uten opptr.rett.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Panterett til sameiet på kr 20 000 i hver seksjon til sikkerhet for oppfyllelse av sameieforpliktelser. Panteretten viker for 90 % av verditakst og er uten opptrinnsrett.

08.06.1994 - Dokumentnr: 29411 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/6562

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Eiendommen er oppdelt i 74 boligseksjoner. Seksjon 8 har formål bolig og sameiebrøk 89/6562, med tilhørende sportsbod.

Eiendommens rettigheter:

10.03.1994 - Dokumentnr: 13609 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr: 0301 Gnr: 180 Bnr: 1
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 180 Bnr: 527

Eiendommen har bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Lofsrudhøgda i felles regulert avkjørsel over gnr. 180 bnr. 1.

10.03.1994 - Dokumentnr: 13609 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr: 0301 Gnr: 180 Bnr: 530
Rettigheter og plikter til fellesareal på d.eid.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 180 Bnr: 527

Eiendommen har rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 180 bnr. 530.

10.03.1994 - Dokumentnr: 13609 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr: 0301 Gnr: 180 Bnr: 528 Fnr: 0 Snr: 1-42
Rettighet hefter i: Knr: 0301 Gnr: 180 Bnr: 529 Fnr: 0 Snr: 1-42
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 180 Bnr: 527

Bruksrett til biloppstillingsplasser i parkeringskjeller på gnr. 180 bnr. 528 og bnr. 529 samt kjørbar atkomstvei frem til plassene (justert ved senere erklæring i 2003).

08.10.2003 - Dokumentnr: 64785 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr: 0301 Gnr: 180 Bnr: 530
Bruksrett til 42 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommen har bruksrett til 42 biloppstillingsplasser på gnr. 180 bnr. 530. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

08.10.2003 - Dokumentnr: 64785 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr: 0301 Gnr: 180 Bnr: 528 Fnr: 0 Snr: 1-42
Bruksrett til 16 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller samt bruksrett til kjørbar atkomstvei frem til biloppstillingsplassene
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommen har bruksrett til 16 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller på gnr. 180 bnr. 528 samt kjørbar atkomstvei frem til plassene. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

08.10.2003 - Dokumentnr: 64785 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr: 0301 Gnr: 180 Bnr: 529 Fnr: 0 Snr: 1-42
16 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller samt bruksrett til kjørbar atkomstvei frem til biloppstillingsplassene
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommen har bruksrett til 16 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller på gnr. 180 bnr. 529 samt

kjørbar atkomstvei frem til plassene. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

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: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1% (forutsatt salgssum kr 5 000 000,-), kr 50 000,-
Markedspakke, kr 24 000,-
Tilrettelegging, kr 12 500,-
Oppgjørskostnad inkl sletting av ett pant (kr 500,- pr. pant)*, kr 9 900,-
Digital annonsering, kr 4 650,-
Visning / overtagelse pr stk, kr 3 500,-
Garantiforsikring, kr 2 500,-
Innhenting opplysninger forretningsfører (estimert), kr 4 000,-
Tilstandsrapport, kr 12 000,-
Fotograf (utlegg), kr 4 500,-
Tingl.gebyr sikringspant til megler (utlegg), kr 545,-
Eierskiftegebyr, trekkes i oppgjøret*, kr 6 725,-
Totalt, kr 134 820,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 19 000,- 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 15.05.2026.

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 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- 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
Salgsverdi for beregning av dokumentavgift ved salg av eierseksjon med fellesgjeld, er seksjonens fulle verdi. Dvs at fellesgjelden inngår i avgiftsgrunnlaget. Fellesgjelden pr. tidspunkt for innhenting av opplysninger fra forretningsførere vil bli lagt til grunn for beregningen, hvis ikke store avvik på fellesgjelden oppstår i salgsperioden. 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
Soliman Sarwar
Avd.leder /Eiendomsmegler
Telefon: 905 17 305
E-post: soliman.sarwar@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



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.

















































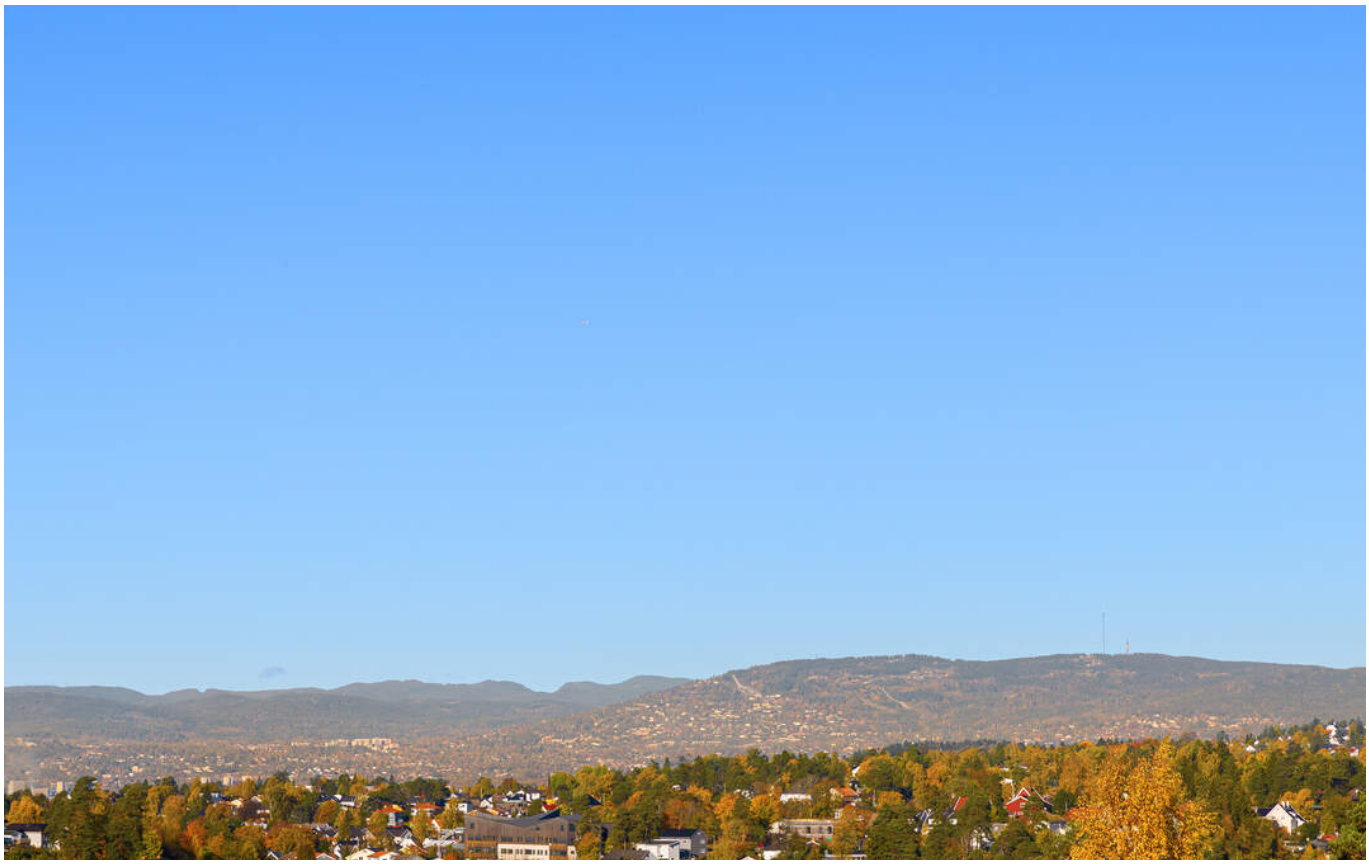







23
22





LOFSRUDHØGDA 39A

Nabolaget Mortensrud/Loftsrud - vurdert av 173 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Stenbråten	Linje 73, 73X	3 min / 0.2 km
Mortensrud	Linje 2, 3	6 min / 0.4 km
Hauketo stasjon	Linje L2, L2x	6 min / 2.6 km
Ljabru	Linje 13, 19	6 min / 3.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min / 10.6 km

SKOLER

Mortensrud skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	3 min / 0.2 km
Stenbråten skole (1-7 kl.)	472 elever, 22 klasser	6 min / 0.5 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.)	164 elever, 11 klasser	5 min / 2.3 km
Lofsrud skole (8-10 kl.)	432 elever, 32 klasser	5 min / 0.4 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.)	313 elever, 30 klasser	5 min / 2.7 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	5 min / 2.7 km
Lambertseter videregående skole	825 elever, 30 klasser	7 min / 5.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 79/100

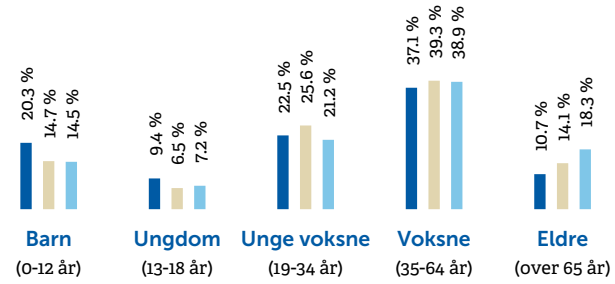
NABOSKAPET

Høflige 64/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 58/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Rudshøgda Kanvas-naturbarnehage (0-...	45 barn	4 min / 0.3 km
Steinbråten naturbarnehage (1-6 år)	98 barn	5 min / 0.4 km
Mortensrud barnehage (0-5 år)	64 barn	6 min / 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mortensrud	Post i butikk	4 min / 0.3 km
Rema 1000 Mortensrud	PostNord	4 min / 0.3 km

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. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 88/100

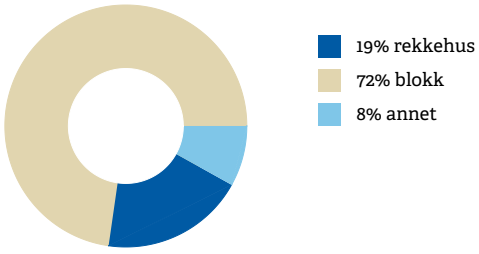
STØYNIVÅET

Lite støynivå 79/100

SPORT

Klemetsrudhallen Aktivitetshall	**4 min** 0.3 km
Mortensrud idrettsanlegg Ballspill, fotball	**6 min** 0.4 km
Sport og Mosjon	**4 min**
Fitness24Seven Mortensrud Torg	**6 min**

BOLIGMASSE



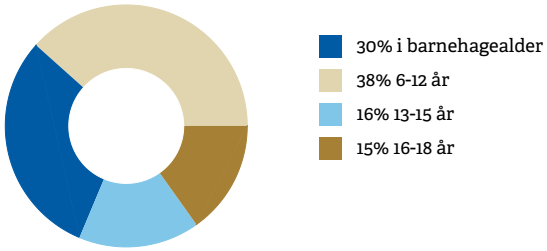
«Fint nabolag med lite støy og gode naboer. Mange tilbud i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent

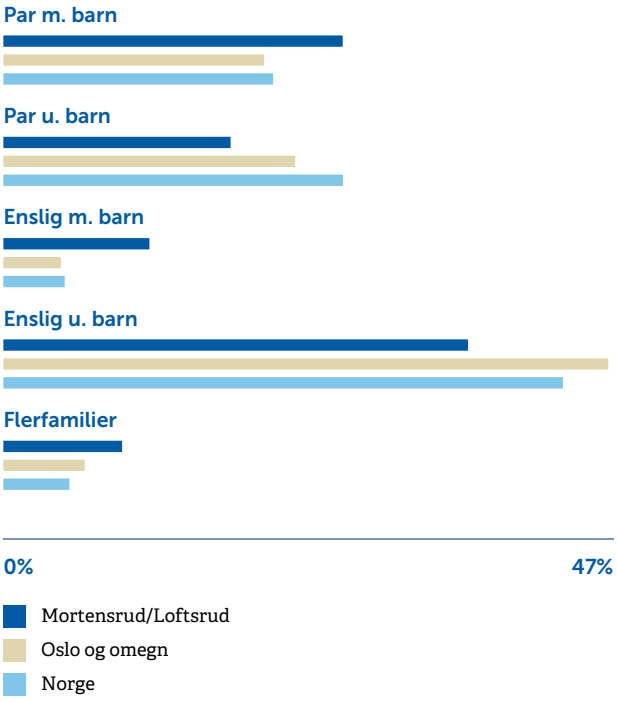
VARER/TJENESTER

Senter Syd Mortensrud	**4 min**
Vitusapotek Mortensrud	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

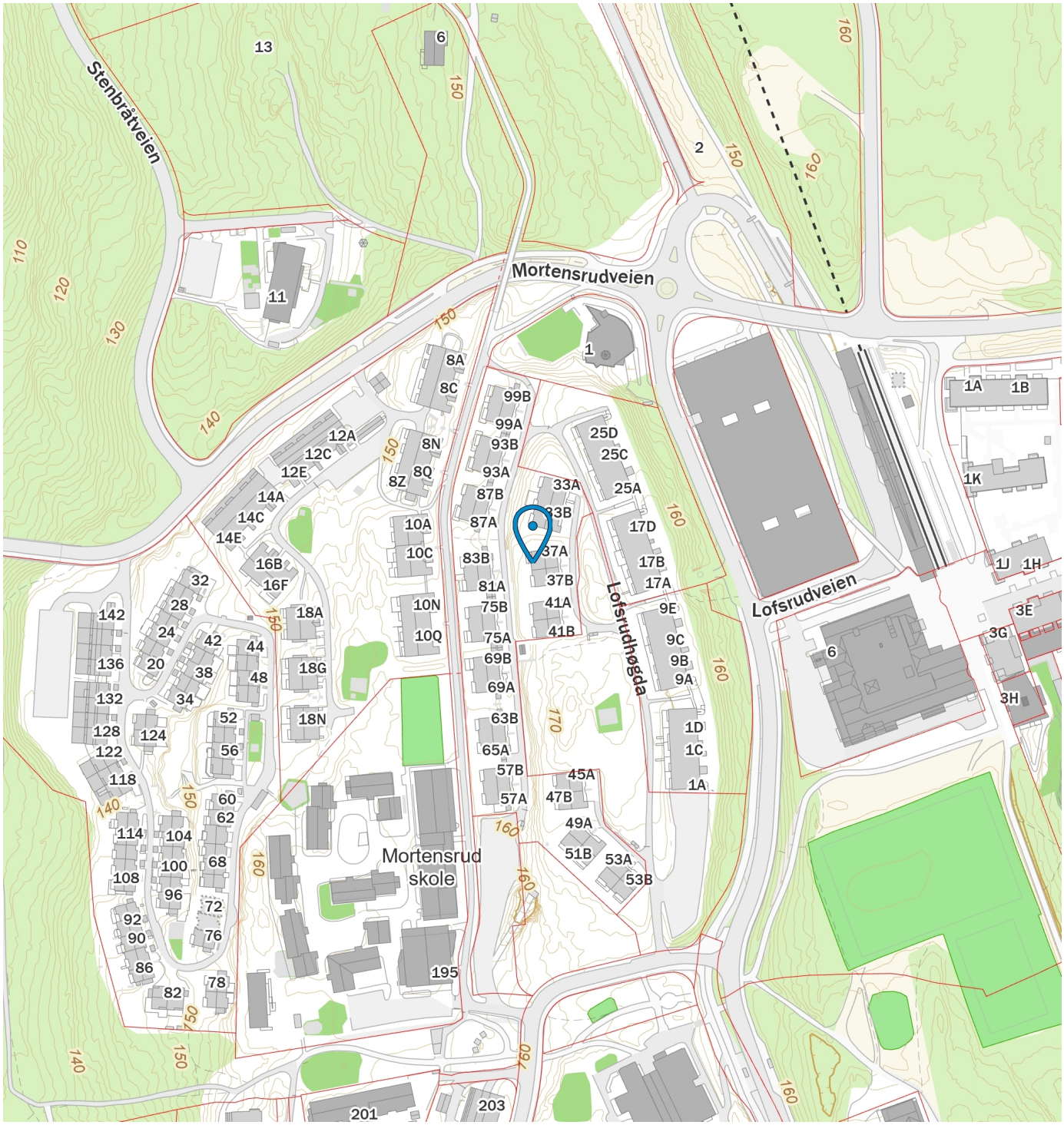


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

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



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

Sissel Johansen

Constantin Johansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2000
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lofsrudhøgda 39A
1281 Oslo

0301-180/527/0/8

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2804260028 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **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?:** 2014
   Firmanavn: Norpol
   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging, bytte av møbler

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Norges energi systemer AS

Beskrivelse av arbeidet: Trekt nytt kurs til kjøkken med nye sikringer. Anlegget ble totalt godkjent av ELVIA senest i 2026.

Eiendommen og omgivelsene

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tilstandsrapport

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO

OSLO kommune

gnr. 180, bnr. 527, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26226 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** IM1908

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet i 2. etasje i en firemannsbolig fra 1994, beliggende på Lofsrud, i bydel Søndre Nordstrand.

Mekanisk ventilasjon.
Elektrisk oppvarming med panelovner og termostatstyrte varmekabler på bad.
Varmepumpe og frittstående peisovn i stue.
Varmt forbruksvann fra egen bereder.

Kjøkken fra 2014.
Det holder gjennomgående god standard og er vedlikehold.
Innredning fra IKEA med profilerte, fabrikklakkerte fronter og vitrinedører.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegger over benkeplatene.
Kjøkkenet har integrert platetopp (keramisk), stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Baderommet er opplyst å være overflateoppusset i 2013-2014.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppussingen av badet, herunder ansvarlig utførende, oppbygging og løsninger.
Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbelservant.
Speil med lysaramtur på vegg over servant.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med rette svingdører i glass, sluk i dusjsone og dusjutstyr.

Utgang fra stue til vestvendt terrasse og østvendt terrasse med bod på enden ved inngangspartiet.

Medfølgende parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er montert ladeboks for elbil på plassen.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4-roms selveierleilighet i firemannsbolig

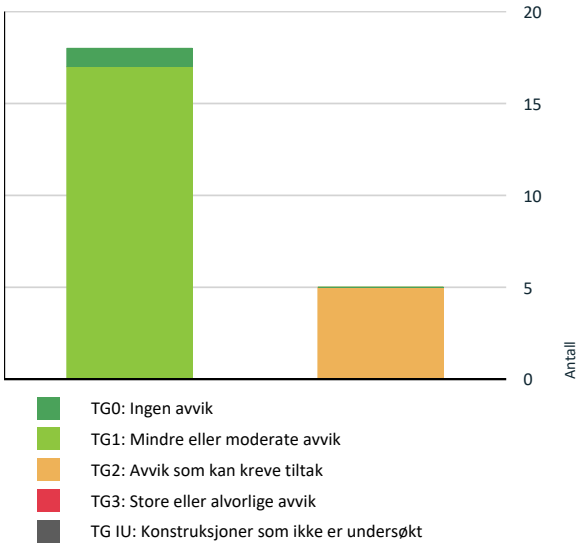
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

4-roms selveierleilighet i firemannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Baderomsdør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

4-ROMS SELVEIERLEILIGHET I FIREMANNSBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Byggeår er basert på når bygningen er registrert tatt i bruk: 20.06.1994 i følge Norges eiendommer.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldt lagrinsloft over leiligheten. Adkomst via luke.
I følge vedtektene i sameiet er loftet et felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Det påpekes likevel noen eldre merker i undertaket. Det er ikke påvist fukt på befaringstidspunktet.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.
Det er montert markise over vindu på kjøkken.

–

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Nyere brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren har glassfelt og det er montert Yale Doorman (elektronisk lås).

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.
–

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner.
Tremmefliser i tre.
Rekkverk i malt trevirke.
Stikkontakt og lysarmatur med stikkontakt på vegg.
Det er montert markise over terrassen.

Inngangsparti med terrasse i trekonstruksjoner.
Tilgang til bod på enden.
Dekke og rekkverk i malt trevirke.
Lysarmatur på vegg.

Rekkverkshøydene er målt til ca. 90 cm. Dette er noe under dagens krav. Avviket er videre omtalt under HMS forhold.

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje og klimapåvirkning.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Firemannsbolig med yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong, antatt fundamentert på faste komprimerte masser

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 1994 og er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv i entré og på bad.
Ellers kaminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malt panel.

–

Himlinger:
Himlingsplater.
Downlights på kjøkken.

I stuen er takhøyden målt til 2,38 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Eier opplyser at store deler av leiligheten er malt opp i 2025.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, 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. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.
Overflater på baderom er vurdert separat.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

–

Vurdering av etasjeskiller inngår i tilstandsanalyse etter NS 3600:2025, punkt A.2.11.1.

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, basert på visuell observasjon og stikkprøver med laser, slik standarden legger opp til. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

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

Det er målt en høydeforskjell på 20 mm. Avviket er registrert i stue.

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

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og malt pipeløp i stue tilkoblet frittstående peisovn.

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det har vært gjennomført tilsyn på pipene igjennom sameiet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte og fabrikklakkerte innvendige dører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Innvendige dører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

TG 2 Baderomsdør

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt, glatt baderomsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes svelleskader i bunn av dørbladet på baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Svelleskader i bunn av baderomsdøren er typisk forårsaket av fuktpåvirkning over tid. Forholdet vurderes som kosmetisk, og døren fungerer som tiltenkt. Skaden har i seg selv ingen betydning for rommets bruk eller funksjon, men indikerer at døren har vært utsatt for fukt.

Tiltak:
Tiltak er ikke nødvendig av funksjonelle hensyn. Av estetiske grunner kan døren utbedres eller skiftes ut. Det anbefales samtidig å sikre god lufting og begrense direkte fuktpåvirkning mot dørbladet for å hindre videre utvikling.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom 1: Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter og speilfronter.
Soverom 2: Skyvedørsgarderobe med speilfronter.
Soverom 3: Garderobeskap med glatte, folierte fronter.
Bod: Hylleløsning.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet er opplyst å være overflateoppusset i 2013-2014.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppussingen av badet, herunder ansvarlig utførende, årstall, oppbygging og løsninger.

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025, basert på visuell befaring som nivå 1-analyse.

Referansenivå for vurderingen er forskriftskrav på søknadstidspunktet for oppussingen, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.1. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet, og ikke etter dagens forskriftsnivå (TEK17).

Ved oppussing av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor opp mot fagmessig god utførelse på utførelsestidspunktet og funksjon ved befaring, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og plater i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk er målt til over 25 mm. Forskriftens krav om minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran/flis ved terskel er dermed oppfylt.
Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt, er det økt sannsynlighet for at slitasje og aldring kan føre til redusert tetthet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgradering eller ombygging av rommet bør membran/tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge det ikke påvises symptomer på skade.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbelservant.
Speil med lysaramtur på vegg over servant.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med rette svingdører i glass, sluk i dusjsone og dusjutstyr.

Det er ikke registrert drenshull eller annen løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne til toalettet. Kravet om dette ble først innført med TEK10, og løsningen er i samsvar med byggeforskriften på søknadstidspunktet (TEK97). Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne.

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk. Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon som styres fra kjøkkenventilatoren.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskelen.

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2014.
Det holder gjennomgående god standard og er vedlikehold.
Innredning fra IKEA med profilerte, fabrikklakkerte fronter og vitrinedører.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegger over benkeplatene.
Kjøkkenet har integrert platetopp (keramisk), stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Det påpekes noe slitasje i benkeplatene. Ellers har kjøkkenet forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport







2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.
Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.
Kjøkkenventilatoren styrer avtrekket til både kjøkken og baderommet.

Eier opplysser at det ble utført rens av ventilasjonskanalene i 2025 i regi av sameiet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i kobber.

Stoppekraner under kjøkkenkum.

–

Generelt om rørføringer:
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:
Rørene har passert en vesentlig del av forventet levetid, noe som gir økt sannsynlighet for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det må påregnes høyere vedlikeholdsbehov og usikker restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og å planlegge utskifting på sikt. Ved tegn til svekkelser eller lekkasjer bør deler av anlegget skiftes ut fortløpende.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:
Innvendige avløpsrør har passert en vesentlig del av forventet levetid. Eldre avløpsrør har generelt økt risiko for slitasje, redusert funksjon og lekkasjer som følge av aldring og normal bruk over tid. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov etter hvert som rørene eldes videre.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler og oppfølging ved tegn til lekkasjer, redusert avrenning eller lukt. Tilstandsvurdering med kamerainspeksjon kan være aktuelt for nærmere kartlegging av rørenes tilstand. Utskiftning må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon som styres gjennom kjøkkenventilatoren.7
Motorenheten er plassert på loft.

Avtrekk skjer på kjøkken og bad.
Tilluft via veggventiler.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.
–

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert vegghengt varmepumpe i stue.

Innedel er plassert på vegg i stue, og utedel/motorenhet er plassert på veranda.
Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Varmepumper forutsetter regelmessig ettersyn og service for å opprettholde forventet funksjon og levetid.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, kapasitet, ytelse, drift over tid, servicehistorikk, vedlikehold, garantiforhold, dokumentasjon, elektrisk tilkobling, kondensavløp og skjulte komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: ca. 120 liter.
Produksjonsår: Eier opplyser at den ble skiftet ifm. oppussing av kjøkkenet i 2014.
Tilkobling: Stikkontakt.

Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil på kjøkkenet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, følsomhet, responstid, dekning, strømforsyning og samvirke mellom sensorer og magnetventil er ikke testet eller verifisert.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Termostatstyrte varmekabler i gulv på bad.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

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

Sikringsskapet er plassert i entré.
Automatsikringer og jordfeilvarsler.
40 AMP hovedsikring med 6 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.
–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1994 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.
   Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke kjent om det er utført arbeider på det elektriske anlegget under nåværende eiers botid, det er dog ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på dette (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på arbeider som er gjort før eiers botid, og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg, eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.





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

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HMS - Radon
Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen. I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

HMS - Rekkverkshøyde
Rekkverkshøyde på terrassene er målt til ca. 90 cm. Dette er under dagens krav.
I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

HMS - Radon
Konsekvens:
Når radonmålinger ikke er utført og radonsperre ikke er dokumentert, er radonnivået i boligen ukjent. Forhøyede verdier kan utgjøre en helserisiko ved langvarig eksponering.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Dersom forhøyede verdier påvises, bør egnede radonreduserende tiltak vurderes.

HMS - Rekkverkshøyde
Konsekvens:
Rekkverkets høyde tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og gir økt risiko for fall.

Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller erstatte rekkverket for å bedre personsikkerheten.

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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

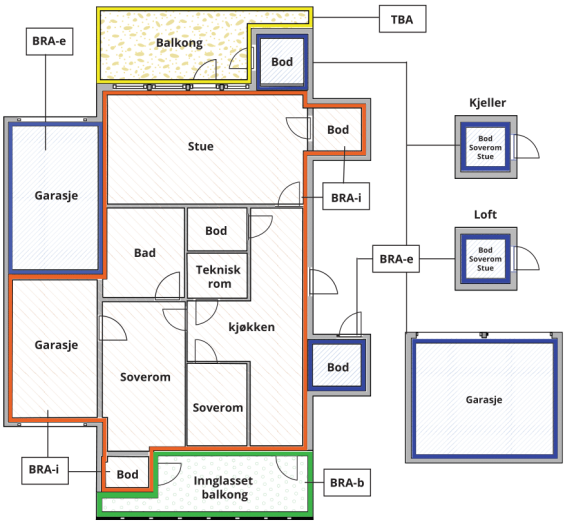
Hva er måleverdig areal?

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.

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer

4-roms selveierleilighet i firemannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	91	5		96	21
SUM	**91**	**5**			**21**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, bod	Ekstern bod	

Kommentar

2. etasje:
Entré, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom og bod.
Leiligheten er oppmålt til 90,53 m².

Utgang fra stue til vestvendt terrasse målt til 12,44 m².
Ved inngangspartiet er det en østvendt terrasse målt til 9,30 m² . Bod på enden av terrassen er målt til 4,97 m² og medberegnet i arealoversikten som BRA-e.

Himlingshøyde:
I stuen er takhøyden målt til 2,38 m.

Felles garasjeanlegg:
Medfølgende parkeringsplass merket med A-21. Det er montert ladeboks for elbil på plassen.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023: Utskiftning av vinduer og terrassedør.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Vedlegg: Takstrapport

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Constantin Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	527		8	11234.8 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Lofsrudhøgda 39 A

Hjemmelshaver
Johansen Constantin, Johansen Sissel

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0201.

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Solåsen 1 Boligsameie	89 / 6562	OAE Forretningsførsel AS	980886905

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Lofsrud, like nord for Mortensrud i bydel Søndre Nordstrand. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikk og lokale servicetilbud, samt enkel tilgang til et bredere utvalg av butikker og tjenester på Mortensrud senter. Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser i nærområdet og kort avstand til Mortensrud T□banestasjon. Herfra går linje 3 med hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Området har gode gang□ og sykkelforbindelser, og det er rask adkomst til E6 for bilpendlere. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter, med nærhet til Mortensrud idrettspark, Klemetsrudhallen, lokale grøntområder og turstier. Det er også kort vei til Østmarka, som tilbyr et variert friluftstilbud med turstier, badevann og skiløyper.

Om tomten

Felles eiet tomt på 11 234,8 m².
Tomten er parkmessig opparbeidet med asfalterte internveier, steinsatte arealer, blomsterbed, variert beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Med boligen følger det tinglyst parkeringsplass i felles garasjeanlegg (eget sameie).
Parkeringsplassen er merket med A-21 og det er montert ladeboks for elbil på plassen.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av lavblokker, rekkehus og småhusbebyggelse.

Flermannsbolig oppført i 1994 i trekonstruksjoner etter datidens forskrifter og metoder.
Det ble utstedt ferdigattest 07.12.1998 (registrert tatt i bruk: 20.06.1994).

Solåsen 1 Boligsameie består av 74 seksjoner.
Adresse: Lofsrudhøgda 33A - 103B, 1281 Oslo
Hjemmeside: https://www.solasen1boligsameie.no/

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til styre samt årsmelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema til selger forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte og godkjente tegninger hentet fra Saksinnsyn til Plan- og bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2025, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2025.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2025 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2025 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2025) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO
Gnr 180 - Bnr 527
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Stender
Forretningsførsel

MVA - ARS Autorisert regnskapsførerselskap
Org. nr.:921 568 355

Eiendomsmegler 1 Sør-Norge AS
Christen Tranes gate 35
4007STAVANGER

Dato: 08.10.2026

Deres ref.: 2804260028
Vår ref.: 031-1-08 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 08.10.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 08 i Solåsen 1 Boligsameie er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Solåsen 1 Boligsameie
Org.nr.:	980886905
Seksjonsnr.:	08
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF
Polise nr.:	SP1621857.1.5
Selger(e):	Johansen, Constantin Johansen, Sissel
Adresse:	Lofsrudhøgda 39 A, 1281 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	9 646
Andel formue pr 31.12.2025	5 475

Månedlige kostnader:

Lån nr: 9490707184; Renter a'konto - Vindu (71841)	0,00
Lån nr: 9490707184; Avdrag a'konto - Vindu (71841)	0,00
Garasje innendørs parkering	200,00
Felleskostnader	3 593,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 793,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån. Sameiet har følgende lån med restgjeld:

Lån 9041.72.29565	- 451 101,00
Lån 9490.70.71841 IN	-7 853 803,86

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:
Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Stender
Forretningsførsel

MVA - ARS Autorisert regnskapsførerselskap
Org. nr.:921 568 355

Lån 9490.70.73992 IN	- 864 481,00

Se vedlagte nedbetalingsplaner. Denne seksjonen har innfridd sin andel av de 2 IN lånene så **totale fellesgjeld knyttet til denne seksjonen** er kun kr 8.138,- per i dag.

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@stender.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.725,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:
Eierskiftemelding sendes til post@stender.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig slutmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Stender Forretningsførsel

MVA - ARS Autorisert regnskapsførerselskap
Org. nr.:921 568 355

Constantin Johansen. Mob. 90010358,
e-post: styret@solasen1boligsameie.no

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen

Kate Gry Røed

Stender Forretningsførsel AS

Tlf: *24 02 22 40*
E-post: post@stender.no
Web: www.stender.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Stender
Forretningsførsel

MVA - ARS Autorisert regnskapsførerselskap
Org. nr.:921 568 355

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Oslo & Akershus
Eiendomsforvaltning AS

GARASJEPLASS I SAMEIET SOLÅSEN 1 MÅ SKJØTES SÆRSKILT

Solåsen 1 har 8 garasjeplasser i hver av nedenstående seksjoner.

Solåsen 2:	**Blokk C**	**Blokk D**	
Gbnr 180/528	Snr 21	Snr 42	
Garasjeplass	17-23	25-31	7+7
1. garasjeplass = 1/29 av Snr			

Solåsen 3:	**Blokk A**	**Blokk B**
Gbnr 180/529	Snr 21	Snr 42
Garasjeplass	(1-7)	(9-15)
1 garasjeplass er 1/29 del av snr.		

Garasjeplassen har eget matrikkelnummer, og eies med 1/29 ideell andel av garasjeseksjonene. Det er i alt 4 garasjeseksjoner under de 4 blokkene.

Ved salg av boligseksjoner med garasjeplass, må den ideelle andel av den garasjeseksjonen hvor selger har sin garasje, skjøtes over til ny eier særskilt.

Med vennlig hilsen
Oslo og Akershus Eiendomsforvaltning AS

Kate Gry Bache Larsen

Besøk oss: Bygdøy Alle 11, Oslo. E-post: post@oae.no. Tlf. 2414 9005
Post adr.: postboks 2863 Solli, 0230 Oslo. Org nr.: 977 097 126, Bank: 9041.06.52470

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte
Den 25.04.2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Endret 15.03.2022/sist endret 19.03.2025

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Solåsen 1 boligsameie og har gårdsnummer 180 og bruksnummer 527 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 8. juni 1994.

Sameiet består av 74 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i Eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetens arealer.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal – tillegg vedtatt første gang 25.08.1994. Tilføyd vedtektene, etter regler i punkt 11, på årsmøte 19.03.2025.

BRUKSREGLEMENT FOR EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL DEL AV UTEOMRÅDET

1) Generelt bruksreglement for eksklusiv bruksrett.
For husene E – G og H – J:
2. etg.: 1. etg.:
• Eksklusiv bruksrett til veranda ved inngangsparti.
• Eksklusiv bruksrett til lofts areal over egen seksjon
• Eksklusiv bruksrett fra inngangsparti og frem til gangvei (”kjørevei”)
• Eksklusiv bruksrett på sidene 1,5 m ut fra vegg.
• Eksklusiv bruksrett til skille mellom A og B seksjon under trappen
• Eksklusiv bruksrett på stueside fra terrasse og ut til naturlig skråning

For husene K – R:
2. etg. 1. etg.: U-etg.:
• Eksklusiv bruksrett til veranda ved inngangsparti
• Eksklusiv bruksrett til lofts areal over egen seksjon
• Eksklusiv bruksrett fra inngangsparti og frem til asfaltkant på gangvei.
• Eksklusiv bruksrett til sidene frem til gangsti ned til underetasje.
• Eksklusiv bruksrett til skille mellom A og B seksjon under trappen
• Eksklusiv bruksrett på stuesiden fra terrasse og ut til naturlig skråning.
• Eksklusiv bruksrett på sidene 1,5 m ut fra vegg
• Eksklusiv bruksrett til skille mellom A og B seksjon

2) Generelle regler vedrørende vedlikeholdsplikt
Følgende gjelder for alle husene i sameiet:
• Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til et område forplikter seg til å holde det i ordentlig stand.
• Beboere i 2. etg. med adgang til ”fellesarealer” rundt huset, er forpliktet til å delta i vedlikehold av området på lik linje med beboerne i 1. etg. og U-etg.

• Ved unnlatelse/forsømmelse av dette kan bruksretten bortfalle-
• 1. og 2. etg. skal ha mulighet til å kunne stå på bakken/sette opp stige for å vaske kjøkkenvindu eller utføre annet vedlikeholdsarbeid på sin seksjon.
• Alle i huset skal ha tilgang til utvendige vannkraner.
• Ved kasting av snø ned fra terrasser skal det utvises forsiktighet.
• Vi må også huske på at barn skal leve her.
• Seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til hager, forhager, har rett til å gjerde inn disse i henhold til gjeldende bestemmelser. Eventuelt også sette opp hekk i henhold til gjeldende bestemmelser. Montering av kantstein mot gangvei er også tillatt. Her bør det imidlertid være en avstand på 20 cm mellom kantstein og asfaltkant for å la overflatevann ha mulighet til å kunne sige ned i bakken.

3) Særavtaler i forbindelse med eksklusiv bruksrett:
• Seksjoner/hus som naturlig hører sammen/ligger mot hverandre, kan utarbeide videre detaljplan for bruk og vedlikehold.
• Seksjoner/hus som oppretter særavtaler i forbindelse med eksklusiv bruksrett til uteareal, skal nedtegne disse og tydelig angi husnummer samt seksjonsnummer.
• Det siste kan være nødvendig i tilfelle det fra de planregulerende myndigheter vil bli foretatt gatenavn-endring og/eller husnummerendring i forbindelse med utbygginger i området.
• Disse særavtaler som det skal foreligge kopi av hos styret og forretningsfører, blir et supplement til vedtektenes paragraf om eksklusiv bruksrett for uteområder.
• For seksjoner/hus hvor der ikke foreligger skriftlige særavtaler, gjelder de generelle reglene inntatt i denne vedtekts paragraf.
• De enkelte hus kan endre sine særavtaler på lik linje med inngåelse av slike. Ved endring skal der innleveres en kopi av den nye avtalen med påtegning om at den skal erstatte særavtale av.

Vedtatt første gang 25.08.1994 ved konstituering av sameiet.
Lagt til som §15 til sameiets Beboerregler.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.7. Utleie

Seksjonseieren som skal leie ut leiligheten plikter, å levere ut beboerregler for vårt sameie og sørge for, at de er forståelige for leietakeren. Beboerregler og vedtekter ligger på sameiets hjemmeside. Hjemmesides adresse: www.solasen1boligsameie.no

Seksjonseieren skal sørge for at, leietakeren blir kjent med regler om parkering, avfallhåndtering, og for de med hager om vedlikehold av dem, felles dugnader og plikter som en beboer har i vårt sameie.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold,
påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

Pant notert før 1.1.98 viker prioritet for sameiets panterett i hver seksjon med kr 20.000,- til dekning av sameiets fellesforpliktelse. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av verditakst avholdt av godkjent takstmann. Panteretten er tinglyst på seksjonen.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler/fellesarealer tilhørende bruksenheten, og som seksjonseieren har særbruksretten til.

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også fellesarealer som sameieren har særbruksrett til som nevnt under punkt 5.1. Ved manglende vedlikehold vil styret pålegge seksjonseier og følge vedtektene. Hvis seksjonseier ikke etterkommer kravet vil sameiet utføre vedlikehold på seksjonseiers regning etter at et skriftlig varsel om vedlikehold er sendt seksjonseier.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og utvendige kraner. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.
Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige.
Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholds krav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.
En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.
Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i

fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fire medlemmer og ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Beboerregler for Solåsen 1

Sist endret i årsmøte 02.04.2024

GENERELT

1. Beboerregler er en veiledning i «god naboskikk». Reglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen og fellesutstyr. Reglene inneholder opplysninger/regler om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter reglene og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle i husstanden og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at reglene blir overholdt
4. Ved brudd på beboerreglene forutsettes det i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt med de berørte parter. Fører ikke dette frem, tas forholdet opp med sameiets styre. Styret behandler KUN skriftlige klager.
5. Beboerreglementet må sees i sammenheng med sameiets vedtekter.

LEILIGHETENE

STØY
Beboerne skal ta hensyn til naboer og plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, justere lydnivået ved bruk av TV, radio, etc. Mellom klokken 2300 og 07.00 må det vises særlig hensyn

Boring og banking skal kun forekomme mellom klokken 07.00 – 19.00 på hverdager og klokken 09.00 – 16.00 på lørdager og dager før helligdager. På søndag og helligdager er det ikke tillatt med slik støy.

LUFTING OG RISTING AV TEPPER o.l.
Det er ikke tillat å riste eller henge ut tepper og/eller sengetøy fra verandaene og/eller vinduer. Lufting av sengetøy og klær må skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende for naboer og eierne i etasjen under.

TRAMPOLINE / FOTBALL

Det er ikke tillatt å sette opp trampoline i egen hage eller i fellesarealene.
Det er ikke tillatt å spille fotball i egen hage eller på fellesarealene. Vi viser til fotballbanene og ball bingen til idrettslaget.

HUSDYR
Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes inne i leiligheten.
Beboere med ansvar for husdyr plikter å påse at disse ikke tilgriser området.
Ekskrementer må fjernes
Hunder skal føres i bånd på sameiets fellesarealer. Katter som tilhører beboere, skal merkes med halsbånd.

AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal kildesorteres og kastes i tilhørende søppelkasser. Aviser og blader kastes i papircontainer, pappesker skal kastes i egen pappcontainer. Avfall som ikke får plass i disse, skal beboerne selv kjøre bort. Søppel, papir og papp SKAL IKKE SETTES UTENFOR søppelhuset.
Kast ikke ut eller heng opp fuglenek / mat til fuglene eller andre dyr. Dette er uhygienisk og tiltrekker seg rotter og mus.
Uvedkommende ting som Q-tips, bind og kontaktlinser skal ikke kastes i toalettet. Toalett, avløpsrør og pumper kan da tilstoppes.
Matfett SKAL IKKE kastes i utslagsvask og toalett.
Brudd på avfallsbestemmelser ved at avfall hensettes annet sted enn i avfallsrommene, eller at store mengder av papir, ikke bringes i stor container på parkeringsplassen, vil utløse et gebyr tilsvarende det sameiet må betale for å fjerne eller rydde opp i avfallet.

VEDLIKEHOLD

Boligsameie og seksjonseier har en vedlikeholdsplikt
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Tilleggsdeler kan være diverse vegger/levegger som er satt opp.
Skille og endevegger mellom seksjonene skal følge reglene som er vedtatt i sameiet. Annet som ikke er godkjent som skillevegger skal tas bort. Se informasjon på sameiets hjemmesider.

Avtrekksventiler på kjøkken og bad må holdes rene og i orden. Ventiler over vinduene må ikke lukkes, kjøkkenviften må ikke slåes av. Dette for å unngå at det blir fukt i leiligheten som vil medføre skader som sopp og mugg.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Den enkelte beboer kan ikke endre utvendig fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, parabolantenner uten styrets samtykke. Utskifting av vinduer og ytterdører, er sameiets ansvar og skal ikke skiftes av seksjonseieren selv. Oppsetting av markiser eller skillevegger skal skje etter regler som er vedtatt på årsmøtet.
Tilbygg/påbygg og andre endringer som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Søkes det om endring som kan ha betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøte til avgjørelse.

VARMEPUMPE/ANTENNER
Det er ikke tillatt å henge utedelen til varmepumper på veggen.
Varmepumpens utedel skal monteres på verandagulvet på egnet stativ. De som bor på bakkeplan, skal montere denne på gulvet i egnet stativ på stuesiden eller på siden av boenheten.
Det er forbud mot montering av antenner på ytterveggene. Fasaden er å regne som fellesarealer og alle endringer på denne skal søkes om og legges frem som en egen sak til eventuelt vedtak på årsmøte. Det er også sameiet som plikter å vedlikeholde fellesarealene, herunder yttervegger som da er et felles anliggende.

GRILLING/ÅPEN ILD/FYRVERKERI

Grilling og åpen ild.
I vårt sameie er det kun tillatt å bruke elektrisk- og gassgrill på verandaer/balkonger.
Vi bor tett på hverandre og ved grilling må det tas hensyn til naboene.
Ta kontakt med naboen og informer om at du skal grille. De kan da ta sine forhåndsregler og eventuelt lukke vinduer/dører hvis de ønsker det.
Ved grilling av fet mat og olje kan det lett ta fyr i grillen. Du, som beboer, er selv ansvarlig for eventuelle skader som forårsakes av grilling.
Kullgrill, engangsgrill og åpen ild er FORBUDT på verandaer/balkonger, i hager og fellesområder.

Fyrverkeri.

Bruk av fyrverkeri inne på fellesområder, fra egen hage eller fra verandaer/balkonger er strengt forbudt.

BUSKER OG TRÆR

I sameiets hager skal busker ikke overstige høyde på 1.60 meter og trær ikke overstige høyde av egen seksjon. Dette for å bevare et helhetsinntrykk i boligsameiet og for at trær ikke skal være i veien for utelysene og for naboer i etasjen over egen seksjon. Videre er det ikke tillatt med klatreplanter, da disse kan skade treverket. Det skal være 30 cm. avstand fra vegg til beplantning grunnet skadedyr, samt fukt i bygningsmasse.

Sameiet har vært plaget med mus og rotter, spesielt om vinteren
Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelskuret eller utenfor inngangsdørene.
Hagen skal ryddes for løv og nedfallsfrukt om høsten. Dette for at mus og rotter ikke skal finne mat og husly. Mus og rotter inn i husene kan gjøre stor skade på boligmassen.

BILKJØRING

På sameiets gangveier er det kun tillatt med bilkjøring og parkering ved henting og bringing av eldre eller uføre og ved av- og pålessing.
Firmaer som utfører arbeid i seksjonen, må stå parkert på gjesteparkeringen.
Parkering skal kun forekomme på egne parkeringsplasser.
Ulovlig parkerte biler vil bli bøtelagt og eventuelt fjernet for eiers regning.

KLAGER

Henvendelser til styret eller forretningsfører om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig.

UTLEIE

Ved utleie av egen leilighet skal seksjonseier før kontraktsinngåelse underrette styret for godkjenning av leietakerens tidligere leieforhold. Utleier har til enhver tid ansvar med å holde sameiet opplyst med antall og navn på beboere i seksjonen samt leietakernes navn, mailadresse og telefonnummer. Ved utleie har seksjonseier det fulle ansvar overfor sameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå, p.g.a. leietakeren. Beboer som leier ut, er også ansvarlig for at leietaker blir kjent med og følger sameiets vedtekter og beboerregler.
Klager vedr. utleie som overstiger 3 klager vil medføre at leieforholdet må opphøre. Seksjonseier som leier ut sin seksjon skal sende inn til styret og forretningsfører, opplysninger om egen adresse, mailadresse og telefonnummer.

ERSTATNINGSPLIKT
Beboerne plikter å behandle eiendommen med aktsomhet. Beboerne må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leilighetene eller eiendommer for øvrig.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i Solåsen I Boligsameie ble avholdt
15. april 2026 kl. 18.00 på Mortensrud skole, Oslo

Det ble levert og kontrollert 13 navnesedler fra eiere, i tillegg ble det mottatt 15 fullmakter

Til sammen 28 stemmer.

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed
Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som møtesekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Solfrid Nadden
Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: Det ble foreslått å godkjenne innkalling og dagsorden

SAK 2 **ÅRSBERETNING**

Årsrapporten ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2025**

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner, kr. 274.066,- i overskudd overføres annen egenkapital.
Vedtak: Godkjent

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 150.000,- + aga.
Vedtak: Vedtatt

SAK 5 **BUDSJETT 2026**

Vedtak: godkjent

SAK 6 **SAKER TIL BEHANDLING**

A) FELLES BOD FOR SYKKEL – OG BARNEVOGNOPPBEVARING
Vedtak: Styret vil utrede mulighetene for tiltaket på sameiets eiendom og legge fram forslag til plassering og utforming på ekstraordinært årsmøte for endelig vedtak.

B) Forslag 1 – Utredning av kjøp eller tilknytning av loft til seksjon i 2. etasje.
Vedtak: Styrets forslag til vedtak om at forslaget skulle avvises ble vedtatt.
Begrunnelse: Sameiet har allerede behandlet spørsmålet om loftenes eierskap, grunnet ulovlig utbygging av lofts arealet. Prosessen var kostbar for både enkelt personer og sameiet. Forslaget om reseksjonering for å overføre eierskapet ble nedstemt av seksjonseierne på et ekstraordinært årsmøte. 2. etasje har eksklusiv

bruksrett til loftet noe som fremgår av sameiets vedtekter. Loftene kan kun benyttes som kald oppbevaringsplass.

C) Forslag 2 – Etablering av mindre bod eller oppbevaringsmulighet på bakkeplan
Vedtak: Styrets forslag til vedtak om at forslaget skulle avvises ble vedtatt
Begrunnelse: Styret viser til sameiets vedtekter om bruksrett sist endret på årsmøtet 2025, og til sitt eget forslag som delvis dekker intensjonen bak det avviste forslaget.

D) Forslag 3 – Tilgang til felles hageareal/vurdering av gjerdeplassering eller eierskaps-fordeling.
Vedtak: Styrets forslag til vedtak om at forslaget skulle avvises ble vedtatt
Styrets vurdering: Styret henviser til sameiets vedtekter om eksklusive bruksrettigheter, sist oppdatert på årsmøtet i 2025. I tillegg informerer styret om at det nå arbeides med å kartlegge muligheter og finansiering for et prosjekt som omfatter oppføring av skur til sykler og barnevogner i sameiet.

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder
Som styreleder for 2 år ble foreslått Constantin Johansen
Vedtak: Valgt

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble foreslått Samah Ghanam
Vedtak: Valgt

B) Valg av varamedlem for i år
Som varamedlem for 1 år ble foreslått Mehnaz Rashid
Vedtak: Valgt

Styret består av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Constantin Johansen	valgt 2026 for 2 år
Styremedlem:	Mikael Turesson	Valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Samah Ghanam	Valgt 2026 for 2 år
Styremedlem:	Inger Brenden	Valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Mehnaz Rashid	valgt 2026 for 1 år

Årsmøtet ble hevet kl. 18.40

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Solfrid Nadden/s/
protokollvitne

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
Det innkalles herved til ordinært årsmøte for Solåsen 1 Boligsameie
15. april 2026 kl. 18.00 på Mortensrud Skole, Lofsrudhøgda 195, 1281 Oslo

---

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING
Se vedlegg. Kun til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP 2025
Se vedlegg.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 150.000,- + aga for perioden fra ordinært sameiermøte 2025 til ordinært sameiermøte 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT FOR 2026
Se vedlegg.

6. SAKER TIL BEHANDLING
A) FELLES BOD FOR SYKKEL – OG BARNEVOGNOPPBEVARING
Styret foreslår etablering av felles boder for sykkel- og barnevognoppbevaring på felles eiendom. **Begrunnelse:** Det mangler lagringsplass til sykkel og barnevogner for beboere som ikke bor på bakkeplan og uten tilgang til hage. Styret vil legge fram forslag til plassering og utforming på ekstraordinært sameiermøte for endelig vedtak. For finansiering av tiltaket vil styret vil styret på vegne av sameiet søker om midler fra Sørøst-satsingen for etablering av slike boder. På grunn av sameiets økonomi og planlagte utgifter innebærer forslaget at sameierne bidrar med en andel på 30–50 % av kostnadene for etableringen av skuret.
Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

B) ***Forslag 1 – Utredning av kjøp eller tilknytning av loft til seksjon i 2. etasje.***
Forslagstiller: Charlotte Bellefine Lindeløff

Det foreslås at sameiet utreder muligheten for å selge eller tilknytte lofts arealet til seksjonen i 2. etasje.

Bakgrunn og begrunnelse: Loftet er i praksis kun tilgjengelig fra seksjonen i 2. etasje, og øvrige seksjoner har begrenset eller ingen praktisk nytte av arealet. Samtidig har seksjonen i 2. etasje ikke tilgang til hageareal. En eventuell løsning hvor loft tilknyttes denne seksjonen kan bidra til en mer hensiktsmessig og balansert fordeling av tilgjengelige arealer i sameiet.

Forslaget gjelder i første omgang utredning av muligheter, inkludert juridiske, tekniske og økonomiske forhold.

Styrets forslag til vedtak: Forslag 1 avvises
Begrunnelse: Sameiet har allerede behandlet spørsmålet om loftenes eierskap, grunnet ulovlig utbygging av lofts arealet. Prosessen var kostbar for både enkeltpersoner og sameiet. Forslaget om reseksjonering for å overføre eierskapet, ble nedstemt av seksjonseierne på et ekstraordinært årsmøte. 2. etasje har eksklusiv bruksrett til loftet noe som fremgår av sameiets vedtekter. Loftene kan kun benyttes som kald oppbevaringsplass.

C) ***Forslag 2 – Etablering av mindre bod eller oppbevaringsmulighet på bakkeplan Forslagstiller: Charlotte Bellefine Lindeløff***

Det foreslås at sameiet vurderer muligheten for å etablere en mindre bod eller oppbevaringsløsning ved inngangsparti eller i tilknytning til hageområde på bakkeplan, til bruk for sykler, barnevogn eller lignende.

Bakgrunn og begrunnelse: I dag må sykler og barnevogner bæres opp og ned trapper. Dette kan være upraktisk i hverdagen og kan påvirke bokvalitet og tilgjengelighet. En oppbevaringsløsning på bakkeplan kan gjøre boligene mer funksjonelle og bidra til økt brukervennlighet for beboerne.

Forslaget gjelder en vurdering av om og hvordan en slik løsning kan etableres på en hensiktsmessig måte innenfor sameiets rammer.

Styrets forslag til vedtak: Forslag 2 avvises
Begrunnelse: Styret viser til sameiets vedtekter om bruksrett sist endret på årsmøtet 2025, og til sitt eget forslag som delvis dekker intensjonen bak det avviste forslaget.

D) ***Forslag 3 – Tilgang til felles hageareal/vurdering av gjerdeplassering eller eierskapsfordeling. Forslagstiller: Charlotte Bellefine Lindeløff***

Det foreslås at sameiet vurderer tiltak for å sikre at alle seksjoner har reell tilgang til felles hageareal.

Dagens situasjon: Nedre seksjon eier deler av hagen. For å skape et helhetlig og ryddig uteområde er det tidligere etablert et gjerde som omfatter hele hageområdet, inkludert deler av felleshagen. Dette medfører i praksis at øvre seksjon ikke har tilgang til felles hageareal.

Forslag til mulige løsninger:

- *Fjerne gjerdet, eller*
- *Flytte gjerdet slik at det kun omfatter arealet som faktisk eies av nedre seksjon.*

Styrets forslag til vedtak: Forslag 3 avvises
Styrets vurdering: Styret henviser til sameiets vedtekter om eksklusive bruksrettigheter, sist oppdatert på årsmøtet i 2025. I tillegg informerer styret om at det nå arbeides med å kartlegge muligheter og finansiering for et prosjekt som omfatter oppføring av skur til sykler og barnevogner i sameiet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
B) Valg av varamedlem

Følgende er foreslått fra valgkomite:
Styreleder Constantin Johansen
Styremedlem Samah Ghanam

OSLO, 31. MARS 2026

FOR STYRET I
SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Kate Gry Røed

I årsmøte har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Solåsen 1 Boligsameie, gnr. 180, bnr. 527, org. nr.: 980 886 905 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 74 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.02.1984.

Sameiets adresse ved forretningsfører, Stender Forretningsførsel AS, Postboks 4127 Sjølyst, 0217 Oslo.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Constantin Johansen	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Mikael Turesson	Valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Samah Ghanam	Valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Inger Brenden	Valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Lars Tobias Flatebø	valgt 2025 for 1 år
Valgkomite:	Therese Holen	

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 3 menn og 1 kvinne. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører Stender Forretningsførsel AS.
Revisjon utføres av revisjonsselskapet Monge Revisjon AS v/Lill-Ann Monge
Sameiets forsikringsselskap er IF Skadeforsikring NUF, avtale nr. SP1621857.1.5

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Det sittende styret tiltrådte etter ordinært årsmøte i 2025.

I løpet av året har styret arbeidet aktivt med drift, vedlikehold og utvikling av sameiets fellesarealer og tekniske anlegg. Det er igangsatt og gjennomført en rekke tiltak, herunder:

- Oppfølging av utfordringer knyttet til kloakksystemet på nedre felt, som følge av feil bruk av avløpssystemet
- Utbedring av balkonger hos enkelte seksjonseiere som følge av lekkasjer
- Dialog og møter med Oslo kommune vedrørende salg av areal i forbindelse med veiutbygging. Saken er avsluttet og salget er gjennomført
- Avholdelse av ekstraordinære beboermøter knyttet til valg av TV- og fiberleverandør, lekeplassprosjektet samt løsninger for avfallshåndtering med nedgravde avfallsstasjoner
- Mottak av offentlige og private tilskudd, herunder kr 225.000 fra Oslo kommune og kr 50.000 fra Sparebankstiftelsen til lekeplass, samt kr 130.000 i tilskudd til etablering av delvis underjordisk avfallsstasjon
- Gjennomføring av beboermøter med garasjeeiere vedrørende dekning av behov i garasjeanleggene i Solåsen 2 og 3, inkludert valg av representant
- Deltakelse på seminar og møte med advokat i regi av Oslo Sørsatsing, med formål å avklare rettigheter knyttet til fellestomt som er solgt til kommunen
- Gjennomført ventilasjonsrens
- Etablering av HC-parkeringsplasser
- Omfattende arbeid knyttet til valg av leverandør for TV- og internettsignaler. Arbeidet er igangsatt, og nye signaler forventes i drift senest 1. juni 2026

Styret har i løpet av året avholdt 8 ordinære styremøter, 1 ordinært årsmøte og 2 ekstraordinære beboermøter.

Videre har styret deltatt på 3 velmøter samt 1 felles sameiermøte med Solåsen 2 og 3. Det er lagt ned betydelig arbeid i innhenting og vurdering av tilbud knyttet til etablering av lekeplass og forbedring av avfallsløsninger.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Saken knyttet til lekeplass og avfallshåndtering har blitt forsinket som følge av manglende fremdrift fra Solåsen 2. Det avventes nå juridisk avklaring i Oslo forliksråd. Dette arbeidet har medført betydelig ressursbruk for styret. Samarbeidet med Solåsen 3 har i denne perioden vært begrenset.

Det er i løpet av året sendt ut flere informasjonsskriv til beboerne vedrørende ulike forhold, herunder avfallshåndtering.

Styrets nettside er etablert og benyttes aktivt som informasjons- og kommunikasjonskanal mellom styret og beboerne.

Styret opplever fortsatt utfordringer knyttet til seksjonseiere som leier ut sine enheter, særlig der informasjon ikke videreformidles til leietakere. Dette medfører økt administrativ belastning og begrenser leietakernes tilknytning til fellesskapet. Styret vil arbeide videre med å forbedre informasjonsflyten på dette området.

Det har i inneværende år vært nødvendig å benytte midler for å sikre tilstrekkelig tilgjengelighet til avfallscontainere, slik at renovasjonsetaten kan gjennomføre sine oppgaver i henhold til gjeldende rutiner.

Styret har hatt løpende dialog med Huseiernes Landsforbund gjennom korrespondanse, telefonsamtaler og møter, med formål å innhente råd og veiledning i ulike saker.

Sameiets hjemmeside har blitt oppdatert og vi oppfordrer alle beboerne til å besøke siden jevnlig. Her finner dere informasjon, kontaktdetaljer og nyttige lenker.
https://www.solasen1boligsameie.no/

Sameiet har også opprettet Facebook side.

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden hatt 3 eierskifter. Snr. 7 med overtagelse 01.03..2025, Snr. 23 med overtagelse 07.09.2025 og snr. 62 med overtagelse 15.12.2025

OSLO, 11. MARS 2026

FOR STYRET I
SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

Constantin Johansen/s/ Samah Ghannam/s/ Inger Brenden/s/ Mikael Turesson/s/

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

RESULTAT	NOTE	REGNSKAP 2025	BUDSJETT 2025	REGNSKAP 2024
DRIFTSINNTEKTER				
Ordinære fellesutgifter		3 125 040	3 124 808	3 071 064
Garasjeplass		24 034	79 200	69 168
Avdrag IN lån		179 998	169 056	162 384
Renter IN-lån		608 132	627 768	620 892
Egenandel forsikring		22 164	0	4 000
Andre inntekter		152 160	0	494 759
Deling kost/viderefakt		108 288	0	63 665
Diverse inntekter		0	0	1 349
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 219 817**	**4 000 832**	**4 487 280**
DRIFTSUTGIFTER				
Styrehonorar/lønn/aga	**2**	171 150	171 150	159 740
Strøm		11 404	15 000	10 679
Drift/Vedlikehold	**3**	557 184	200 000	690 708
Vindusutskiftning		0	0	1 519 599
Kostnader fellesanlegg		0	0	112 647
Fellesanlegg tv/nett		533 244	477 744	467 932
Prosjekt ytterdører		0	0	1 570 662
Egenandel forsikring		18 000	0	0
Forretningsførerhonorar		187 940	186 750	177 905
Revisjon	**4**	7 250	9 000	7 219
Juridisk bistand	**5**	40 422	10 000	0
Vaktmestertjeneste fast		272 832	272 832	264 912
Andre driftskostnader	**6**	47 638	50 000	41 599
Forsikringer		487 630	429 572	422 104
Kommunale avgifter		989 881	1 095 318	912 765
SUM DRIFTSUTGIFTER		**3 324 574**	**2 917 366**	**6 358 469**
RESULTAT FØR FINANSPOSTER		**895 243**	**1 083 466**	**-1 871 189**
Renteinntekter		3 099	0	11 007
Kundeutbytte		45 683	35 000	40 725
Renter IN-lån 71841		-535 090	-546 490	-550 623
Renter IN-lån 73992		-68 794	-70 430	-72 951
Renter lån 29565		-66 075	-69 191	-89 003
SUM FINANSPOSTER		**-621 177**	**-651 111**	**-660 845**
ÅRETS RESULTAT	**7**	**274 066**	**432 355**	**-2 532 034**
Avdrag lån 29565		-290 218	-290 017	-268 366
Avddrag IN-lån 71841		-242 176	-97 382	-91 629
Avddrag IN-lån 73992		-82 943	-82 498	-70 755

Document ID 09222115557571833825 Signert SFA, CJ, IB, SG, MT

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE	NOTE	2025	2024
OMLØPSMIDLER:			
Restanse fellesutgifter	7	43 371	57 461
Forskuddsbetalte kostnader	8	264 763	228 655
IN-lån mellomregning		-8 694	93 448
Bank		199 156	515 105
SUM EIENDELER		**498 595**	**894 669**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	-9 231 198	-9 650 404
LANGSIKTIG GJELD			
Lån i Handelsbanken	10	9 587 232	10 202 569
SUM LANGS. GJELD		**9 587 232**	**10 202 569**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		77 171	70 615
Påløpt rente		47 621	54 691
Leverandørgjeld		17 770	217 198
SUM GJELD		**142 563**	**342 505**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**498 595**	**894 669**

Sted: Dato:

Constantin Johansen
Styreleder

Samah Ghannam
Styremedlem

Inger Brenden
Styremedlem

Mikael Allan Turesson
Styremedlem

Document ID 09222115557571833825 Signert SFA, CJ, IB, SG, MT

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 1 **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Note 2 **Styrehonorar/lønn/aga**

Styrehonorar	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150
Sum styre/lønn og arb giv avg	**171 150**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 **Vedlikehold**

Christiania Forvaltning & Eiendom AS	-36 425
Christiania Forvaltning & Eiendom AS	-113 916
Christiania Forvaltning & Eiendom AS - Kreditnota for faktura	-4 708
Christiania Forvaltning & Eiendom AS	275 960
Pumpemannen AS	51 816
Gjensidige - REF: 90961786,8 MVA	-100
Gjensidige - REF: 90961786,8 MVA	-3 743
Gjensidige - Refusjon rørlegger sak 90961786,11	-3 200
Aneo Mobility AS - Ladeabonnement	25 360
Orfeas Alexanter Beka	118 750
Gravco - Tømme pumpekum	23 302
Banktransaksjon Sparebankstiftelsen DNB	-50 000
Banktransaksjon Sameiet Solåsen 2 - Andel lekeplass	-65 246
Gabrielsen og Olsen AS	52 125
TT-Teknikk AS - PCV ventilasjonsrens av alle leiligheter	90 419
Rosings Industrier AS - Gjerde	90 351
Tilbakebetaling til Wafaa Alame for utlegg av faktura fra	2 119
Absolutt Låsservice V/ Geir Ove Lier - Renset sylindre i bom	2 119
Jernia Detalj AS - Smøring til garasjedører	126
Elotec AS - SIM abonnement	735
Monter Orring Byggsenter - Kjetting og hengelås	497
Utlegg og øvrig utgifter bygningsmessig	77 766
Serviceavtale Rentokil	23 077
Sum drift og vedlikehold	**557 184**

Document ID 09222115557571833825 Signert SFA, CJ, IB, SG, MT

Note 4 **Revisjon**

Revisjonshonorar var kr. 7.250,-. Dette er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 **Juridisk bistand**

Skarpholt AS - Diverse juridisk hjelp	40 422
Sum juridisk bistand	**40 422**

Note 6 **Andre driftskostnader**

Andre honorarer OAE	14 856
Kontorrekvisita	1 490
Webside, mail, domene, leie møterom	9 845
Huseiernes Landsforbund	3 200
Bankgebyrer	18 247
Sum andre driftskostnader	**47 638**

NOTE 7 **Restanse felleskostnader**

Deler av beløpet er forfalt og gjelder 2024

Note 8

Forskuddsbet forsikring	126 745
Forskuddsbet fellesnlegg/tv	138 018
Sum forskuddsbetalte kostnader	**264 763**

Note 9 **Egenkapital**

01.01.	-9 948 788
Innfrielse	443 524
Årsresultat	274 066
31.01.	**-9 231 198**

Note 10 **Lån i Handelsbanken**

	Lån 29565	**Lån 71841**	**Lån 73992**	**SUM**
Saldo 01.01.	1 001 434	8 186 890	1 014 245	10 202 569
Opptak lån	0	0	0	0
Betalt avdrag	-290 218	-242176,14	-82 943	-615 337
Saldo 31.12	**711 216**	7 944 714	931 302	9 587 232
Usikret annuitetslån				
Rente pt	7,88 %	6,40 %	7,02 %	
Innfrielse	01.02.2028	2053	2034	

Document ID 09222115557571833825 Signert SFA, CJ, IB, SG, MT

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Verifikasjon

Document ID 09222115557571833825

Dokument

031 - Regnskap 2025_1
Hoveddokument
4 sider
Initiert 2026-03-05 16:56:30 CET (+0100) av Stender Forretningsførsel AS (SFA)
Ferdigstilt 2026-03-06 10:04:03 CET (+0100)

Underskriverne

Stender Forretningsførsel AS (SFA)
Stender Forretningsførsel AS
Organisasjonsnr. 921568355
post@oae.no
Signert 2026-03-05 16:56:31 CET (+0100)

Constantin Johansen (CJ)
Solåsen 1 Boligsameie
co-joh@online.no
+4790010358 confirmed via PIN by SMS to view.
Signert 2026-03-05 19:15:03 CET (+0100)

Inger Brenden (IB)
Solåsen 1 Boligsameie
inbren@gmail.com
+4792490109 confirmed via PIN by SMS to view.
Signert 2026-03-06 10:04:03 CET (+0100)

Samah Ghannam (SG)
Solåsen 1 Boligsameie
samahgannam@hotmail.com
+4792444485 confirmed via PIN by SMS to view.
Signert 2026-03-05 19:16:25 CET (+0100)

Mikael Turesson (MT)
Solåsen 1 Boligsameie
micke@hybra.no
+4792403688 confirmed via PIN by SMS to view.
Signert 2026-03-05 19:17:57 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

1/1

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

AuditUs DA
Revisjon og Regnskap

Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017

Til Sameiermøtet i Solåsen 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Jeg har revidert Solåsen 1 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 274 066. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter min mening er

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

Grunnlag for konklusjonen
Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører (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 sameiets 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
Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 09.03.2026

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

SOLÅSEN 1 BOLIGSAMEIE

BUDSJETT	2026
DRIFTSINNTEKTER	
Felleskostnader	3 655 868
Felleskostnader garasje	79 200
Ladeanlegg	30 492
Avdrag IN lån 71841	95 892
Renter IN-lån 71841	529 404
Avdrag IN lån 73992	83 268
Renter IN-lån 73992	69 780
Andre inntekter/Oslo kommune	30000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**4 573 904**
DRIFTSUTGIFTER	
Styrehonorar/lønn/aga	171 150
Strøm	20 000
Drift/Vedlikehold	200 000
Fellesanlegg tv/nett	495 000
Forretningsførerhonorar	196 648
Revisjon	9 000
Juridisk bistand	20 000
Vaktmestertjeneste	285 108
Andre driftskostnader	50 000
Forsikringer	506 980
Kommunale avgifter	1 187 857
SUM DRIFTSUTGIFTER	**3 141 743**
RESULTAT FØR FINANSPOSTER	**1 432 161**
Kundeutbytte Gjensidige	40 000
Renteinntekter	0
Renter lån 29565	-42 713
Renter IN-lån 71841	-490 507
Renter IN-lån 73992	-59 843
SUM FINANSPOSTER	**-553 063**
ÅRETS RESULTAT	**879 098**
Avdrag lån 29565	-314 263
Avdrag IN-lån 71841	-111 125
Avdrag IN-lån 73992	-90 229
	-515 617

* Lagt på 20 % økning

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

VALG TIL STYRET 2026

Valgkomiteens anbefaling

Constantin Johansen foreslås gjenvalgt som styreleder, og Samah Ghannam gjenvelges som styrerepresentant. Mer informasjon finnes i vedlegg.

Vararepresentant velges blant de oppmøtte på årsmøtet, da ingen forslag er mottatt.

Med vennlig hilsen

Valgkomité

Therese Holen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

031 Solåsen 1 Boligsameie

NAVNESEDDEL

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn: .....

Seksjonsnummer: .....

Adresse: .....

---------- ✂ ----------

FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på sameiermøtet i Solåsen 1 Boligsameie

Dato, den .....

....
Underskrift (seksjonseier) Gjentas med blokkbokstaver

4

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, 1300 POSTBOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 19.05.2026

Sidenr. 1 00980886905

9057 Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Solåsen I Boligsameie
v/OAE Forretningsførsel AS
Postboks 4127 Sjølyst
0217 OSLO

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9041.72.29565

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 582.938,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,350 %
Ny rente fra 04.06.2026	7,600 %
Ny eff. rente 04.06.2026	8,200 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	1 år og 9 mnd
Innfrielsesdato	01.02.2028
Første forfall	01.06.2026
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 29.673 frem til 04.06.2026
Terminomkostninger	kr 75
Utbetalingsdato	05.02.2018

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
01.06.2026	29.748	3.639	75		26.034	556.904
04.06.2026	NY ORDINÆR RENTESATS		:	7,600 %		
04.06.2026	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			29.734 (RENTER OG AVDRAG)		
01.07.2026	29.809	3.468	75		26.266	530.638
01.08.2026	29.809	3.425	75		26.309	504.329
01.09.2026	29.809	3.255	75		26.479	477.850
01.10.2026	29.809	2.985	75		26.749	451.101
01.11.2026	29.809	2.912	75		26.822	424.279
01.12.2026	29.809	2.650	75		27.084	397.195
SUM 2026	208.602	22.334	525		185.743	397.195
01.01.2027	29.809	2.564	75		27.170	370.025
01.02.2027	29.809	2.388	75		27.346	342.679
01.03.2027	29.809	1.998	75		27.736	314.943
01.04.2027	29.809	2.033	75		27.701	287.242
01.05.2027	29.809	1.794	75		27.940	259.302
01.06.2027	29.809	1.674	75		28.060	231.242
01.07.2027	29.809	1.445	75		28.289	202.953
01.08.2027	29.809	1.310	75		28.424	174.529
01.09.2027	29.809	1.126	75		28.608	145.921
01.10.2027	29.809	912	75		28.822	117.099
01.11.2027	29.809	756	75		28.978	88.121
01.12.2027	29.809	550	75		29.184	58.937
SUM 2027	357.708	18.550	900		338.258	58.937
SUM 2028	59.658	571	150		58.937	0
TOTAL	625.968	41.455	1.575		582.938	0

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, 1300 POSTBOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 19.05.2026

Sidenr. 1 00980886905

9057 Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Solåsen I Boligsameie
v/OAE Forretningsførsel AS
Postboks 4127 Sjølyst
0217 OSLO

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9490.70.71841

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 7.897.796,86
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,200 %
Ny rente fra 04.06.2026	6,450 %
Ny eff. rente 04.06.2026	6,660 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	27 år og 4 mnd
Innfrielsesdato	01.09.2053
Første forfall	01.06.2026
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 50.046 frem til 04.06.2026
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	25.10.2023

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
01.06.2026	50.136	41.587	90		8.459	7.889.337
04.06.2026	NY ORDINÆR RENTESATS		:	6,450 %		
04.06.2026	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			51.292	(RENTER OG AVDRAG)	
01.07.2026	51.382	41.663	90		9.629	7.879.708
01.08.2026	51.382	43.165	90		8.127	7.871.581
01.09.2026	51.382	43.122	90		8.170	7.863.411
01.10.2026	51.382	41.686	90		9.606	7.853.805
01.11.2026	51.382	43.024	90		8.268	7.845.537
01.12.2026	51.382	41.592	90		9.700	7.835.837
SUM 2026	358.428	295.839	630		61.959	7.835.837
01.01.2027	51.382	42.926	90		8.366	7.827.471
01.02.2027	51.382	42.879	90		8.413	7.819.058
01.03.2027	51.382	38.688	90		12.604	7.806.454
01.04.2027	51.382	42.765	90		8.527	7.797.927
01.05.2027	51.382	41.340	90		9.952	7.787.975
01.06.2027	51.382	42.663	90		8.629	7.779.346
01.07.2027	51.382	41.241	90		10.051	7.769.295
01.08.2027	51.382	42.561	90		8.731	7.760.564
01.09.2027	51.382	42.513	90		8.779	7.751.785
01.10.2027	51.382	41.095	90		10.197	7.741.588
01.11.2027	51.382	42.409	90		8.883	7.732.705
01.12.2027	51.382	40.994	90		10.298	7.722.407
SUM 2027	616.584	502.074	1.080		113.430	7.722.407
SUM 2028	616.584	494.693	1.080		120.811	7.601.596
SUM 2029	616.584	486.389	1.080		129.115	7.472.481
SUM 2030	616.584	477.932	1.080		137.572	7.334.909
SUM 2031	616.584	468.791	1.080		146.713	7.188.196
SUM 2032	616.584	459.191	1.080		156.313	7.031.883
SUM 2033	616.584	448.546	1.080		166.958	6.864.925
SUM 2034	616.584	437.565	1.080		177.939	6.686.986
SUM 2035	616.584	425.743	1.080		189.761	6.497.225
SUM 2036	616.584	413.270	1.080		202.234	6.294.991
SUM 2037	616.584	399.598	1.080		215.906	6.079.085
SUM 2038	616.584	385.353	1.080		230.151	5.848.934
SUM 2039	616.584	370.061	1.080		245.443	5.603.491
SUM 2040	616.584	353.876	1.080		261.628	5.341.863
SUM 2041	616.584	336.286	1.080		279.218	5.062.645
SUM 2042	616.584	317.819	1.080		297.685	4.764.960
SUM 2043	616.584	298.041	1.080		317.463	4.447.497
SUM 2044	616.584	277.052	1.080		338.452	4.109.045
SUM 2045	616.584	254.395	1.080		361.109	3.747.936
SUM 2046	616.584	230.469	1.080		385.035	3.362.901
SUM 2047	616.584	204.886	1.080		410.618	2.952.283

Fortsetter på neste side

Dato: 19.05.2026 Sidenr. 3 00980886905

Handelsbanken

Solåsen I Boligsameie, v/OAE Forretningsførsel AS, Postboks 4127 Sjølyst, 0217 OSLO

Dato		Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM	2048	616.584	177.684	1.080		437.820	2.514.463
SUM	2049	616.584	148.475	1.080		467.029	2.047.434
SUM	2050	616.584	117.485	1.080		498.019	1.549.415
SUM	2051	616.584	84.396	1.080		531.108	1.018.307
SUM	2052	616.584	49.158	1.080		566.346	451.961
SUM	2053	465.028	12.257	810		451.961	0
TOTAL		16.854.640	8.927.324	29.520		7.897.796	0

KV006

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, 1300 POSTBOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 19.05.2026

Sidenr. 1 00980886905

9057 Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Solåsen I Boligsameie
v/OAE Forretningsførsel AS
Postboks 4127 Sjølyst
0217 OSLO

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9490.70.73992

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 901.776,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,600 %
Ny rente fra 04.06.2026	6,850 %
Ny eff. rente 04.06.2026	7,290 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	7 år og 9 mnd
Innfrielsesdato	24.01.2034
Første forfall	24.05.2026
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 12.416 frem til 04.06.2026
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	29.01.2024

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
24.05.2026	12.506	4.892	90		7.524	894.252
04.06.2026	NY ORDINÆR RENTESATS		:	6,850 %		
04.06.2026	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			12.522 (RENTER OG AVDRAG)		
24.06.2026	12.612	5.136	90		7.386	886.866
24.07.2026	12.612	4.993	90		7.529	879.337
24.08.2026	12.612	5.116	90		7.406	871.931
24.09.2026	12.612	5.072	90		7.450	864.481
24.10.2026	12.612	4.867	90		7.655	856.826
24.11.2026	12.612	4.985	90		7.537	849.289
24.12.2026	12.612	4.782	90		7.740	841.549
SUM 2026	100.790	39.843	720		60.227	841.549
24.01.2027	12.612	4.896	90		7.626	833.923
24.02.2027	12.612	4.851	90		7.671	826.252
24.03.2027	12.612	4.342	90		8.180	818.072
24.04.2027	12.612	4.760	90		7.762	810.310
24.05.2027	12.612	4.562	90		7.960	802.350
24.06.2027	12.612	4.668	90		7.854	794.496
24.07.2027	12.612	4.473	90		8.049	786.447
24.08.2027	12.612	4.575	90		7.947	778.500
24.09.2027	12.612	4.529	90		7.993	770.507
24.10.2027	12.612	4.338	90		8.184	762.323
24.11.2027	12.612	4.435	90		8.087	754.236
24.12.2027	12.612	4.247	90		8.275	745.961
SUM 2027	151.344	54.676	1.080		95.588	745.961
SUM 2028	151.344	47.930	1.080		102.334	643.627
SUM 2029	151.344	40.682	1.080		109.582	534.045
SUM 2030	151.344	32.938	1.080		117.326	416.719
SUM 2031	151.344	24.644	1.080		125.620	291.099
SUM 2032	151.344	15.774	1.080		134.490	156.609
SUM 2033	151.344	6.255	1.080		144.009	12.600
SUM 2034	12.764	74	90		12.600	0
TOTAL	1.172.962	262.816	8.370		901.776	0

KV006

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Solåsen Boligsameie I
v/ Oslo & Akershus Eiendomsforv.
Dronningens gate 6
0152 OSLO

Dato: 07 DEC 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9300017-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode:

Byggeplass:	KLEMETSRUD, FELT BC, REKKE F	Eiendom:	180/527
Tiltakshaver:	Forus Trelast AS	Adresse:	Postboks 95 , 4030 HINNA
Søker:	Haaland, Knut M. Arkitekt MNAL	Adresse:	Frydenlundgaten 19 , 0169 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Aarstad, Geir M.
c/o Aadnøy A/S
Tastagaten 36
4007 STAVANGER

Dato: 07 DEC 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9300017-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode:

Byggeplass:	KLEMETSRUD, FELT BC, REKKE F	Eiendom:	180/527
Tiltakshaver:	Forus Trelast AS	Adresse:	Postboks 95 , 4030 HINNA
Søker:	Haaland, Knut M. Arkitekt MNAL	Adresse:	Frydenlundgaten 19 , 0169 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

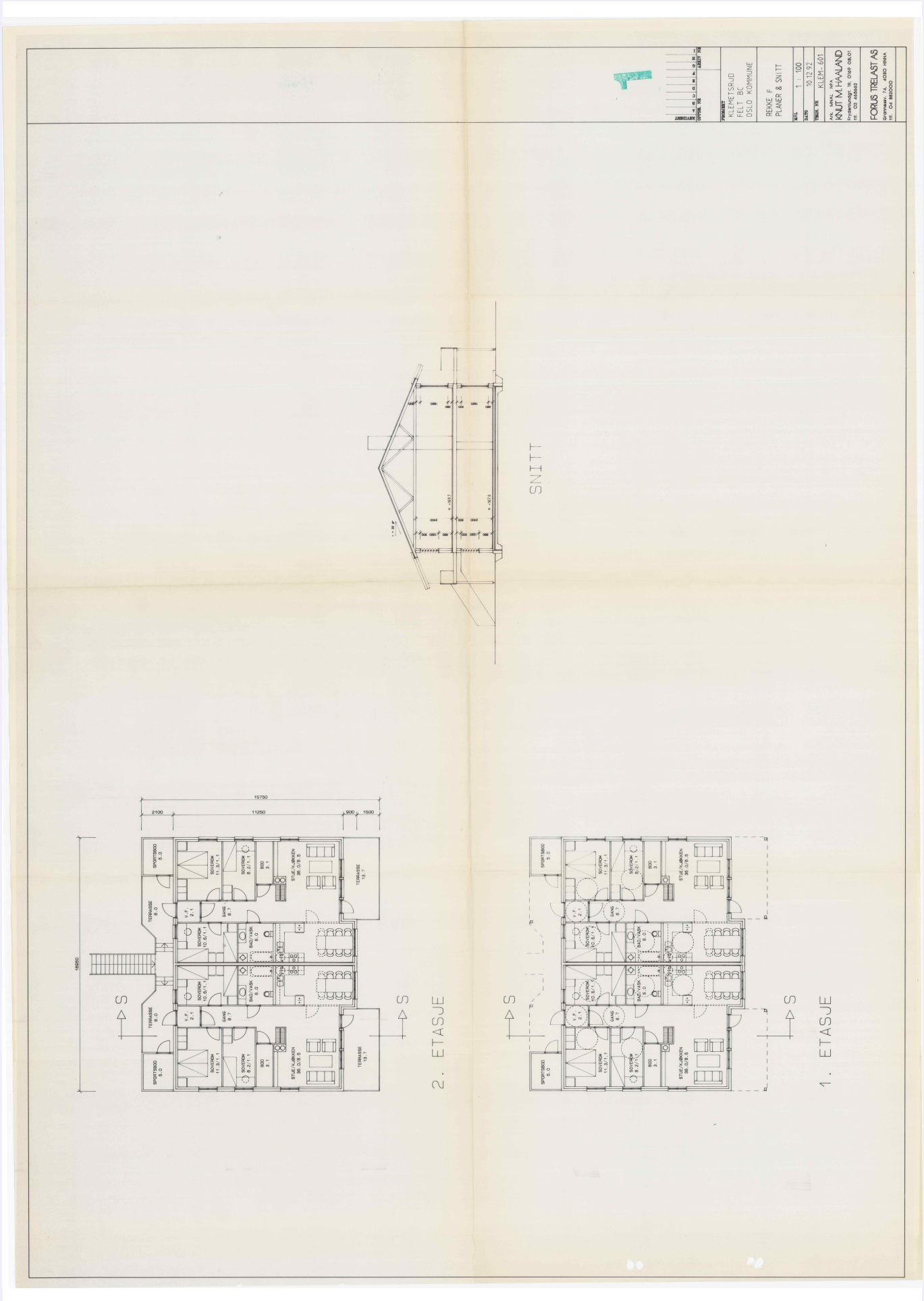
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

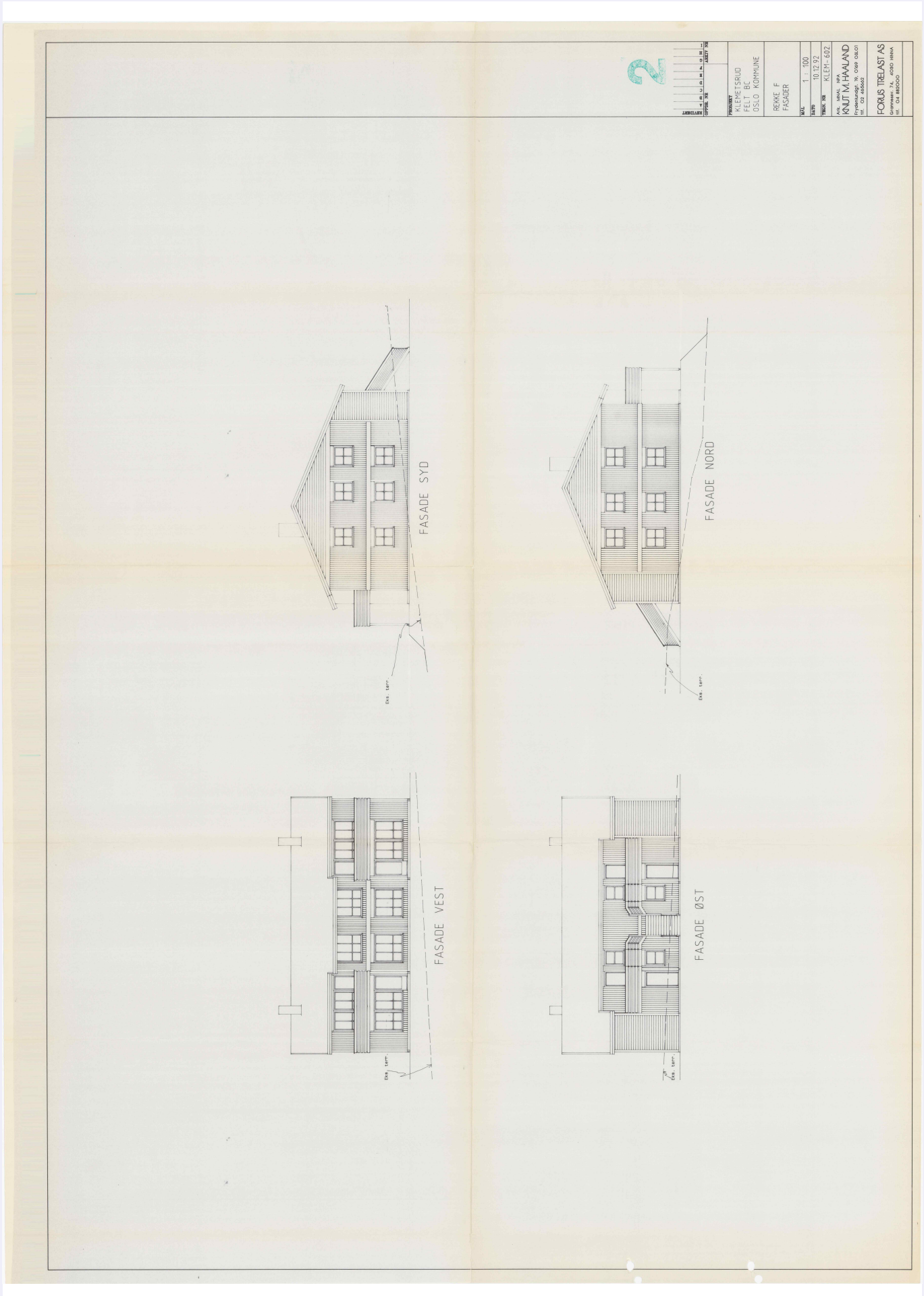
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

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

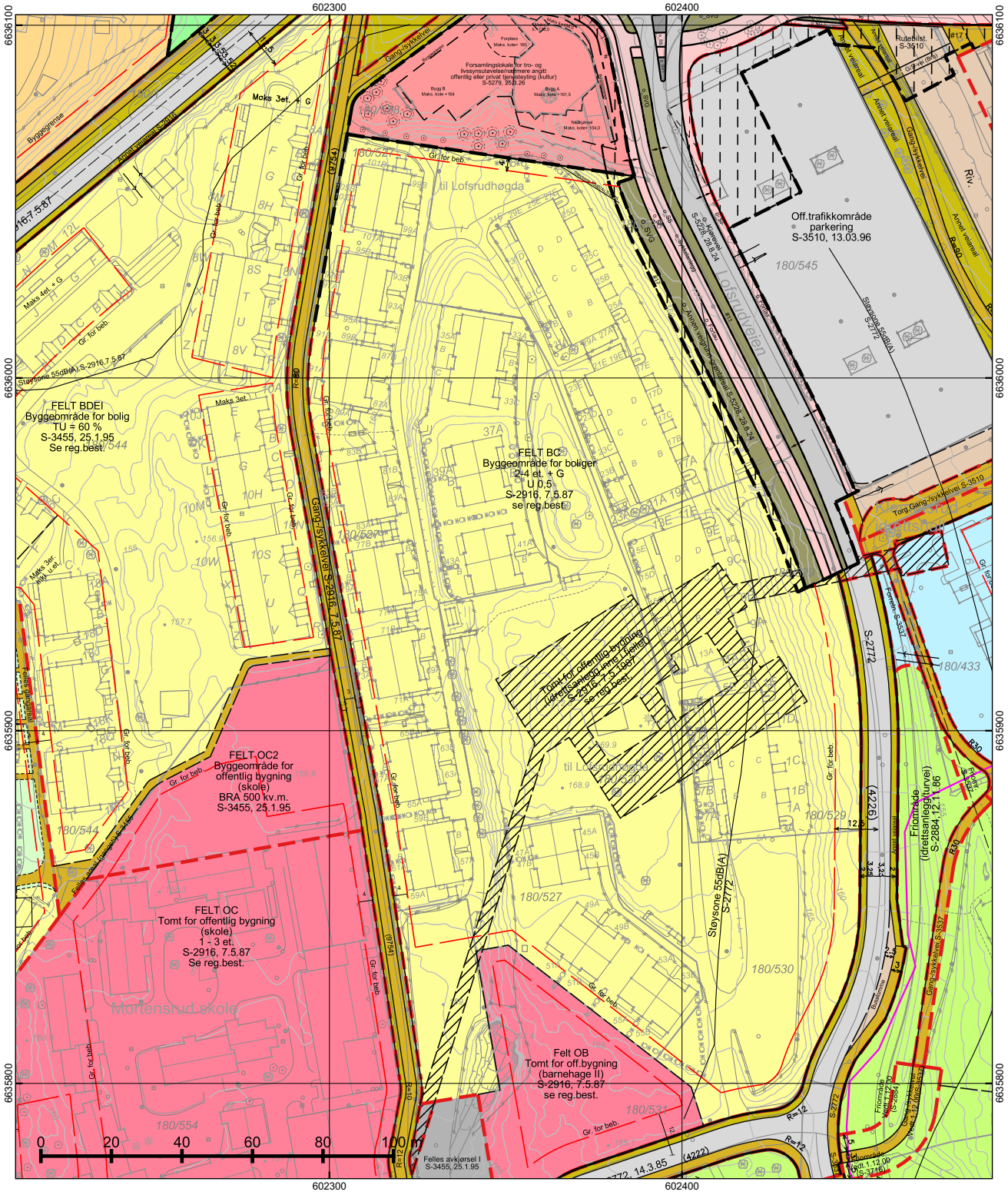
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
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-12, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163935/ 86541168
Adresse: Lofsrudhøgda 39
Gnr/Bnr: 180/527

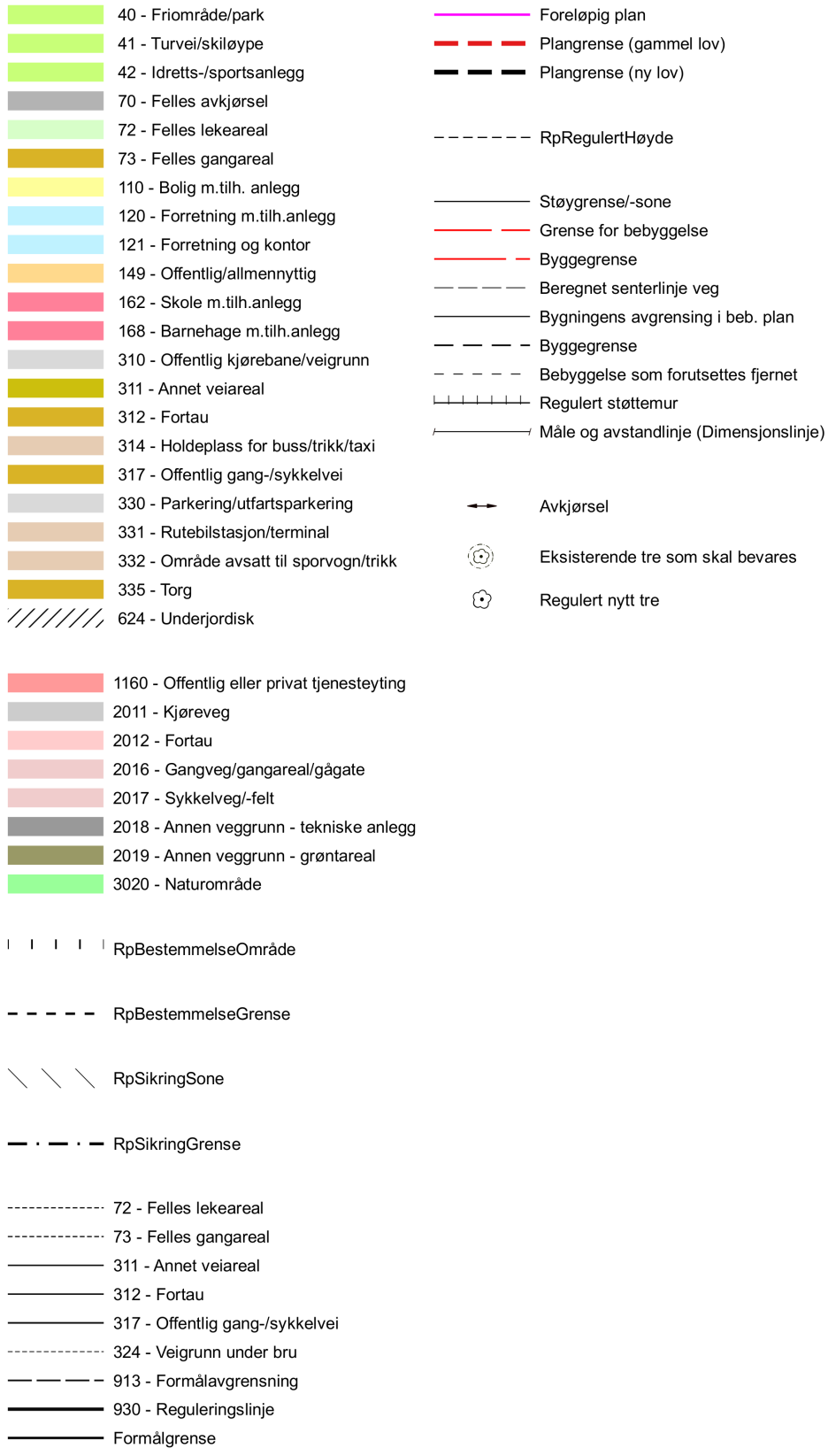
Deres ref.:
Kommentar:

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.

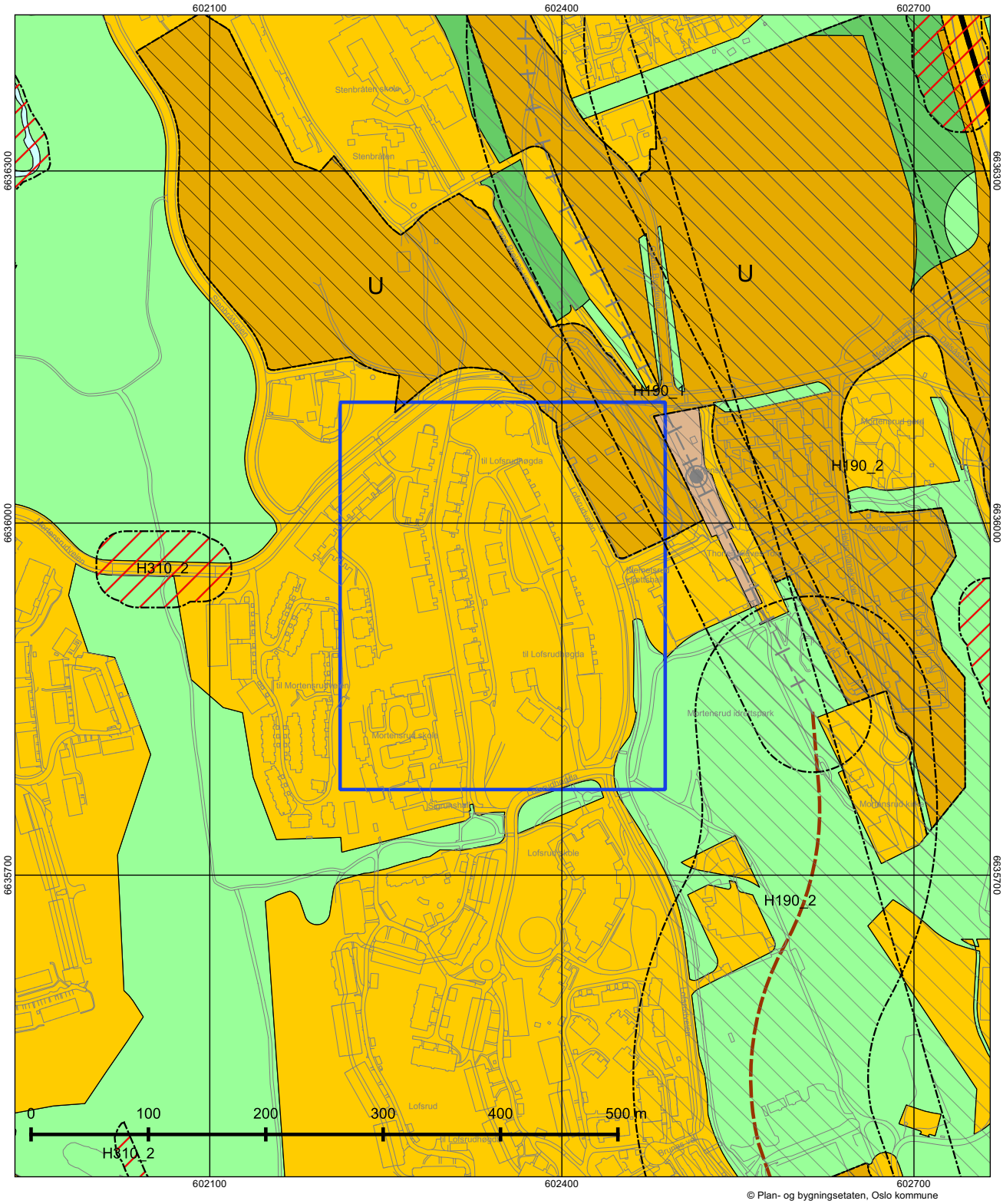
Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo

Dato: 08.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163935/86541168
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-2916

Reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser for 179/17 Klemetsrud, Søndre Nordstrand som reguleres til byggeområde for boliger, tomter for offentlig bygning, byggeområde fro industri/kontor, trafikkområde (veier) friområde m.m.

Vedtaksdato: 07.05.1987
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198704731
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 9
Knytning(er) mot andre planer: 41889, 34389

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-2916

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 179 BNR 17 - KLEMETSRUD, SØNDRE NORDSTRAND.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for industri/kontor
- tomt for offentlig bygning (skole, barnehage, kirke, idrettshall)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei/fortau, annet veiareal)
- friområde (turvei)
- felles avkjørsler.

§ 3. Byggeområde for boliger.

a) Felt BF. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, rekkehus og blokker i inntil 3 etg. + garasjeetg. Maksimal utnyttelsesgrad U=0,35.

Felt BC. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres rekkehus og blokker i inntil 4 etg. + garasjeetg. Maksimal utnyttelsesgrad U=0,5. I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 1500 m2 forretning, kontor og offentlig formål.

Felt BD. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres blokker i inntil 4 etg. + garasjeetg. Maksimal utnyttelsesgrad U=1,0.
I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 1500 m2 forretning, kontor og offentlig formål.

Felt BE. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres rekkehus og blokker i inntil 4 etg. Maksimal utnyttelsesgrad U=0,7.
I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 1000 m2 forretning, kontor, offentlig formål.

b) Kjeller og loft kan innpasses innenfor rammen i byggeforskriftene.

c) Innenfor området skal det innpasses sandlekeplasser, kvartalslekeplasser og ballplasser.

§ 4. Byggeområde for industri/kontor (felt I).
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres bebyggelse inntil 9000 m2 til industri/kontor. Bebyggelse kan oppføres i inntil 3 etg. + 2 underetasjer. Maksimal gesimshøyde cote + 163. Utnyttelsesgrad U=1,3.

§ 5. Tomt for offentlig bygning.

a) Innenfor felt OB kan det oppføres barnehage i inntil 500 m2 og maks. 2 etg.

b) Innenfor felt OC kan det oppføres skole med fritidshjem i inntil 6000 m2 i maks. 2 etg.

c) Innenfor felt OD kan det bygges inntil 1600 m2 kirke.

§ 6. Trafikkområde.
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring (offentlig service og vedlikehold).

§ 7. Felles avkjørsel.
Felles avkjørsel I er felles for tomt for offentlig bygning (skole og barnehage) felt OB+OC og byggeområde for boliger felt BC.
Felles avkjørsel II er felles for byggeområde for industri/kontor felt I og byggeområde for bolig felt BD.

§ 8. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for området i mål 1:1000. Bebyggelsesplanen skal redegjøre for planering, lekeplasser, garasjer, biloppstillingsplasser, private gang- og kjøreveier og deres stigningsforhold og bebyggelsens høyder. Det skal også vises hvordan man kan bevare verdifull vegetasjon, også i anleggstiden.

b) Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

c) Anlegg for opphold og parkering skal helst være ferdig før innflytting finner sted, og senest når ferdigattest gis.

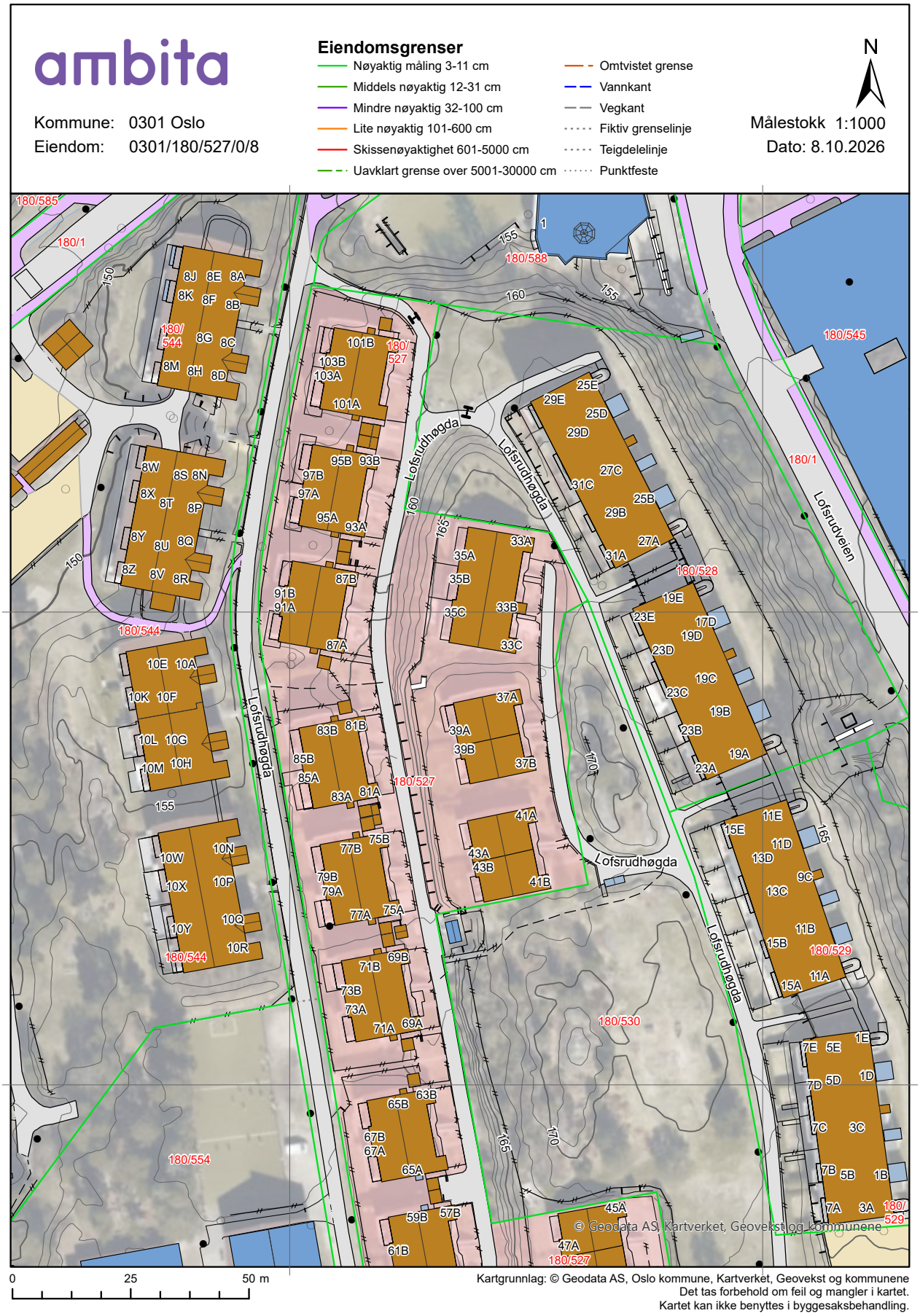
Støy.

a) Støy fra veitrafikk må tilfredsstille de laveste støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

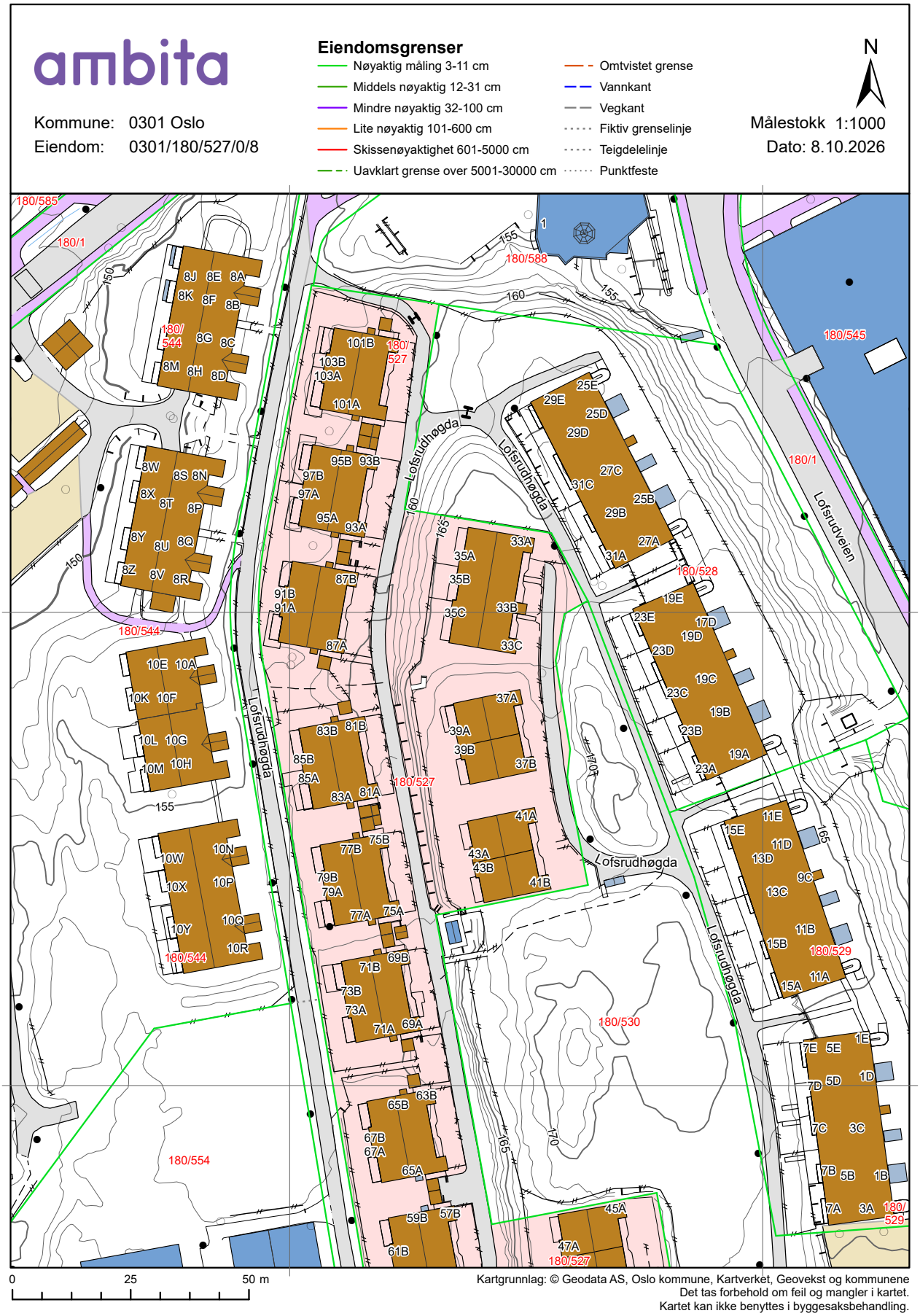
Alle støybeskyttelsestiltak bør være fullført før brukstillatelse gis og senest ved ferdigattest.

b) Støy fra tekniske installasjoner i ervervsvirksomhet må ikke overstige 35 DB(A) utenfor boligfasader, barnehager, skole o.l. og 45 dB(A) utenfor kontorvinduer.

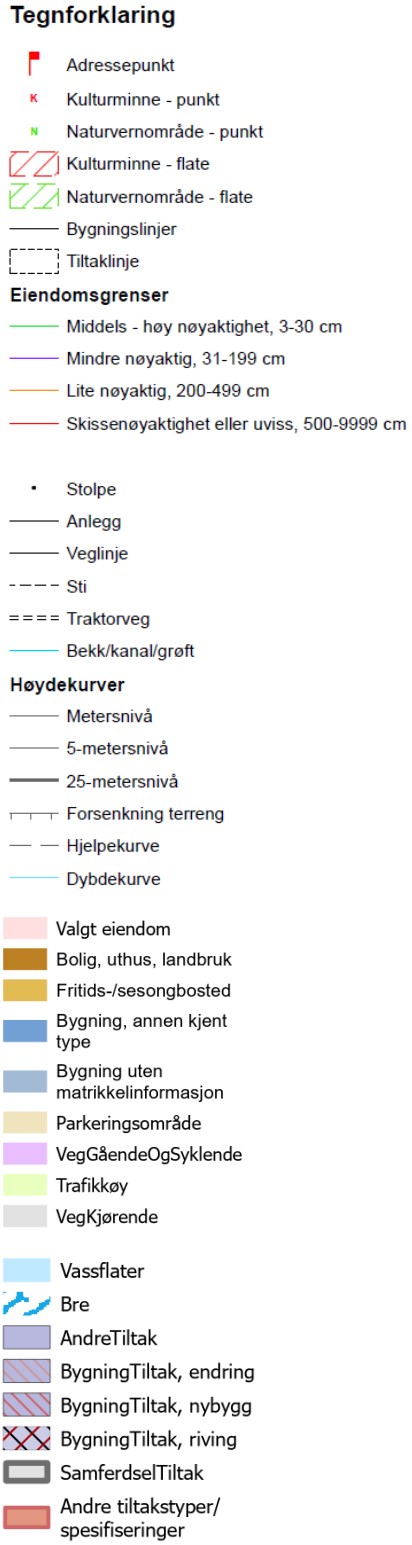
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

TINGLYST
DAGBOKNR.: 64785
8 OKT 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Rett kopi bekreftes:
Løv Flod & Co. DA
Advokat
Gro Schjetne
MNA
Boks 569 Sentrum, 0105 Oslo

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 180/527, 528, 529 OG 530

BILOPPSTILLINGSPLASS – GARASJEPLASS – ATKOMSTVEI

Gnr. 180 bnr. 527 skal ha bruksrett til 42 biloppstillingsplasser på gnr. 180 bnr. 530, 16 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller på gnr. 180 bnr. 528 og 16 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller på gnr. 180 bnr. 529, samt bruksrett til kjørbar atkomstvei frem til biloppstillingsplassene på gnr. 180 bnr. 528 og bnr. 529.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
180	528, 529, 530

Sletting eller endring av erklæringen kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Doknr: 64785 Tinglyst: 08.10.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SLETTINGSBEGJÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR. 180 BNR. 1, BNR. 523 OG BNR. 527 – BNR. 531.

Avsnittet om biloppstillingsplass – garasjeplass– atkomstvei i erklæring innlevert til tinglysing den 10.03.1994 bes slettet når ovennevnte erklæring er tinglyst.

Underskrifter:

For eiend. 180/527:

Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org.nr.
Oslo	17/6-02	Øyvind Johannessen (ØYVIND JOHANNESSEN)	

For eiend. 180/528:

Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org.nr.
~~Oslo~~ 02.07.02	~~26/06.02~~	~~Meridian Andersen~~ Anja Salut (ANJA SALUT) Marit Vollan (MARIT VOLLAN) Solfrid Jansen Berg (SOLFRID BERG)	

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

For eiend. 180/529

Sted Oslo Dato 19/6-02 (ROY LØKKEBERG) Org.nr.
(ROY JOHANSEN)
Hjemmelshaver

OBOS Forretningsbygg AS

For eiend. 180/530:

14/10-02 MARTIN MELAND
Sted Dato Org.nr.
Hjemmelshaver

SAMTYKKE:

Plan- og bygningsetaten - ihht fullmakt fra byutviklingskomiteen - samtykker i slettingen. En forutsetning er at forannevnte erklæring tinglyses.

Oslo, den 24. mai 2002

I hht vedlagte fullmakt

Berit Danielsen
seksjonsleder

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

ERKLÆRING

FELLES STIKKLEDNINGER OG KLOAKKPUMPESTASJON

Nedenforstående erklæring vedrørende stikkledninger og kloakkpumpestasjon skal tinglyses på utbyggingseiendommen gnr. 180, bnr. 527, Loftsrud i Oslo kommune, en eiendom som er underutbygging med ialt 74 selveierleiligheter og der hver leilighetskjøper vil bli eier av en ideell 1/74 av nevnte tomt.

Det anlegges felles stikkledninger og kloakkpumpestasjon for vann og avløp til hovedledninger i Loftsrudhøgda og etter følgende trasé: I henhold til utarbeidede og godkjente vann- og avløpsplaner. Ledningsanlegget med kloakkpumpestasjon utføres etter planer som er godkjent av Oslo Vann- og Avløpsverk.

Ledningseierne (74) er i fellesskap, gjennom et forutsatt etablert boligsameie, ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold. De seksjonseierne som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom (bygningene P,Q og R) forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles etter følgende fordelingsnøkkel: De enkelte seksjonseierne står proratarisk ansvarlig for 1/74 av eventuelle kostnader. Eventuelle tvister om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av Byfogden og dette skjønn skal være endelig.

Denne erklæringen tinglyses på den utskilte eiendommen, gnr. 180, bnr.527. Erklæringen kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo Vann- og Avløpsverk.

Det aksepteres at denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 180, bnr.527.

Oslo, den 23/3 1994

Rett kopi bekreftes
Jan-Erik Nielsen
ADVOKAT
M.N.A.

For A/S OBOS FORRETNINGSBYGG
som midlertidig hjemmelshaver

MARTIN MÆLAND /s/
ADM. DIREKTØR

TINGLYST
27 APR 1994
BETE
21491

Doknr: 21491 Tinglyst: 27.04.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Overensk223.94

1

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

OBOS v/Pål Lynne Hansen.P.B. 8323 Hammersborg.0129 Oslo

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arkivkode: 930028678

ERKLÆRING

TINGLYST
10 MAR 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 13609

VEDRØRENDE GNR.180 BNR. 1, BNR. 523 OG BNR. 527-BNR. 531.

ATKOMSTVEI

Gnr. 180 bnr. 531 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Lofsrudhøgda over gnr. 180 bnr. 530 som vist med blå farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 180 bnr. 527 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Lofsrudhøgda i felles regulert avkjørsel over gnr. 180 bnr. 1 som vist med gul farge på kart på baksiden.

FELLESAREAL.

Gnr. 180 bnr. 527 - bnr. 529 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 180 bnr. 530.

BILOPPSTILLINGSPLASS - GARASJEPLASS - ATKOMSTVEI

Gnr.180 bnr. 527 skal ha bruksrett til 42 biloppstillingsplasser på gnr. 180 bnr. 530, 18 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller på gnr. 180 bnr. 528 og 14 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller på gnr. 180 bnr. 529, samt bruksrett til kjørbar atkomstvei fram til biloppstillingsplassene på gnr. 180 bnr. 528 og bnr. 529.

ATKOMSTVEI

Gnr. 180 bnr. 528 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei gjennom parkeringskjeller på gnr. 180 bnr. 529.

Doknr: 13609 Tinglyst: 10.03.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr.180 bnr. 1 og bnr. 527 - bnr. 530 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

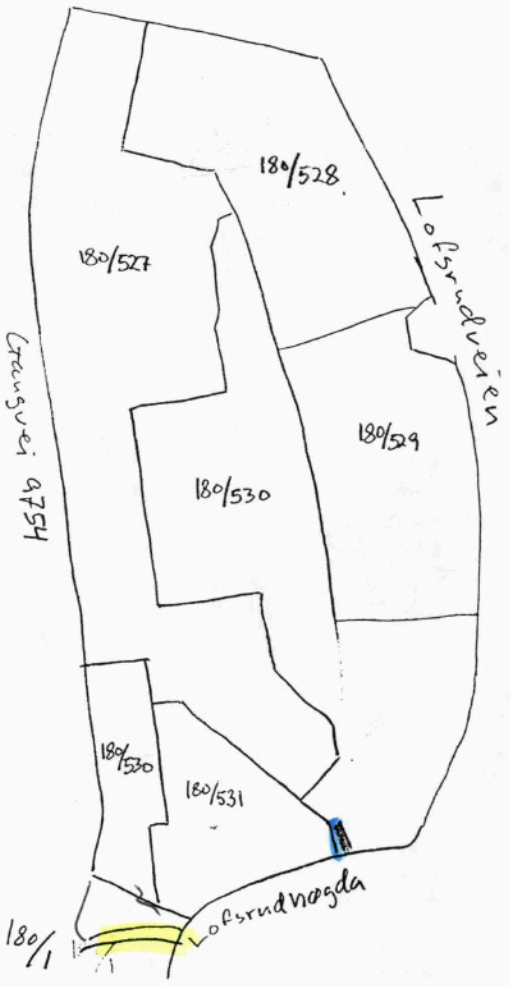
Oslo, den 23/2 -94

For gnr. 180 bnr. 1

Hjemmelshaver
Oslo kommune

For gnr. 180 bnr. 527 - bnr. 531

Hjemmelshaver
OBOS Forretningsbygg A/S



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: 2804260028 / Alexander Moltubak Løken, tlf. 90039404
Lofsrudhøgda 39A, 1281 Oslo
Gnr. 180, bnr. 527, snr. 8 i Oslo kommune

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

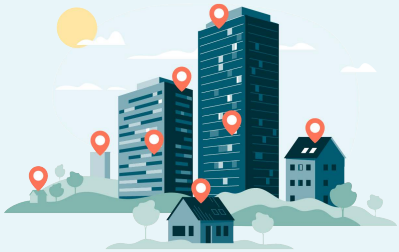
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2804260028
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2026

Soliman Sarwar
Avd.leder /Eiendomsmegler

905 17 305
soliman.sarwar@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

eiendomsmegler1.no