# Tilstandsrapport

Haugerudveien 78, 0674 OSLO

OSLO kommune

gnr. 141, bnr. 103

Andelsnummer 232

**Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 83 m²**



**Befaringsdato:** 15.05.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2035 **Referansenummer:** DJ1240

**Autorisert foretak:** Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:**

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Haraldsen Taksering AS

**Rapportansvarlig**



Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet som innehar gode kvaliteter, nylig oppusset 2025 med blant annet nye overflater, kjøkken og fornyet bad. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv. Standarden består av blant annet malte flater, flislagt bad og laminat på gulvene. Stuen har utgang til balkong. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972**

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis. Bygg er fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med betongplater av frishingel. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger. Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue / kjøkken. Skjevheter ligger innenfor 10-15,mm.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest.
Bad er totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2013/14

I 2025 ble det lagt nye fliser og byttet innredning. Utført av Norsk Rørservice, Alx Bygg og Rett Elektro. Det foreligger papirer på denne jobben.

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass ( dusj rett på gulv), servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

HTH Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Borettslaget ikke tillater annet enn kullfilter på kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

WC:

Toalettrom med flislagte gulv. Utstyrt med vegghengt wc, servantskap med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk. Wc er totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2013/14.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap på wc. Samtlige avløpsrør og rør for tappevann ble skiftet ut i forbindelse med våtromsrehabilitering 2013/14.
Det er avløpsrør av plast. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon.
Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Varmekabler på baderommet.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

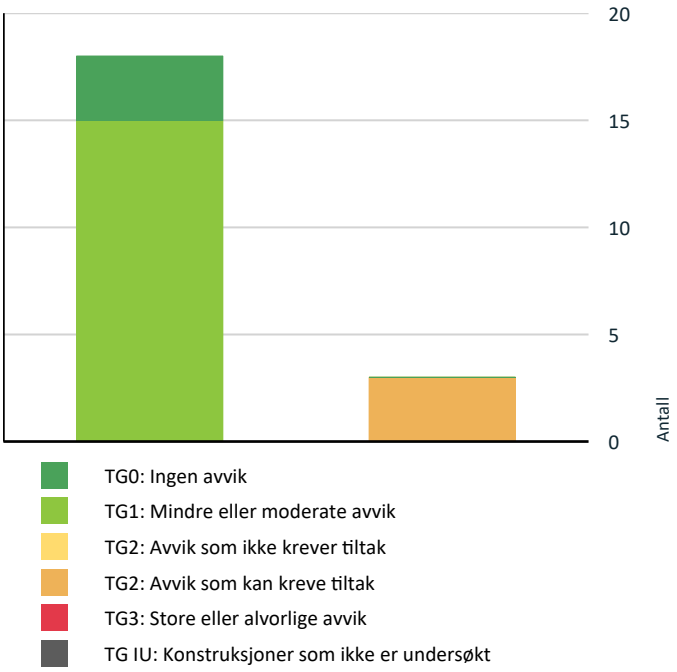
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjøkkenvegg er åpnet opp. Bod er omgjort til omkledningsrom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

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

TG grunnet alder på radiatorer.

**Kjøkken > Leilighet 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

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

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1972

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Pvc balkongdør med glass.

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

Balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 5m2.
Rekkverk cirka 1200mm.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue / kjøkken. Skjevheter ligger innenfor 10-15,mm.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### LEILIGHET 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest.
Bad er totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2013/14

I 2025 ble det lagt nye fliser og byttet innredning. Utført av Norsk Rørservice, Alx Bygg og Rett Elektro. Det foreligger papirer på denne jobben.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Offentlig informasjon

# Tilstandsrapport



Plan- og bygningsetaten

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201107282-5 Saksbeh: Renate Granlundette Dato: 11.08.2014 Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: HAUGERUDVEIEN 78 Eiendom: 141/103

Tiltakshaver: Solfjellet BRL Adresse: Haugerudveien 78, 0674 OSLO
Søker: S-Bygg AS Adresse: Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

**FERDIGATTEST**
**HAUGERUDVEIEN 78 - REHABILITERING AV BAD**
JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10 OG BYGGESAKSFORSKRIFTENS § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.07.2014.

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

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

## LEILIGHET 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## LEILIGHET 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## LEILIGHET 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og sveisemembran som tettesjikt/membran.

## LEILIGHET 5. ETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass ( dusj rett på gulv), servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

## LEILIGHET 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## LEILIGHET 5. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

# KJØKKEN

## LEILIGHET 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

HTH Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

## LEILIGHET 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Borettslaget ikke tillater annet enn kullfilter på kjøkken.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
• Andre tiltak:

# SPESIALROM

## LEILIGHET 5. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

WC:

Toalettrom med flislagte gulv. Utstyrt med vegghengt wc, servantskap med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk. Wc er totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2013/14.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap på wc.
Samtlige avløpsrør og rør for tappevann ble skiftet ut i forbindelse med våtromsrehabilitering 2013/14.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

### TG 1 Ventilasjon

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.  Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Varmekabler på baderommet.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2025 Nye sikringer, omtrekking av kabler, nye kurs til kjøkken, nye stikkontakter, lysbrytere og taklamper, nye spotter på bad og WC, komfyrvakt med videre.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Utført av Rett Elektro**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

# Tilstandsrapport


Samsvarserklæring

KETT ELEKTRO

Kunde

| Navn | Adresse | Postnummer og sted | Ordrenummer |
|---|---|---|---|
| Rawas Moustafa | Sinsenveien 5A | 0572 (Oslo) | 35329 |

| Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|
| | | |

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Følgende arbeid er utført:

Sov 1 stor: komplettering av 3 stikk, 1 plejd bryter og lampe (Kunde har kjøpt)
Sov 2 vtoalett: komplettering av 3 stikk, 1 plejd bryter og lampe (Kunde har kjøpt)

Gang: komplettering av 2 stikk, 1 bryter og lampe (Kunde har kjøpt), remontere calling

Bod: komplettering av 1 bryter og 1 lampe (Kunde har kjøpt)

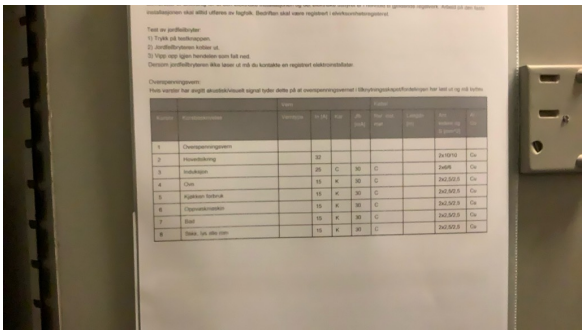
Toalett: komplettering av 1 dimmer og 2 spotter

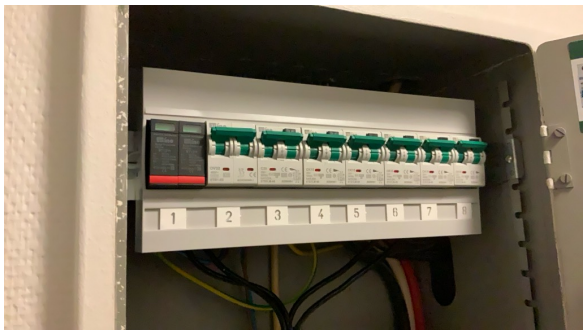
Bad: komplettering av 6 spotter, 1 dobbel stikk påvegg, remontere stikk til vaskemaskin og heie bryterpanel

Kjøkken/spiseområde: komplettering av 4 stikk, tilkobling av stikk til vifte, kjøleskap, ovn, teknisk stikk, komfyrvakt, 2 plejd bryter, 2 lampe kunde har kjøpt

Stue: komplettering av 2 stikk, 1x 6 veis stikk, 1 tv uttak, 1 plejd bryter og 1 lampe kunde har kjøpt

Sikringsskap: Komplettering av 1 overspenningsvern, hovedsikring 32A, 25A sikring 6mm2, 5, 5 sikringer 15K 2.5mm2






## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

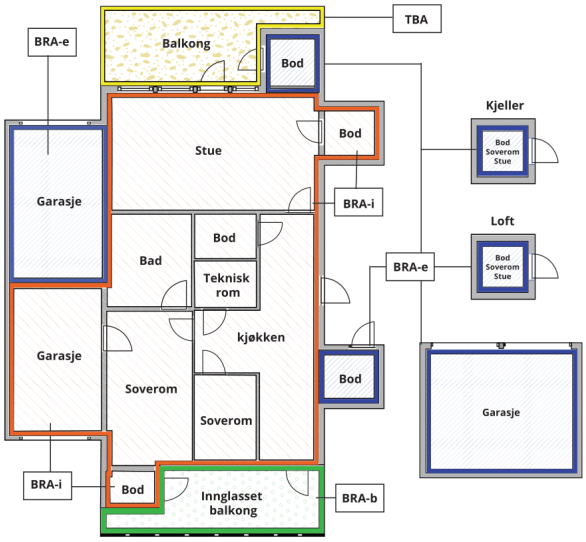
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Leilighet 5. Etasje | 83 | 1 | | 84 | 5 |
| **SUM** | **83** | **1** | | | **5** |
| **SUM BRA** | **84** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Leilighet 5. Etasje | Entré, Bad, Toalettrom, Stue/kjøkken, Omkl rom, Soverom, Soverom 2 | Bod kjeller | |

**Kommentar**

Takhøyde i stuen cirka 2,42M.
Kjellerbod cirka 1m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Kjøkkenvegg er åpnet opp. Bod er omgjort til omkledningsrom.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Elektro og rør 2025 i forbindelse med oppussing. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.5.2025 | Marius Haraldsen | Takstingeniør |
| | Rawas Moustafa | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 141 | 103 | | 0 | 60301.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Haugerudveien 78

**Hjemmelshaver**
Solfjellet Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /SOLFJELLET BORETTSLAG | 948515660 | | | Dinh Ai Phuong, Ho Huu-Tri Pettersen, Moustafa Rawas Rafiq |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
232

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

**Om tomten**

Opparbeidet felles tomt.

**Tinglyste/andre forhold**

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Selgers erklæring. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter. | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Daværende ferdigattest. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Originale tegninger | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DJ1240

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Eiendomsmeglerne AS | Oppdragsnr. | 202250088 |
| Adresse | Haugerudveien 78 | | |
| Postnr. | 0674 | Sted | OSLO |
| Er det dødsbo? | ☒ Nei ☐ Ja | Avdødes navn | |
| Salg ved fullmakt? | ☒ Nei ☐ Ja | Navn hjemmelshaver | |
| Når kjøpte du boligen? | 2025 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | IF SKADEFORSIKRING(35704) | Polise/avtalenr | 3294037 |
| Selger 1 Fornavn | Ai | Etternavn | Phuong Dinh |
| Selger 2 Fornavn | Huu-Tri | Etternavn | Pettersen Ho |
| Selger 3 Fornavn | Rawas | Etternavn | Rafiq Moustafa |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: I regi av borettslaget i 2014. Norsk Rørservice, Alx Bygg og Rett Elektro i 2025

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrehabilitering i 2014 i regi av borettslaget. Lagt nye fliser og byttet innredning i 2025 - utført av Norsk Rørservice, Alx Bygg og Rett Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn: I regi av borettslaget

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrehabilitering i regi av borettslaget i 2014

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Dokumentasjon på utført arbeid i 2014 bør foreligge hos borettslagets styre. Dokumentasjon på utført arbeid i 2025 foreligger.

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Ferdigattest fra 2014 foreligger

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Norsk Rørservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rørleggerarbeid på bad og tilkobling av nytt kjøkken i 2025

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Eldre boligblokk. Noe skjevheter må påregnes.

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Rett Elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye sikringer, omtrekking av kabler, nye kurs til kjøkken, nye stikkontakter, lysbrytere og taklamper, nye spotter på bad og WC, komfyrvakt med mer i 2025 - Utført av Rett Elektro

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Samsvarserklæring fra Rett Elektro foreligger og overleveres til kjøper.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

| | |
|---|---|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring |

| | |
|---|---|
| ☐ | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler. |

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

| | |
|---|---|
| ☐ | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |

Opprettet: 14/05/2025 12:19:32 (EES-versjon: 3)

Opprettet av Terje Aas
Det er ikke tillatt å endre dokumentet

# Husordensregler

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

## 1. Ro i leilighetene

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

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

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

## 2. Lydnivå



**Musikkøvelser, radio, grammofon, TV og annet må ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden.**
Selv innenfor de oppsatte klokkeslett.
**Musikkøvelser er bare tillatt før** kl. 16.00 og kl. 18.00 - 19.30 **på hverdager. På hellig og høytidsdager er musikkøvelser ikke tillatt.**
Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og de berørte naboer

## 3. Arbeid i leiligheter og fellesrom



**Arbeid som medfører forandring av leilighetene, er forbudt uten tillatelse fra styret. Dette gjelder ikke vanlig oppussing av en leilighet. Alt arbeid som medfører arbeidsstøy, bruk av drill, banking, saging etc. må utføres innenfor normal arbeidstid Kl**. 7.00 - 16.00**. Hvis dette ikke er mulig, kan arbeide kun foregå mellom** kl. 18.00 - 19.30 på hverdager**, og ikke etter** kl. 17.00 på lørdager**. På pinse, jul og nyttårsaften** ikke etter kl. 12.00**. Andre hellig og høytidsdager er arbeid** ikke tillatt**. Dette gjelder også for også for fellesrommene.**

## 4. Søppel og avfall

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

- ***Bruk av etasjevestibylens avfallssjakt***

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

- ***Kildesortering av papir og papp***

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

Kildesortering av glass

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

Forbud

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

Husgeråd- møbler, kjøleskap, TV, osv.

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

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

Spesialavfall

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

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

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




## 5. Heiser

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

# 6. Regler for dyrehold

1. **Alle dyreeiere er forpliktet til å la sitt dyr registrere i dyreklubben Hund Og Katt.**
Det er kun tillatt med et dyr pr. leilighet. Det er for øvrig ikke tillatt å anskaffe valp eller kattunge i den hensikt av at de skal være til tilvenning/opplæring inntil andelseiers godkjente hund/katt frafaller.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



# 7. Vaskerier og tørkeplasser

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



Vasketider:
**Mandag - fredag**
kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00,
kl. 13.00 - 16.00, 16.00 - 19.00,

kl. 19.00 - 22.00

**Lørdager:**
kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00,
Kl. 13.00 -16.00, 16.00-19.00.

**Julaften - nyttårsaften:**
kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00

**Det er ikke tillatt å ta i bruk fellesvaskeriene i en annen registrert brukers vasketid.**
Tørketider:
**Tørking i tørkerom følger de oppsatte vasketider.**
Mandag - fredag **må tøy i utvendig tørkebåser være fjernet senest** kl. 22.00.
Lørdag kl. 19.00

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

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

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

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



På grunn av de tekniske installasjoner har **ikke barn** adgang til vaskeriet uten følge med voksne som tar ansvar for disse.
Brukeren av maskinene kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår på grunn av uforsvarlig bruk.

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

MISLIGHOLD AV VASKERI REGLENE I FORM AV:

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

**KONSEKVENSER VED MISBRUK AV VASKERIREGLENE:**
Ved 1. gangs misbruk:
**Vaktmester gir en muntlig advarsel og opplyser om at ved gjentatt misbruk vil vaskerikortet bli sperret for bruk.**

Ved 2. gangs misbruk:
**Kortet sperres for bruk i 1 måned. Vaktmester informerer om at i den videre saksgangen må andelseier forholde seg til styret som kan frigi et sperret vaskerikort.**

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

VED 4. GANGS MISBRUK:
**Utestengelse etter 4. gangs varsel ikke skal overstige 1 år.**

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

Misbruk av reglene meldes til driftskontoret eller skriftlig til styret.

## 8. Bruksoverlating

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

## 9. Røyking



- **Røyking er bare tillatt i den enkeltes leilighet.**

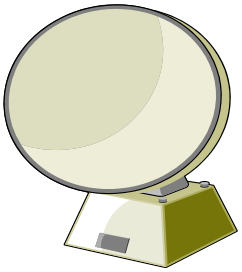
## 10. Fellesrommene

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

## 11. Ventilasjon

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

## 12. Antenner



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

## 13. Balkonger

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



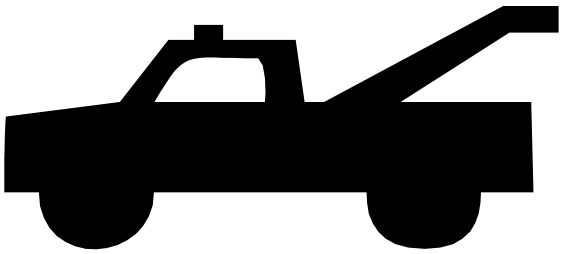
**<u>Bruk av fyrverkeri og fakkelbokser</u>:**
**Åpen ild med f. eks. fakkelbokser og oppskyting av raketter fra balkonger og fra borettslagets uteområder er forbudt. Ved bruk av all for for fyrverkeri, henvises eksempelvis til området «Lille Wembley» ved siden av parkeringshuset på andre siden av Haugerudveien.**

## 14. Parkering



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

Parkeringsdispensasjonen utleveres ved vaktmesterkontoret.



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

## 15. Borettslagets uteområde5. Borettslagets uteområde

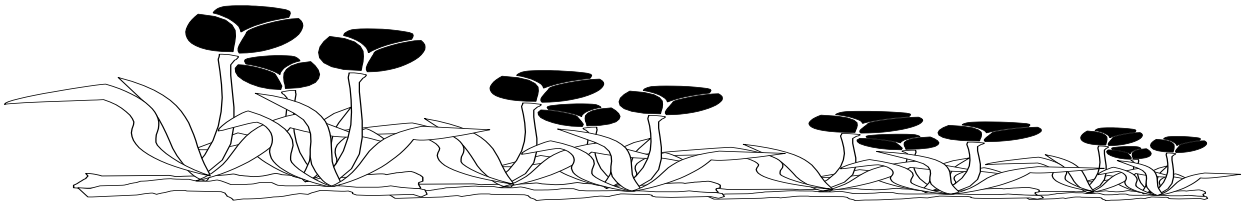


**Dette er felles eie og betyr så meget for vår trivsel, og hver enkelt beboer bør føle seg forpliktet til å verne dette området, og hindre hærverk og ødeleggelser.**

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

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

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



## 16. God og hyggelig bokultur tilsier

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

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

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



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

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

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

## 17. Husordensregler – en del av vedtektene

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

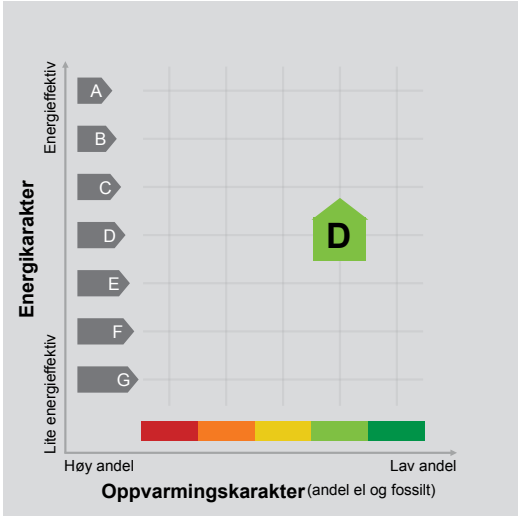


Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt.
Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre leieboere. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter - hovedhensikten er å medvirke til at alle beboerne kan få ro, orden og hygge i hjemmene, samt et godt naboskap. Klager over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

Klager skal alltid være undertegnet med andelseiers navn og leilighetsnummer

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Haugerudveien 78 |
| Postnummer | 0674 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 141 |
| Bruksnummer | 103 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81288089 |
| Bruksenhetsnummer | H0506 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-88312 |
| Dato | 06.03.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1970 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 81 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Haugerudveien 78 | 81288089 | H0506 | 0 | 0 | 232 |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1970 |

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

| | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 36 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 15 m² |
| Oppvarmet BRA | 81 m² |
| Totalt BRA | 81 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 186 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,36 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 2,10 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 18,7 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 27,8 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 70 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 70 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 0,02 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 85 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,29 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,96 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,71 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,84 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 28.4.2022 |

| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |
|---|---|

**Beregningsprogram**

| Navn programvare | SIMIEN |
|---|---|
| Versjon | 6.014 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

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

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| Romoppvarming | 43,3 kWh/år |
|---|---|
| Ventilasjonsvarme | 11,2 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 10,3 kWh/år |
| Pumper | 0,4 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 123,9 kWh/år |

| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 12 295 kWh/år |
|---|---|
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 151,79 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 9 085 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 151,79 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 12 295 kWh/år |

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

| Elektrisitet | 0 kWh/år |
|---|---|
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| Elektrisitet | 4 560 kWh/år |
|---|---|
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 7 735 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 12 295 kWh/år |

| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 35,2 % |
|---|---|

# VEDTEKTER FOR SOLFJELLET BORETTSLAG ORG NR 948 515 660

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

## 1. Innledende bestemmelser

### *1.1 Formål*

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

### *1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold*

(1)
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2)
Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseier

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

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

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

(3)
Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti - 10 prosent av boligene i laget:

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

(4)
En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5)
Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6)
En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsberettigede

### *3.1 Forkjøpsrett*

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

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

### *3.2 Interne forkjøpsberettigede*

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

(2)
Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

### *3.3 Behandlingsregler og frister*

(1)
Borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3.2 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3.3 (2) jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

(5)
Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av

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

### *3.4 Rettsovergang til nærstående*

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

## 4. Borett og overlating av bruk

### *4.1 Boretten*

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

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

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

(4)
Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

### *4.2 Overlating av bruk*

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

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

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

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

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

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

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

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

(6)
Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier,
Se pkt. 12.1 (3).

## 5. Bygningsmessige arbeider

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

(2)
Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

(3)
Det er ikke tillatt å foreta endringer i leiligheten som berører bærende konstruksjoner. Det er heller ikke tillatt å foreta endringer som griper inn i eller endre felles rør eller ledninger.

(4)
Forandringer som berører bygningens eksteriør som er i strid med vedtatte husordensregler er ikke tillatt.

## 6. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

### *(1) Generelt*

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

### *(2) Balkonger*

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

### *(3) Vinduer*

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

### *(4) Elektriske installasjoner*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *(9) Porttelefon*

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

### *(10) Insekter/skadedyr*

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

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

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

(2)
Andelseier har vedlikeholdsansvar fra og med sikringsskapets hovedsikring, fra boligens stoppekran og alle boligens øvrige installasjoner som går fra felles installasjoner. Se pkt 6 (1) – (10).

## 8. Mislighold av vedlikeholdet

(1)
Fører en andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikten til skade på egen bolig eller på annen andelseiers bolig (følgeskader) og forholdet ikke dekkes av borettslagets / byggingsmessige forsikring, har andelseier ansvar for utbedring for egen kostnad. Ved skade på borettslagets eiendom, kan borettslaget foreta utbedring for andelseiers kostnad.

(2)
Utføres ikke utbedring / vedlikehold slik at det oppstår ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen, eller slik at det manglende vedlikeholdet er til plage eller sjenanse for andre andelseiere, kan borettslaget foreta utbedring for andelseiers kostnad. Borettslaget kan også gi pålegg om salg av boligen.

## 9. Internkontroll – grensesnitt mellom borettslag og andelseier

### *(1) Borettslaget*

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

### *(2) Andelseier*

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

## 10. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

## 11. Utbedringsansvar, forsikring og erstatning

(1)
Fører en andelseiers mislighold til skade på egen bolig, borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligene til og skaden dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget. Fører slikt mislighold til skader på borettslagets eiendom og skaden ikke dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers kostnad.

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

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

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

## 12. Felleskostnader og pantesikkerhet

### *12.1 Felleskostnader*

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

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

(3)
Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.2 (6).

### *12.2 Betaling av felleskostnader*

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

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

### *12.3 Borettslagets pantesikkerhet*

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

## 13. Mislighold, husordensregler, salgspålegg og fravikelse

### *13.1 Mislighold*

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

### *13.2 Husordensregler*

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

### *13.3 Pålegg om salg*

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

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

### *13.4 Fravikelse*

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

## 14. Styret, styrets oppgaver og dets vedtak

### *14.1 Styret*

(1)
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre styremedlemmer med 2 til 4 varamedlemmer.

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

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

### *14.2 Styrets oppgaver*

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

(2)
Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3)
Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### *14.3 Styrets vedtak*

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

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

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

## 15. Representasjon og fullmakt

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

## 16. Generalforsamlingen

### *16.1 Myndighet*

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### *16.2 Tidspunkt for generalforsamling*

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

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

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

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

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

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

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

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

### *16.5 Møterett*

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

### *16.6 Møteledelse og protokoll*

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

### *16.7 Stemmerett og fullmakt*

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

### *16.8 Vedtak på generalforsamlingen*

(1)
Foruten saker som nevnt i punkt 16-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3)
Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 17. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### *17.1 Inhabilitet*

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

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

### *17.2 Taushetsplikt*

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

### *17.3 Mindretallsvern*

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

## 18. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### *18.1 Vedtektsendringer*

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

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

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

### *18.2 Forholdet til borettslovene*

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

**Approbasjon.** **Ark 1**

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted: 141/72+73 av bnr. 54 Hengerud. | Journalnr.: 65/1900 | Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10. |
| Arbeidets art: Höyhus (Blokk 21) | Innlevert: 18/6-65 | |
| Bygningens art: | | |
| Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1. | | |
| Byggemelder: Ark.ne Bjrnan og Tveten, Blindernveien 40. | | |

Dato 17. januar 1966 FG/KM

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Kravene i bygningsrådets vedtak av 1/9-65 må följes. Vedtak Lyder: "Oslo bygningsråd godkjenner de 8 boligblokker på de betingelse som stilles av bygningssjefen i forbindelse med approbasjonen samt på följende betingelser:
1. Kravene i helserådets og brannvesenets uttalelser må följes.
2. Redegjörelse for yttervegger med skjemategning og beskrivelse av isolasjonen må innsendes.
3. Redegjörelse for isolasjonen og utförelse av vegger mellom leiligheter må innsendes.
4. Leiligheter med soverom 6m2 godkjennes kun til bolig for enslige.
5. Parkeringshus og fyrhus må anmeldes særskilt.
6. Eiendomsforholdene må ornes.
Approbasjon kan ikke gis för plan som viser alle utendörsanlegg er godkjent."
Det vises til byplankontorets uttalelse av 21/9-65 hvor av fremgår at planen for utendörsanlegg er godkjent av byplankontoret.
Bygningskontrollen har heller intet å bemerke til planen. Se byplankontorets påtegning av 6/7-65 på kartet.
Vinduene må på en hver måte kunne pusses farefritt.
Balkongenes rekkverkhöyde skal være: 4 förste etasjer 0.90 m, de 3 neste etasjer 1.0 m, de 3 neste 8.,9. og 10. etasje 1.10 m og höyere etasjer 1.20 m.
Tilfluktsrom må forsynes med nödutgang.
Redegjörelse for yttervegger med tegning må innsendes.

Fortsettes

B. 16-A. 5000. 1362/62. R. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

**Approbasjon.** **Ark 2**

| Arbeidssted | Journalnr. | Tegn. nr. |
|---|---|---|
| 141/72+73 av bnr. 54 Haugerud | 65/1900 | 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 |

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 3,5,6,7,10.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. för 1. etg. gulv stöpes.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. eiendoms forholdene være ordnet. Se notatblad i blokk 18.
- [ ] I.
- [ ] J.

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

A. Gjerstad
bem.

Finn Giertsen

*Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.*
*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

B. 16-A. 5000. 1361/62. R. A. —

## Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

## Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Arkitektene
Rinnan og Tveten,
Blindernveien 40,

OSLO 3

9. januar 1971

Distr.ark. Giertsen

FG/GA 65/1900

Gnr. 141 bnr. 72+73 av bnr. 54 Haugerud.
Höyhus (Blokk 21).
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 11 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Finn Giertsen
distr. arkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 20 72 10

**Brukstillatelse.**

Høyhus (blokk 21.)

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Haugerud. | Gnr.141, bnr.72+73 | 65/1900 |

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag,
Hammersborg torg 1,

Oslo 1.

Ansvarshavende
Ing.Alf Bratland,
c/o Fagbygg A/S,
Kr.Augustsgt. 6,

Oslo.

DV/SS

Dato
12.januar 1968.

Innflytning/bruk tillates

En viser til brannvesenet skriv av 6/1-68 og helserådet skriv av 21/12-67 som vedlegges i gjenparter.

Ferdigmelding bes innsendt senere.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 SEP 1968

Distriktsingeniør
T.Busch

Bygningsinspektør
O.Verndal

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

C-2. 5000. ANDVORD. 8623/67.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
OVe/AKJ

**KOPI**

Oslo, den
2. juni 1972.

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 141 bnr. 72 + 73, Haugerudveien 78.

Journalnr.
65/1900.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29/9-70.

Bygningens art
Höyhus (Blokk 21)

Byggherre
Oslo Bolig- og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.næ Rinnan og Tveten, Blindernveien 40.

Ansvarshavende
Ingeniör Alf Bratland, c/o Fagbygg. Kr. Augustsgate 6, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

O.Vl

Distriktsingeniør
Olav Vevle

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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 22605/70. –

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201107282-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Renate Grantsdottir | Dato: 11.08.2014<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

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

# FERDIGATTEST
# HAUGERUDVEIEN 78 - REHABILITERING AV BAD
**JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10 OG BYGGESAKSFORSKRIFTENS § 8-1**

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.07.2014.

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

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

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

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.08.2014 av:***

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

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

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

HSCONSULT AS
Trollåsveien 4
1414 TROLLÅSEN

Dato: 28.11.2018

Deres ref.: RANDI SOLBERG | Vår ref.: 201613411-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HAUGERUDVEIEN 78 | Eiendom: | 141/103/0/0 |
| Tiltakshaver: | SOLFJELLET BORETTSLAG | Adresse: | v/OBOS Hammersborg torg 1, 0179 OSLO |
| Søker: | HSCONSULT AS | Adresse: | Trollåsveien 4, 1414 TROLLÅSEN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Haugerudveien 78

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av to heiser med løpenummer 5093 og 5094, mottatt 20.11.2018.**

**De nye heisene har løpenummer 17082 og 17083.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201613411 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | Unummerert | 04.07.2016 | 1/7 |
| Heistegning 1 | Unummerert | 03.06.2016 | 1/8 |
| Heistegning 2 | Unummerert | 03.06.2016 | 1/9 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.11.2018 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SOLFJELLET BORETTSLAG, v/OBOS Hammersborg torg 1, 0179 OSLO,
styret.solfjellet@getmail.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 352

Solfjellet Borettslag

# Velkommen til årsmøte i Solfjellet Borettslag

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

**Dato for årsmøtet:**
28. mai 2024 kl. 18:30, Trosterud skole.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i Solfjellet Borettslag**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Forvaltningskonsulent fra OBOS er møteleder

**Forslag til vedtak**

Anders Thorud velges

---

Sak 2

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Marie Rygh protokollfører og protokollvitner velges i møtet

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

**De nye reglene i korte trekk:**
**Her er de permanente endringene i boliglovene:**

- **Digitale og fysiske møter likestilles**

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport23.pdf

---

Sak 5

## Årsmøte

**Forslag fremmet av:**
Nina Vladimirovna Davidsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 6

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Foreslått av Rebecca Solvi 5. januar

**Styrets merknad**

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 7

## fjern tv i gangen ingen leser.

**Forslag fremmet av:**
Rebecca Solvi

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Oppdater heller hjemme side .

**Styrets innstilling**

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

**Boligloven: Det er overlat til styret å avgjøre hvordan informasjon til beboerne skal gis.**
**Styret anbefaler at infoskjermene i vestibylene beholdes. Styret arbeider kontinuerlig for å gjøre informasjonen så enkel som mulig. I tillegg arbeider styret med å utarbeide Vibbo som ny informasjonskanal.**

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

**Forslag til vedtak**
Tv i gangen fjernes , erstattes med oppdateringer på hjemmeside . Kun enkle beskjeder på tv i gangen .

---

Sak 8

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Burde borettslaget oppgradere alle felles låser til et iLOQ eller lignende system?**
Noe som har blitt påpekt før i styremøter og generalforsamlinger er uro over sikkerhet og tilgang til blokkene, spesielt sykkelboder, hovedinngangen og deretter etasjevestibyler. Nøkler kan lett gå tapt og da funnet og brukt av folk som ikke burde ha tilgang. På grunn av at dette er felleslåser med mange identiske nøkler, er ikke dette lett å gjøre noe med.

**Forslag fra andelseier til vedtak**
En mulig løsning er å bruke et moderne lås-system, med iLOQ som et eksempel. Dette har mange fordeler. Alle nøkler ser identiske ut, men har en chip som inneholder en kode som kan leses og gjenkjennes av låsen. Dette gir unik kontroll av både nøkler og brukere, og betyr en nøkkel kan ha tilgang til et bestemt sett låser, for eksempel hovedinngang, sykkelbod og trimrom. Dette kan justeres i etterkant hvis nødvendig. Dersom en nøkkel mistes eller stjeles, vil det ikke være nødvendig å bytte lås, bare deaktivere nøkkelen.
Nøklene har også en integrert RFID brikke som kan brukes i heisene og inngangsdørene, og bruker samme godkjenningssystem.
Det går også an for enkelte leiligheter til å ha en egen iLOQ lås som kun fungerer med en privat nøkkel – en

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

Se link for referanse prosjekt:
https://www.iloq.com/nb/referanser/borettslaget-munsterbekken-en-nokkel-erstatter-det-gamle-nokkelknippet/

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 9

## Frist for innsending av forslag til Årsmøte

**Forslag fremmet av:**
Nina Vladimirovna Davidsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

På nettsiden til borettslaget står det 15. januar

På infoskjerm står det 10 januar

**Styrets innstilling**

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 10

## Åpne opp vaskeri på søn/helligdager

**Forslag fremmet av:**
William Giffen Sæbø

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 11

## Utvidelse av forretningsførertjenester fra OBOS og OBOS prosjekt

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner utvidelse av forretningsførertjenester fra OBOS og OBOS prosjekt.

---

Sak 12

## Fastsettelse av styrehonorar

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 650 000.

---

Sak 13

## Fastsettelse av honorar til dyreutvalget

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Honoraret til dyreutvalget forslås satt til kr. 20 000.

**Forslag til vedtak**

Honorar til dyreutvalget forslås satt til kr. 20 000.

---

Sak 14

## Fastsettelse av honorar til grøntutvalget

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 15

## Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder - styremedlemer - varamedlemmer - grøntutvalg og valgkommité

**Innstilling**

Styret stiller seg bak valgkomitéens innstillinger til vervene.

### Roller og kandidater

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

- Jenny Sundquist

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

- 1. Gøril Eia
- 2. Sølvi Klaussen

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

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

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

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

**Valg av 4 valgkomité** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

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

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

- Pål Wium

**Vedlegg**

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

---

Sak 16

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Innstilling**

Velges normalt blant styrets medlemmer

### Roller og kandidater

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

- Sabahudin Seceragic

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

- Gøril Eia

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

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

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

| | |
|---|---|
| Delegert | |
| Sabahudin Seceragic | Haugerudveien 88 |
| Jenny Sundquist | Haugerudveien 72 |
| Varadelegert | |
| Mats Olav Berg | Haugerudveien 80 |
| Pål Wium | Haugerudveien 84 |

**Valgkomiteen**

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

**Generelle opplysninger om Solfjellet Borettslag**
Borettslaget består av 647 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Solfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948515660, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
141 103

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

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

Solfjellet Borettslag har 4 ansatte.

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

## STYRETS ARBEID

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

Styremedlemmenes oppgaver:
Som nestleder har Jenny Sundqvist ivaretatt styreleders funksjoner ved hans fravær. Hun har i tillegg ivaretatt oppgaven som sekretær og utført oppgaven som møtereferent i styremøter og har kontrollert og attestert fakturaer før disse oversendes til endelig godkjenning av styrets leder.
Sølvi Klaussen har administrert utleie av parkeringsplasser.
Gøril Eia har vært bindeledd mellom styret og blokkontakter.
Sabahudin Seceragic har gjennomført en internkontroll runde i borettslaget sammen med driftsleder Max Enger.
Styrets arbeidsoppgaver / saksmengde:
I et borettslag av Solfjellets størrelse er det av naturlige grunner en meget stor saksmengde. Denne saksmengden medfører en vesentlig arbeidsinnsats, som styret avsetter fritid til. I tillegg til ca. 30 årlige styremøter avholdes kontortid for beboerne og det foretas befaringer. Styrearbeid utføres også på kveldstid og i helger. Styrearbeidet består av blant annet følgende oppgaver:

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

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

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

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

Omfang:

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

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

*Budsjett - likviditet - felleskostnaden*
Ved ekstraordinær generalforsamling i Solfjellet Borettslag godkjente generalforsamlingen kjøp av eiendommen AS Haugerud Varmesentral innenfor en kostnad sramme på kr. 5,2 millioner til 10 millioner. Videre framdrift i saken som gjelder salg av eie ndommen eller overførsel av aksjene/salg til Solfjellet
Borettslag innenfor kostnadsrammen, ble utført av styret i AS Haugerud Varmesentral.
Haugerud Varmesentral ble solgt til høyeste bud som var 12,5 millioner kroner. Dette inneb ærer at Solfjellet Borettslag ikke benyttet sin forkjøpsrett. Inntekten fra salget fordeles mell om Solfjellet og Haugerud Borettslag med 50 % på hver av lagene. Informasjon om dette b le delt ut til samtlige andelseier og informert om på borettslagets nettside.
Det vises til resultatregnskapet og oppstilling over disponible midler med merknader til disse, budsjett og påfølgende diagram.

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

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

Ansatte
Driftsleder: Max Enger
Vaktmester: Robert Schaug
Vaktmester: Jon Gunnar Hesmyr
Vaktmester: Stefan Hodak
*Ansvars- og arbeidsområder:*

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

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

Årsrapport fra Dyreutvalget 2023
Antall registrerte hunder pr. 7. mars er 58
Antall registrerte katter pr. 7 mars er 39
Dyreutvalget har håndtert tre klager angående båndtvang og støy, og en henvendelse med et generelt spørsmål. Det har ikke vært behov for å avholde møter, etter som det har vært et begrenset antall henvendelser, og reglene for dyrehold nylig er revidert av oss og godkjent av generalforsamlingen i fjor.
Dyreutvalget har bestått av Morten Frøskeland og Pål Wium

## Årsrapport fra Grøntutvalget I 2023.

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

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

### Vesentlig avvik

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

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

### Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

### Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

### Lån
Solfjellet Borettslag har lån 2 lån i Obos Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2024 har økt med 5,3%.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Solfjellet Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

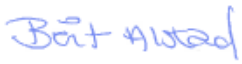
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
**PricewaterhouseCoopers AS**



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

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

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 10 765 703 | 4 166 198 |
| Kortsiktig gjeld | -5 097 491 | -3 270 373 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **5 668 212** | **895 825** |

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

## RESULTATREGNSKAP

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Overføringer: | | | |
| Til annen egenkapital | | 11 499 990 | 3 084 932 |

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

## BALANSE

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 22 | 11 984 300 | 11 984 300 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 23 | 972 606 | 694 712 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **171 793 545** | **174 877 238** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 3 623 215 | 2 744 950 |
| Skyldige offentlige avgifter | 24 | 218 269 | 185 452 |
| Påløpte renter | | 739 094 | 6 384 |
| Påløpte avdrag | | 240 317 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 25 | 276 596 | 333 587 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **5 097 491** | **3 270 373** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **119 235 705** | **108 992 290** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pantstillelse | 26 | 203 734 300 | 203 734 300 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 7.03. 2024
Styret i Solfjellet Borettslag

Terje Aas/s/ Gøril Eia/s/ Sølvi Helen Klaussen/s/

Sabahudin Seceragic/s/ Jenny Sundquist /s/

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

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

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

| | |
|---|---|
| Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva | 162 517 |
| Haugerudåsen sameie | 94 070 |
| **SUM AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER** | **256 587** |

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

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

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

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

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 516 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 911, jf. noten om andre driftskostnader.

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

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

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

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -74 750 |
| OBOS Prosjekt AS | -576 406 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -50 955 |
| Bankadvisor AS | -786 803 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-1 488 913** |

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -3 465 804 |
| Renovasjonsavgift | -1 254 151 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-4 719 955** |

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

**INNTEKTER GARASJER**

| | |
|---|---|
| Leieinntekter | 346 196 |
| **SUM INNTEKTER GARASJER** | **346 196** |

**KOSTNADER GARASJER**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -243 170 |
| Driftskostnader | -798 |
| **SUM KOSTNADER GARASJER** | **-243 968** |

| | |
|---|---|
| **SUM GARASJER** | **102 229** |

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

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -473 116 |
| Varmesentralen | -199 716 |
| Fjernvarme | -9 506 113 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-10 178 944** |

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

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

**NOTE: 14**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 16 503 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 181 016 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **197 519** |

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

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

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -1 451 516 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -5 233 618 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-7 184 040** |

**NOTE: 16**

**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi 1970 | 44 531 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **44 531 000** |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.141/bnr.103

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

**NOTE: 17**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 5 | | |
| Tilgang 2014 | 36 875 | |
| Avskrevet tidligere | -36 874 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr.6 | | |
| Tilgang 2014 | 36 875 | |
| Avskrevet tidligere | -36 874 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 7 | | |
| Tilgang 2014 | 36 875 | |
| Avskrevet tidligere | -36 874 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 8 | | |
| Tilgang 2014 | 36 875 | |
| Avskrevet tidligere | -36 874 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 9 | | |
| Tilgang 2014 | 36 875 | |
| Avskrevet tidligere | -36 874 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin 2 stk | | |
| Tilgang 2014 | 73 750 | |
| Avskrevet tidligere | -73 749 | |
| | | 1 |
| Strykeruller 7 stk | | |
| Tilgang 2014 | 122 500 | |
| Avskrevet tidligere | -122 499 | |
| | | 1 |
| Andre bygninger | | |
| Kostpris | 110 100 | |
| | | 110 100 |
| Gjenvinningsaggretat | | |
| Tilgang 2023 | 3 549 949 | |
| Avskrevet i år | -354 995 | |
| | | 3 194 954 |
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 2014 | 53 422 320 | |
| | | 53 422 320 |
| Garasjeanlegg | | |
| Kostpris | 12 000 | |
| | | 12 000 |
| Parkeringsplasser | | |
| Tilgang 2014 | 2 474 117 | |
| | | 2 474 117 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **59 515 965** |

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

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

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

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

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

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

**NOTE: 20**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 21**
**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**
OBOS-banken
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2018 | -36 750 000 |
| Nedbetalt tidligere | 3 933 812 |
| Nedbetalt i år | 703 922 |

| | | |
|---|---|---|
| | | -32 112 266 |
| OBOS-banken (Overført fra Eika Boligkreditt AS) | | |
| Lånet er et annuitetslån. | | |
| Renter 31.12:5,30%, løpetid 35 år | | |
| | -154 151 | |
| Opprinnelig, 2015 | 105 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 23 765 834 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 2 434 983 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 1 003 233 | |
| Nedbetalt i år, IN | 222 682 | |
| | | -126 724 373 |
| | | **-158 836 639** |
| **SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** | | |

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

**NOTE: 22**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1970 | -22 900 |
| Opprinnelig 2010 | -11 961 400 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-11 984 300** |

**NOTE: 23**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -972 606 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-972 606** |

**NOTE: 24**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -117 370 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -100 899 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-218 269** |

**NOTE: 25**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -251 296 |
| Midlertidig deposita | -25 300 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-276 596** |

**NOTE: 26**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 11 984 300 |
| | 158 836 |
| Pantelån | 639 |

| | |
|---|---|
| Påløpte avdrag | 240 317 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 1 015 878 |
| | **172 077** |
| **TOTALT** | **134** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 44 531 000 |
| Tomt | 3 390 310 |
| **TOTALT** | **47 921 310** |

## Annen informasjon om borettslaget

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.11. og 30.5** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

TIL GENERALFORSAMLINGEN
VEDLEGG TIL VALGKOMITEENS INNSTILLING

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

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

Mvh Valgkomitéen
Haugerud 15/1-24

Hege C Ramnes
G. Moen
Linda Madsen
Anna Madra

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

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

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

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

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

Tilsvar fra øvrige styremedlemmer:

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

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24
**Selskapsnummer:** 352 **Selskapsnavn:** Solfjellet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 352
SOLFJELLET BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i SOLFJELLET BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**

23. april 2025 kl. 19:00, Trosterud skole.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag om mulighet til å sette opp videoovervåkning
7. Fastsettelse av honorar til styret
8. Fastsettelse av Grøntutvalgets honorar
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i SOLFJELLET BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Anders Thorud er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 0352 Solfjellet Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024-352.pdf
3. Kakediagram352.pdf

---

Sak 6

## Forslag om mulighet til å sette opp videoovervåkning

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

For å ha mulighet til å sette opp videoovervåkning i borettslag krever Datatilsynet et vedtak fra andelseiere med 2/3 flertall i en generalforsamling/allmøte.

Styret ser det som ønskelig å ha på plass et slikt vedtak for eventuelt å kunne iverksette videoovervåkning i løpet av kort tid ved behov. Videoovervåkning er et svært kostbart tiltak som må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at vi skal ha mulighet til å sette opp videoovervåkning.

**Forslag til vedtak**

Ved behov kan det settes opp videoovervåking

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorar til styret

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 680 000 kr. Det ble vedtatt i forrige årsmøte at honoraret årlig blir økt med KPI.

**Styrets innstilling**

Det ble vedtatt i forrige årsmøte at honoraret årlig blir økt med KPI.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 680 000 kr

---

Sak 8

## Fastsettelse av Grøntutvalgets honorar

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Grøntutvalget har i flere år hatt et honorar på 20 000 kr fordelt på to personer. I fjor ble honoraret økt til 40 000 kr. Grøntutvalgets honorar foreslås bli regulert i forhold til KPI, på samme måte som styrehonoraret.

**Styrets innstilling**

Grøntutvalgets honorar økes til 42 000 kr (KPI)

**Forslag til vedtak**

Grøntutvalgets honorar økes til 42 000 kr (KPI)

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Pål Wium

- Sabahudin Seceragic

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- A. Cathrine  Olsen
- B. Gudrun Moen
- C. Bolette Stouenberg Lindholdt
- D. Dejan  Karanovic

**Valg av 4 valgkomite** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- A. Linda Madsen
- B. Anna  Madra
- C. Jan Tore Svendsen
- D. Gudrun Moen

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

- A. Sigmund Tørris Dahlsrud
- B. Bolette  Stouenberg Lindholdt

**Vedlegg**

1. Innstilling 2025.pdf

---

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

- Sabahudin Seceragic

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

- Gøril Eia

---

# Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Styret har dette året hatt en bratt læringskurve. Når styrets forrige leder avsluttet sitt verv etter 39 år fikk vi dessverre ingen overføring av rutiner, systemer og avtaler/kontrakter.

Vi har brukt veldig mye tid til å hente inn informasjon fra firmaer og instanser for å få oversikt. Vi har kastet oss inn i oppgaver, som vi ikke alltid har hatt erfaring i hvordan vi skal løse. Dette har vi gjort gjennom godt samarbeid, der ikke kun styreleder er den som viser vei.

I vinter fant vi ut at forsikringen som har vært tegnet for maskinparken ikke omfattet den store hjullasteren. Dette har den heller ikke vært flere år tilbake. Dette ble rettet opp så fort det lot seg gjøre.

Det kommer svært mange henvendelser til oss fra dere (vibbo flere hundre og enda flere e-poster. Vi rekker ikke alltid å svare raskt nok på større spørsmål, da vi må undersøke før vi kan svare.

Vi beklager om dere har fått vente lenge på svar og/eller reparasjoner av heiser, oppussing etter vannskade o.l.

**Administrasjon:**

Styret har i 2024 avholdt 18 styremøter (9 med nytt styre fra juni 2024).Fra juni har styremedlemmene drøftet saker på e-post og telefon jevnlig i tillegg til å avholde styremøtene. Vi har arbeidet med følgende saker:

- kontakt med forretningsfører og OBOS Prosjekt og øvrige eksterne konsulenter
- Kontakt og oppfølging av borettslagets fire ansatte vaktmestere
- Besvart og fulgt opp en økende mengde e-poster/vibbomeldinger fra andelseiere og ulike kontakter, samarbeidspartnere og henvendelser fra meglere og selgere av ulike tjenester
- Administrasjon av utleie av parkeringsplasser - tildeling, bytte av plass og oppsigelser og oppfølging av andelseiere som har spørsmål om parkering, i parkeringshus og på uteparkering.
- Planlegging og oppfølging av borettslagets økonomi
- Kontakt med Oslo kommune vedrørende blant annet arealdisponering og planer for området rundt borettslaget.
- Møter med ulike leverandører av varer og tjenester
- Kontakt med utvalg; valgkomiteen, grøntutvalget og blokkontakter
- Utarbeidelse av all informasjon til andelseiere
- Saksforberedelser ved bruk av nødvendig juridisk bistand
- deltatt i befaringer, byggemøter, og møter i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold
- Internkontroll HMS sammen med driftsleder Max Enger
- Klager på andelseiere:

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

**Kommunikasjon:**

Styret har valgt å informere beboerne gjennom Vibbo. I tillegg bruker vi informasjonsskjermen og i særlige tilfeller oppslag i postkasse, eller oppslag på døren til andelseierne.

**Vedlikeholdsarbeid:**

Fasedeplatene på samtlige blokker ble skiftet ut våren 2024.

Styret innhentet tilbud for bytte av stamrør for enkelte leiligheter H74, H76 og H80. Arbeidet startet og ble ferdigstilt våren 2025.

OBOS-prosjekt har i 2024 utredet parkeringshuset og styret ser for seg oppstart av utbedring i 2025 dersom økonomien tillater dette.

**Spesielle uforutsette hendelser:**

Sent på høsten 2022 ble det inngått en avtale med Bankadvisor om en utredning for gunstigere lånekostnader for borettslaget. Avtalen ble undertegnet 4. januar 2023. I juni 2023 møtte Bankadvisor styret for en presentasjon av sin utredning. De skulle utarbeide et tilbud. Nåværende styre fikk råd fra OBOS om at en avtale med Bankadvisor ikke skulle være mulig å gjennomføre på grunn av IN-ordningen. Dette rådet tok vi til etterretning og ønsket ikke å takke ja til tilbudet. Det viste seg dog at avtalen som var undertegnet i 2023 var bindende. Dette fikk først nåværende styre kjennskap til etter avtalebrudd med Bankadvisor. Bankadvisor krevde borettslaget for 786 802 kr for avtalebruddet. Styret brukte juridisk hjelp til å begrense summen som Bankadvisor krevde. Vi gikk til forlik og fikk begrenset beløpet til 300 000 kr i juni 2024.

**Framtidsplaner:**

Styret har engasjert OBOS-prosjekt til å innhente tilbud for å kunne utvide energisparende tiltak som gjenvinning av varme fra avtrekksluft med tilførsel til varmt tappevann og radiatorvarme. Dette etter at prøveprosjektet i Haugerudveien 80 har vist store økonomiske gevinster. Vi har også søkt om stønad for denne utvidelsen hos Enova og fått denne innvilget. Den fremtidige fremdrift vil være avholdelse av et fysisk informasjonsmøte med andelseierne og deretter innkalling til digital generalforsamling hvor andelseierne stemmer i saksforholdet.

**Ansatte**

Driftsleder: Max Enger

Vaktmester: Robert Schaug

Vaktmester: Jon Gunnar Hesmyr

Vaktmester: Stefan Hodak

*Ansvars- og arbeidsområder:*

· Max Enger har det praktiske ansvarsområdet for Haugerudveien 80 med uteområde og den daglige kontortiden. Han har i tillegg ansvarsområde Solfjellet Parkeringshus.

· Jon Gunnar Hesmyr har ansvar for Haugerudveien 78 og 82 med uteområde.

· Robert Schaug har ansvar for Haugerudveien 84, 86 og 88 med uteområde.

· Stefan Hodak har ansvar for Haugerudveien 72, 74 og 76 med uteområde.

**Grøntutvalget sitt arbeide i 2024 v/ Fatma, Sigmund & Bolette.**

Under første befaring etter at det nye grøntutvalg møtes var alle tre enig om at bedet ved parkeringsplassen ned mot Stjernemyrveien trengte en ansiktsløfting.

Det var veldig overfylt og synligheten i svingen var farlig. Det er lagt ned en stor innsats der, først med hjelp fra vaktmestrene som hjalp med å felle furutrærne/dra opp ødelagte busker og kjøre bort alt avklipp som vi klippet ned og saget ned for hånd.
Jobben med å flytte staudene og rydde opp er påbegynt, slik at det begynner å se ut som et bed. Det er fortsatt mye som gjenstår.
Planen å få lagt på jord, plante rododendron i svingen, slik det blir en helhet med bunndekke av storkenebb og gjenbruk av andre busker som allerede finnes.

- Plassen ved grillplassen har fått nye stauder.

- Bedet ut mot snuplassen ved 84 har fått mer jord, nye stauder og gjenbruk av stauder fra 84, samtidig er det tatt hensyn til jobben Edel har lagt ned der tidligere.

- Bedet ved innkjørselen ved 74 er oppjustert med resten av staudene fra 84.

- Bedet ved tørkebåsen 84 er avviklet i samarbeide med vaktmestrene, da de trenger plassen for å svinge forsvarlig med hjullasteren.
Der er det sådd gress. Staudene fra bedet er plantet i bedet langs veien.

- Plantefatet ved Solfjellet: (Homeira Davoodi har hatt ansvar for å holde dette)
Plantning av sommerblomster: Homeira/ Bolette / Høstlyng – Bolette.

- Grøntutvalget fikk i tillegg lov til av styret å utføre jobber som var gartnernes.
Bra teamwork med vaktmestrene som kjørte bort all avklipp.
**Disse hekkene er klippet og justert:**
72: Hekken ut mot veien (slik greinene ikke blokker fortauet)
72: Tørkebåsen ved blokken.
Ved benkene ved Kollen ut mot 74/76.
76: Tørkebåsene og papircontaineren.
78: Endeveggen mot 76.
82: Hekken ut mot veien (slik greinene ikke blokker fortauet)
82: Hekkene ved langsiden av blokken mot Haugerudveien
84: Tørkebåsen og papircontaineren.
84: Hekkene ut mot plassen.

Hilsen Grønt-utvalget

Til generalforsamlingen i Solfjellet Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18.mars 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **5 668 212** | **895 825** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 2 375 828 | 11 499 990 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 17 | 447 856 | 447 856 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | | 0 | -3 841 750 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 21 | -2 790 358 | -3 138 905 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 21 | -323 912 | -222 682 |
| Avgang investeringer i aksjer/andeler | | 0 | 49 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -37 766 | -21 122 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-328 352** | **4 772 387** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **5 339 860** | **5 668 212** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 7 669 685 | 10 765 703 |
| Kortsiktig gjeld | -2 329 825 | -5 097 491 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **5 339 860** | **5 668 212** |

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

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 8 994 075 | 8 167 507 | 8 884 908 | 8 884 908 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 31 809 402 | 31 750 648 | 33 226 092 | 34 711 301 |
| Avgiftspliktige inntekter | 3 | 256 573 | 256 587 | 300 000 | 300 000 |
| Garasjer | 10 | 418 883 | 346 196 | 220 000 | 220 000 |
| Andre inntekter | 4 | 889 517 | 6 370 053 | 250 000 | 250 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **42 368 450** | **46 890 990** | **42 881 000** | **44 366 209** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 5 | -3 088 144 | -2 611 512 | -3 232 000 | -3 209 000 |
| Styrehonorar | 6 | -650 000 | -516 000 | -516 000 | -670 000 |
| Avskrivninger | 17 | -447 856 | -447 856 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 7 | -30 400 | -28 250 | -30 000 | -31 000 |
| Andre honorarer | | -60 000 | -80 000 | -80 000 | -60 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -487 005 | -462 495 | -490 000 | -515 000 |
| Konsulenthonorar | 8 | -628 202 | -1 488 913 | -400 000 | -400 000 |
| Kontingenter | | -129 400 | -129 400 | -129 400 | -129 000 |
| Drift og vedlikehold | 9 | -5 862 133 | -2 330 889 | -4 082 000 | -4 128 000 |
| Forsikringer | | -1 344 839 | -1 191 751 | -1 370 000 | -1 644 000 |
| Kommunale avgifter | 10 | -5 568 121 | -4 719 955 | -5 540 000 | -6 329 500 |
| Garasjer | 11 | -273 263 | -243 968 | -300 000 | -300 000 |
| Energi/fyring | 12 | -9 027 902 | -10 178 944 | -10 200 000 | -10 200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -2 911 428 | -2 773 882 | -2 920 000 | -3 037 000 |
| Andre driftskostnader | 13 | -1 401 325 | -1 423 346 | -1 599 000 | -1 682 700 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-31 910 018** | **-28 627 161** | **-30 888 400** | **-32 335 200** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **10 458 433** | **18 263 829** | **11 992 600** | **12 031 009** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 323 912 | 222 682 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **10 782 345** | **18 486 511** | **11 992 600** | **12 031 009** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 14 | 157 904 | 197 519 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 15 | -8 564 421 | -7 184 040 | -8 460 000 | -8 428 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-8 406 517** | **-6 986 521** | **-8 460 000** | **-8 428 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **2 375 828** | **11 499 990** | **3 532 600** | **3 603 009** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 2 375 828 | 0 | | |
| Til annen egenkapital | | 0 | 11 499 990 | | |

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

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 16 | 44 531 000 | 44 531 000 |
| Tomt | | 3 390 310 | 3 390 310 |
| Andre varige driftsmidler | 17 | 59 068 109 | 59 515 965 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 1 173 061 | 997 208 |
| Langsiktige fordringer | | 35 519 | 35 519 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **108 197 999** | **108 470 002** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 781 234 | 35 976 |
| Andre kortsiktige fordringer | 18 | 172 144 | 197 440 |
| Andre driftskonti i OBOS-banken | | 11 826 | 10 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 4 499 224 | 3 938 962 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 849 238 | 642 397 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 109 300 | 117 370 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 246 719 | 5 833 548 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **7 669 685** | **10 765 703** |
| **SUM EIENDELER** | | **115 867 684** | **119 235 705** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 647 * 100 | | 64 700 | 64 700 |
| Udekket tap | ,19,20 | -55 344 204 | -57 720 031 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-55 279 504** | **-57 655 331** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 21 | 155 722 369 | 158 836 639 |
| Borettsinnskudd | 22 | 11 984 300 | 11 984 300 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 23 | 1 110 693 | 972 606 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **168 817 362** | **171 793 545** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 698 093 | 3 623 215 |
| Skyldige offentlige avgifter | 24 | 277 292 | 218 269 |
| Påløpte renter | | 46 377 | 739 094 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 240 317 |
| Annen kortsiktig gjeld | 25 | 308 063 | 276 596 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **2 329 825** | **5 097 491** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **115 867 684** | **119 235 705** |
| Pantstillelse | 26 | 203 734 300 | 203 734 300 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 12.03 2025
Styret i Solfjellet Borettslag

Jenny Sundquist/s/ Gøril Eia/s/ Sølvi Helen Klaussen/s/

Sabahudin Seceragic/s/ Pål Wium/s/

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 29 709 444 |
| Garasjeleie Solfjellet parkeringshus | 2 036 382 |
| Parkeringsleie, uteparkering | 625 437 |
| Garasjeleie, Sofjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva | 712 527 |
| Parkering stor bil | 26 556 |
| Parkeringsleie m/mva | 4 140 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 8 973 588 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 20 487 |
| Overført til kapitalkostnader | -8 994 075 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **33 114 486** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Garasjeleie, Sofjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva | -712 527 |
| Garasjeleie Solfjellet parkeringshus | -321 732 |
| Parkeringsleie, uteparkering | -264 960 |
| Parkeringsleie m/mva | -4 140 |
| Parkering stor bil | -1 725 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **31 809 402** |

**NOTE: 3**

**AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva | 256 573 |
| **SUM AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER** | **256 573** |

**NOTE: 4**

**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kortterminal | 166 810 |
| Bankadvisor AS (kreditnota). Faktura kostnadsført tidligere år | 486 803 |
| Tilskudd Enova | 82 500 |
| Parkering | 5 339 |
| Telenor Norge AS | 62 635 |
| Telia AS | 85 431 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **889 518** |

**NOTE: 5**

**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -2 115 069 |
| Overtid | -136 217 |
| Påløpte feriepenger | -282 763 |
| Fri bil, tlf etc. | -6 382 |
| Fri bolig | -46 500 |
| Naturalytelser speilkonto | 52 882 |
| Arbeidsgiveravgift | -467 362 |
| Pensjonskostnader | -45 517 |
| AFP-pensjon | -41 103 |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -2 039 |
| Yrkesskadeforsikring | -5 000 |
| Gruppeliv/ulykke | -6 382 |
| Refusjon sykepenger | 76 044 |

| | |
|---|---|
| Bedriftshelsetjeneste | -38 655 |
| Arbeidsklær | -24 081 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-3 088 144** |

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

**NOTE: 6**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 650 000.

**NOTE: 7**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 30 400.

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

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -161 719 |
| OBOS Prosjekt AS | -425 421 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -41 062 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-628 202** |

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

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -3 303 787 |
| Drift/vedlikehold VVS | -154 165 |
| Drift/vedlikehold elektro | -233 747 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -393 963 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -742 027 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -503 867 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -131 563 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -149 781 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -80 090 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -80 930 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -58 213 |
| Egenandel forsikring | -30 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-5 862 133** |

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

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

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -4 201 096 |
| Renovasjonsavgift | -1 367 025 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-5 568 121** |

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

| | |
|---|---|
| **INNTEKTER GARASJER** | |
| Leieinntekter | 418 883 |
| **SUM INNTEKTER GARASJER** | **418 883** |
| | |
| **KOSTNADER GARASJER** | |
| Elektrisk energi | -273 263 |
| **SUM KOSTNADER GARASJER** | **-273 263** |
| | |
| **SUM GARASJER** | **145 620** |

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

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -582 019 |
| Fjernvarme | -8 445 883 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-9 027 902** |

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

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -3 000 |
| Container | -224 564 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -33 824 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -16 594 |
| Driftsmateriell | -72 581 |
| Vakthold | -9 894 |
| Renhold ved firmaer | -846 141 |
| Andre fremmede tjenester | -39 227 |
| Kontor- og datarekvisita | -12 467 |
| Trykksaker | -5 932 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -2 580 |
| Andre kontorkostnader | -1 026 |
| Telefon/bredbånd | -1 098 |
| Telefon, annet | -10 491 |
| Porto | -50 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -36 060 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -52 377 |
| Kontingenter | -1 000 |
| Gaver | -6 640 |
| Bank- og kortgebyr | -3 010 |
| Velferdskostnader | -22 768 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 401 325** |

**NOTE: 14**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 20 928 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 136 970 |
| Andre renteinntekter | 6 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **157 904** |

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

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -1 730 899 |
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -6 833 045 |
| Renter på leverandørgjeld | -477 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-8 564 421** |

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

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi 1970 | 44 531 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **44 531 000** |

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.141/bnr.103
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

| | | |
|---|---|---|
| Catepillar modell 906M | | |
| Tilgang 2016 | 668 750 | |
| Avskrevet tidligere | -668 749 | |
| | | 1 |
| Catepillar 906MHF | | |
| Tilgang 2016 | 809 625 | |
| Avskrevet tidligere | -809 624 | |
| | | 1 |
| Easy 6000 m/chip | | |
| Tilgang 2013 | 33 241 | |
| Avskrevet tidligere | -33 240 | |
| | | 1 |
| Easy 6000 m/chip | | |
| Tilgang 2013 | 38 836 | |
| Avskrevet tidligere | -38 835 | |
| | | 1 |
| Feiekost til Tokvam feiemaskin | | |
| Tilgang 2021 | 103 750 | |
| Avskrevet tidligere | -62 250 | |
| Avskrevet i år | -20 750 | |
| | | 20 750 |
| Feiekost for traktor | | |
| Tilgang 2017 | 168 750 | |
| Avskrevet tidligere | -168 749 | |
| | | 1 |
| Feiemaskin | | |
| Tilgang 2017 | 180 000 | |
| Avskrevet tidligere | -179 999 | |
| | | 1 |
| Gressklipper (JDX758) | | |
| Tilgang 2016 | 156 250 | |
| Avskrevet tidligere | -156 249 | |
| | | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Gressklipper (JDX758) | | |
| Tilgang 2016 | 156 250 | |
| Avskrevet tidligere | -156 249 | |
| | | 1 |
| HP LJ Ent Color 500 | | |
| Tilgang 2015 | 16 953 | |
| Avskrevet tidligere | -16 952 | |
| | | 1 |
| Sandsilo | | |
| Tilgang 1987 | 37 800 | |
| Avskrevet tidligere | -37 799 | |
| | | 1 |
| Snøfreser nr. 2 | | |
| Tilgang 2016 | 168 750 | |
| Avskrevet tidligere | -168 749 | |
| | | 1 |
| Tørketrommel | | |
| Tilgang 2013 | 27 251 | |
| Avskrevet tidligere | -27 250 | |
| | | 1 |
| Tørketrommel 2 | | |
| Tilgang 2013 | 27251 | |
| Avskrevet tidligere | -27 250 | |
| | | 1 |
| Tørketrommel 3 | | |
| Tilgang 2013 | 36 875 | |
| Avskrevet tidligere | -36 874 | |
| | | 1 |
| Tørketrommel 4 | | |
| Tilgang 2013 | 36 875 | |
| Avskrevet tidligere | -36 874 | |
| | | 1 |
| Utstyr traktor | | |
| Tilgang 2021 | 68 750 | |
| Avskrevet tidligere | -41 250 | |
| Avskrevet i år | -13 750 | |
| | | 13 750 |
| Vaskemaskin nr 1 | | |
| Tilgang 2013 | 41 235 | |
| Avskrevet tidligere | -41 234 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 4 | | |
| Tilgang 2013 | 41 235 | |
| Avskrevet tidligere | -41 234 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 5 | | |
| Tilgang 2013 | 24 078 | |
| Avskrevet tidligere | -24 077 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 6 | | |
| Tilgang 2013 | 24 078 | |
| Avskrevet tidligere | -24 077 | |

| | | |
|---|---|---|
| | | 1 |
| Strykerulle | | |
| Tilgang 2013 | 36 422 | |
| Avskrevet tidligere | -36 421 | |
| | | 1 |
| Tredemølle | | |
| Tilgang 2018 | 16 900 | |
| Avskrevet tidligere | -16 899 | |
| | | 1 |
| Trådløs router | | |
| Tilgang 2023 | 17 244 | |
| Avskrevet tidligere | -3 449 | |
| Avskrevet i år | -3 449 | |
| | | 10 346 |
| Spreder | | |
| Tilgang 2015 | 22 500 | |
| Avskrevet tidligere | -22 499 | |
| | | 1 |
| TV | | |
| Tilgang 2023 | 274 557 | |
| Avskrevet tidligere | -54 912 | |
| Avskrevet i år | -54 912 | |
| | | 164 733 |
| Tørketrommel 3 stk | | |
| Tilgang 2014 | 72 235 | |
| Avskrevet tidligere | -72 234 | |
| | | 1 |
| Tørketrommel 3 stk | | |
| Tilgang 2014 | 72 235 | |
| Avskrevet tidligere | -72 234 | |
| | | 1 |
| Tørketrommel 8 stk | | |
| Tilgang 2014 | 192 628 | |
| Avskrevet tidligere | -192 627 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin 3 stk | | |
| Tilgang 2014 | 110 625 | |
| Avskrevet tidligere | -110 624 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin 4 stk | | |
| Tilgang 2014 | 147 500 | |
| Avskrevet tidligere | -147 499 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 5 | | |
| Tilgang 2014 | 36 875 | |
| Avskrevet tidligere | -36 874 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 6 | | |
| Tilgang 2014 | 36 875 | |
| Avskrevet tidligere | -36 874 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 7 | | |

| | | |
|---|---|---|
| Tilgang 2014 | 36 875 | |
| Avskrevet tidligere | -36 874 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 8 | | |
| Tilgang 2014 | 36 875 | |
| Avskrevet tidligere | -36 874 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 9 | | |
| Tilgang 2014 | 36 875 | |
| Avskrevet tidligere | -36 874 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin 2 stk | | |
| Tilgang 2014 | 73 750 | |
| Avskrevet tidligere | -73 749 | |
| | | 1 |
| Strykeruller 7 stk | | |
| Tilgang 2014 | 122 500 | |
| Avskrevet tidligere | -122 499 | |
| | | 1 |
| Andre bygninger | | |
| Kostpris | 110 100 | |
| | | 110 100 |
| Gjenvinningsaggregat | | |
| Tilgang 2023 | 3 549 949 | |
| Avskrevet tidligere | -354 995 | |
| Avskrevet i år | -354 995 | |
| | | 2 839 959 |
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 2014 | 53 422 320 | |
| | | 53 422 320 |
| Garasjeanlegg | | |
| Kostpris | 12 000 | |
| | | 12 000 |
| Parkeringsplasser | | |
| Tilgang 2014 | 2 474 117 | |
| | | 2 474 117 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **59 068 109** |

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

**NOTE: 18**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto | 57 895 |
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | 2 000 |
| Current Eco, avregning 2024 | 26 818 |
| Telia, leie basestasjon 2024 | 85 431 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **172 144** |

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

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | -56 605 987 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 1 225 915 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 323 912 |
| Reduksjon EK fra IN | -288 044 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **-55 344 204** |

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

**NOTE: 20**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 21**
**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2018 | -36 750 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 4 637 734 | |
| Nedbetalt i år | 629 328 | |
| | | -31 482 938 |
| OBOS-banken | | |
| Lånet er et annuitetslån. | | |
| Renter 31.12:5,45%, løpetid 35 år | | |
| Opprinnelig, 2015 | -154 151 105 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 26 200 817 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 2 161 030 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 1 225 915 | |
| Nedbetalt i år, IN | 323 912 | |
| | | -124 239 431 |
| **SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-155 722 369** |

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

**NOTE: 22**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1970 | -22 900 |
| Opprinnelig 2010 | -11 961 400 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-11 984 300** |

**NOTE: 23**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -1 110 693 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-1 110 693** |

**NOTE: 24**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -109 300 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -108 210 |
| Skyldig mva. | -59 782 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-277 292** |

**NOTE: 25**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

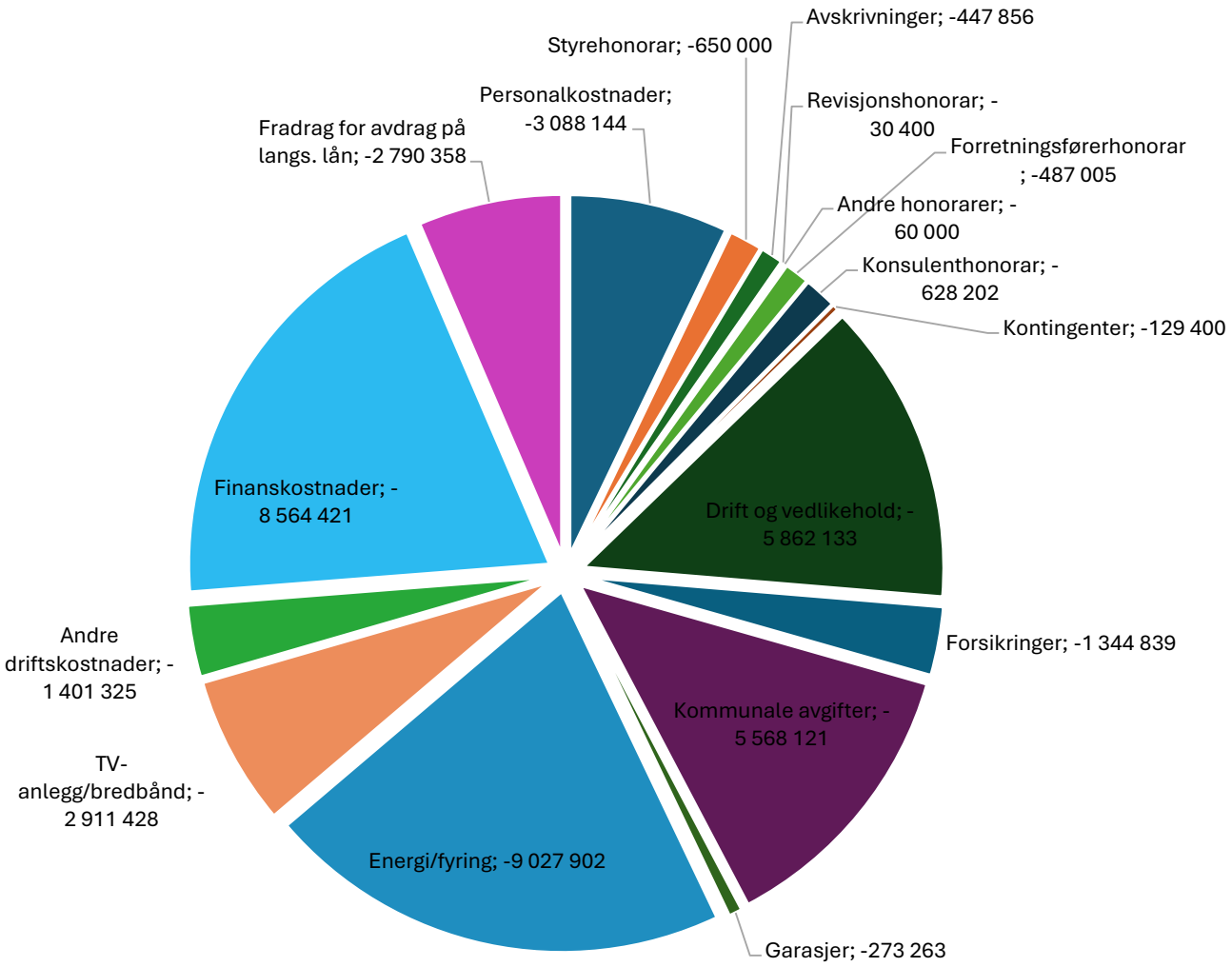
| | |
|---|---|
| Feriepenger | -282 763 |
| Midlertidig deposita | -25 300 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-308 063** |

**NOTE: 26**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 11 984 300 |
| Pantelån | 155 722 369 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 1 261 783 |
| **TOTALT** | **168 968 452** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 44 531 000 |
| Tomt | 3 390 310 |
| **TOTALT** | **47 921 310** |


Avskrivninger; -447 856
Styrehonorar; -650 000
Personalkostnader; -3 088 144
Revisjonshonorar; -30 400
Fradrag for avdrag på langs. lån; -2 790 358
Forretningsførerhonorar; -487 005
Andre honorarer; -60 000
Konsulenthonorar; -628 202
Kontingenter; -129 400
Finanskostnader; -8 564 421
Drift og vedlikehold; -5 862 133
Forsikringer; -1 344 839
Andre driftskostnader; -1 401 325
Kommunale avgifter; -5 568 121
TV-anlegg/bredbånd; -2 911 428
Energi/fyring; -9 027 902
Garasjer; -273 263

# Valg av tillitsvalgte i år 2025

Det skal for selskap nr. 352 Solfjellet Borettslag velges medlemmer til styret og utvalg.

## Valgkomitéen innstiller følgende personer:

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

| | **Navn:** | **Adresse:** |
|---|---|---|
| 1 | Sabahudin Seceragic | Hvn. 88 |
| 2 | Pål Wium | Hvn. 84 |

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

| | **Navn:** | **Adresse:** |
|---|---|---|
| 1 | Cathrine Olsen | Hvn. 78 |
| 2 | Gudrun Moen | Hvn. 72 |
| 3 | Bolette Stouenberg Lindholdt | Hvn. 84 |
| 4 | Dejan Karanovic | Hvn. 78 |

Som valgkomité for 1 år foreslås:

| | **Navn:** | **Adresse:** |
|---|---|---|
| 1 | Linda Madsen | Hvn. 74 |
| 2 | Anna Madra | Hvn. 82 |
| 3 | Jan Tore Svendsen | Hvn. 84 |
| 4 | Gudrun Moen | Hvn. 72 |

Som Grøntutvalg for 1 år foreslås:

| | **Navn:** | **Adresse:** |
|---|---|---|
| 1 | Sigmund Tørris Dahlsrud | Hv. 76 |
| 2 | Bolette Stouenberg Lindholdt | Hvn. 84 |
| 3 | ---- | |
| 4 | ---- | |

Dato: .....

I valgkomitéen for Solfjellet Borettslag

Signaturer:

Linda Madsen ..... Linda Madsen

Anna Madra ..... Anna Madra

..... Gudrun Moen

..... Jan Tore Svendsen

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
**Selskapsnummer:** 352 **Selskapsnavn:** SOLFJELLET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Nabolagsprofil

Haugerudveien 78 - Nabolaget Solfjellet - vurdert av 62 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Landeroveien<br>Linje 69 | 7 min<br>0.6 km |
| Haugerud<br>Linje 2 | 9 min<br>0.8 km |
| Tveita<br>T-bane, buss | 14 min<br>1.2 km |
| Helsfyr<br>T-bane, buss | 9 min<br>6.7 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1 | 9 min<br>3.9 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Trosterud skole (1-7 kl.)<br>408 elever, 22 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Lutvann skole (1-7 kl.)<br>287 elever, 17 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Tveita skole (1-7 kl.)<br>194 elever, 10 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Skjønnhaug skole (1-7 kl.)<br>249 elever, 14 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| Haugerud skole (8-10 kl.)<br>401 elever, 38 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Hellerud videregående skole<br>600 elever | 19 min<br>1.6 km |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever | 8 min<br>4.7 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

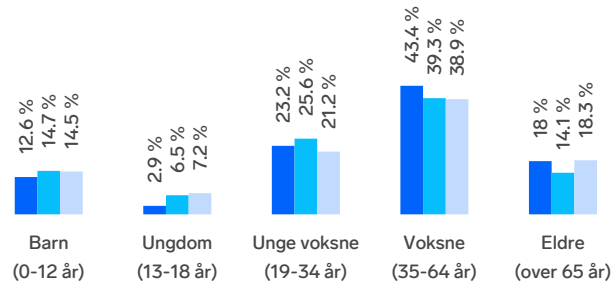
## Kvalitet på skolene

Bra 67/100

## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Solfjellet | 1 083 | 677 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Stjernemyra barnehage (1-5 år)<br>40 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år)<br>72 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Solfjellet barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 6 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Haugerud Senter<br>Post i butikk, PostNord | 8 min<br>0.7 km |
| Kiwi Hellerudveien | 9 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

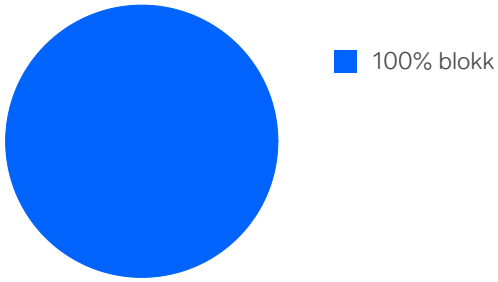
### Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

### Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Lille wembley (haugerud) balløkke<br>Ballspill | 2 min<br>0.1 km |
| Haugerud friområde - ballplass<br>Ballspill | 2 min<br>0.2 km |
| Fresh Fitness Haugerud | 8 min |
| SATS Hellerud | 11 min |

## Boligmasse



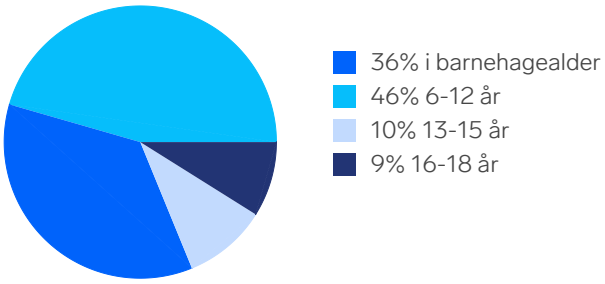

«Ligger opptil marka, kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent

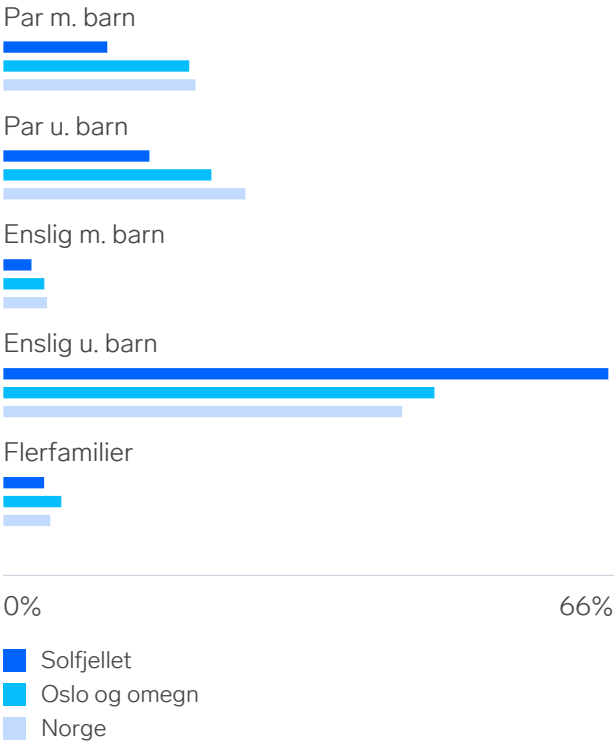
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Haugerud Senter | 7 min |
| Trosterud Apotek | 16 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



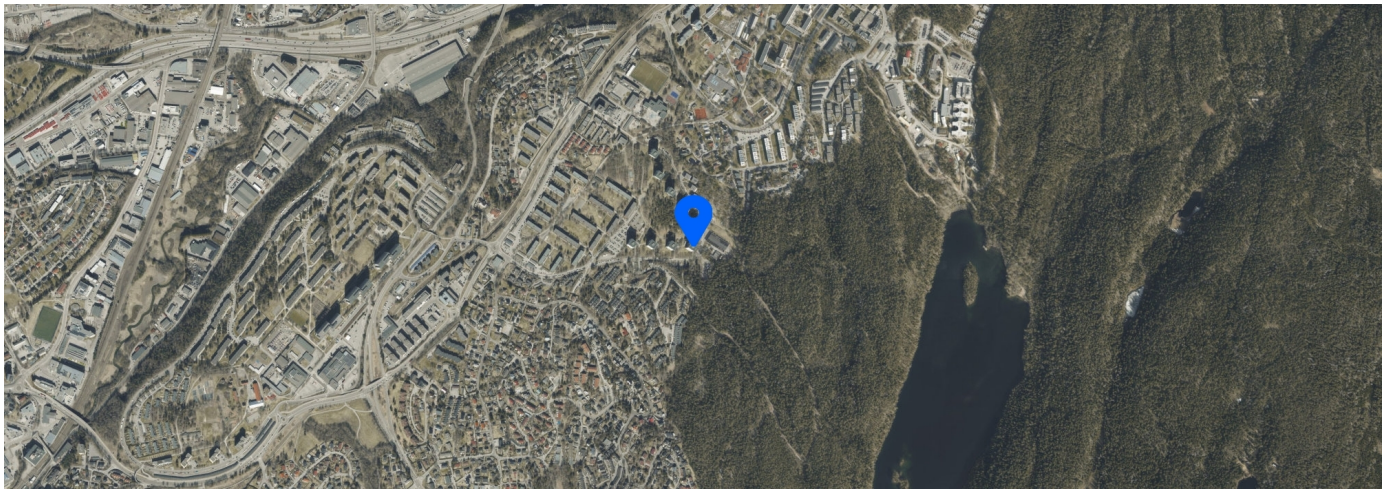

## Familiesammensetning

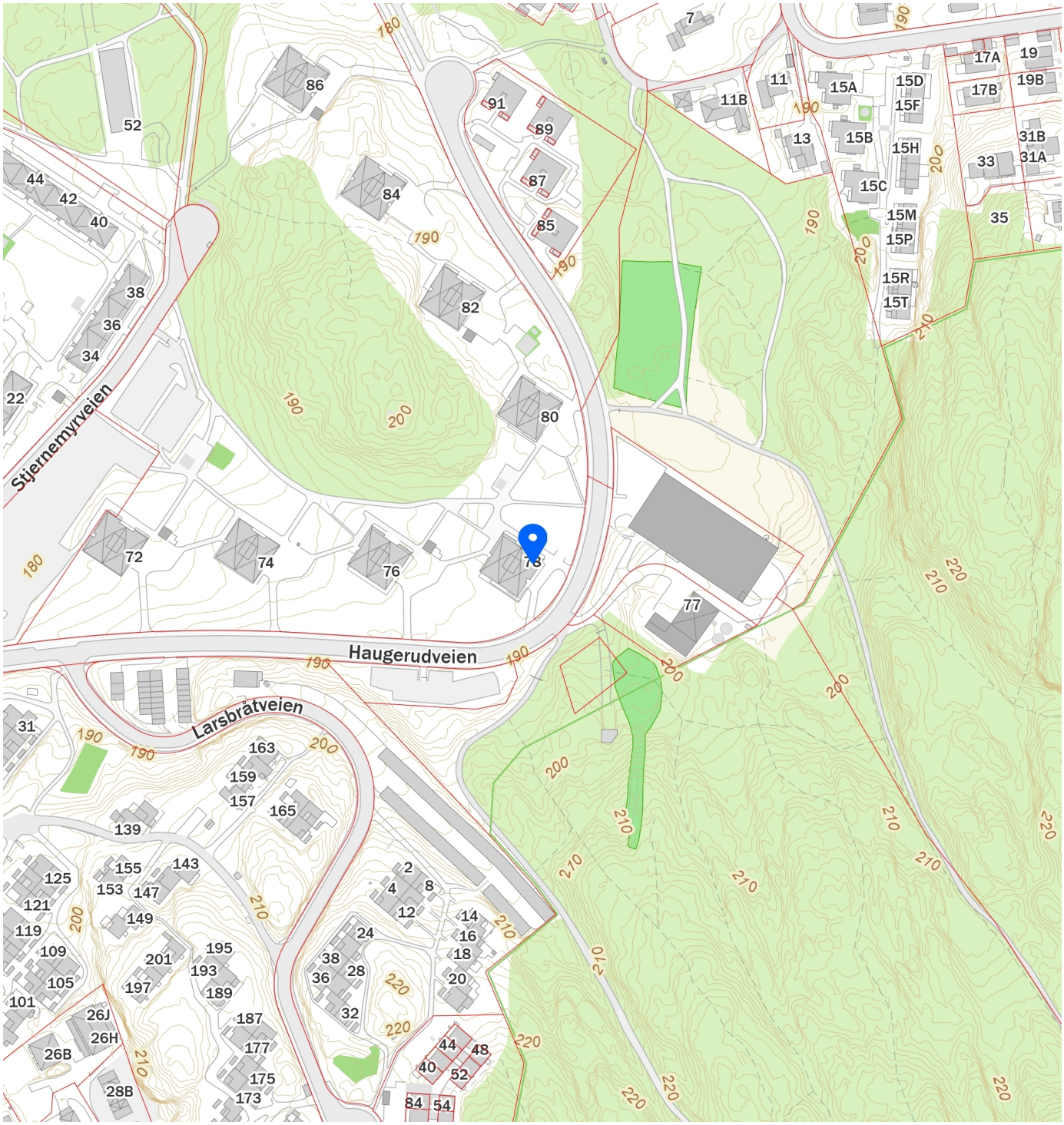



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 26% | 33% |
| Ikke gift | 54% | 54% |
| Separert | 14% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






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 2025

# Protokoll til årsmøte 2025 for SOLFJELLET BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 948515660
Møtet ble avholdt 23. april kl. 19:00, Trosterud skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Konstituering - Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

## 2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner de innleverte registreringsblankettene og fullmaktene som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

## 3. Konstituering - Valg av protokollfører og minst en eier som protokollvitne

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

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamling godkjenner Marie Rygh fra OBOS som protokollfører,  Roy Halvor Frimanslund som protokollvitne

✓ **Vedtatt.**

## 4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkallingen ble sendt ut iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager før møtet.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamling godkjenner møteinnkallingen.

✓ **Vedtatt. Med et ønske om at frister for forslag varsles via Vibbo i tillegg til oppslagstavler.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamling godkjenner Årsrapport og Årsregnskap for 2024 godkjennes, og at årsresultatet overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

## 6. Forslag om mulighet til å sette opp videoovervåkning

For å ha mulighet til å sette opp videoovervåkning i borettslag krever Datatilsynet et vedtak fra andelseiere med 2/3 flertall i en generalforsamling/allmøte.

Styret ser det som ønskelig å ha på plass et slikt vedtak for eventuelt å kunne iverksette videoovervåkning i løpet av kort tid ved behov. Videoovervåkning er et svært kostbart tiltak som må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at vi skal ha mulighet til å sette opp videoovervåkning.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner at det ved behov kan det settes opp videoovervåking, med en avgrensing frem til neste ordinære generalforsamling hvor styret skal legge frem forslag til regler for dette til Vedtektene.

✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall**

## 7. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 670 000 kr iht. budsjett. Det ble vedtatt i forrige årsmøte at honoraret årlig blir økt med KPI.

**Styrets innstilling**
Det ble vedtatt i forrige årsmøte at honoraret årlig blir økt med KPI.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr. 670 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Benkeforslag: Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr. 680 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 8. Fastsettelse av Grøntutvalgets honorar

Grøntutvalget har i flere år hatt et honorar på 20 000 kr fordelt på to personer. I fjor ble honoraret økt til 40 000 kr. Grøntutvalgets honorar foreslås bli regulert i forhold til KPI, på samme måte som styrehonoraret.

**Styrets innstilling**
Grøntutvalgets honorar økes til 42 000 kr (KPI)

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Generalforsamlingen godkjenner at Grøntutvalgets honorar økes til 42 000 kr (KPI).

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Benkeforslag: Generalforsamlingen godkjenner at Grøntutvalgets honorar økes til 54 000 kr

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 9. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Sabahudin Seceragic
Pål Wium

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Sabahudin Seceragic
Pål Wium

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
D. Dejan Karanovic
B. Gudrun Moen
A. Cathrine Olsen
C. Bolette Stouenberg Lindholdt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
D. Dejan Karanovic
B. Gudrun Moen
A. Cathrine Olsen
C. Bolette Stouenberg Lindholdt

**Valgkomite (1 år)**
Følgende ble valgt:
B. Anna Madra
A. Linda Madsen
D. Gudrun Moen

C. Jan Tore Svendsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
B. Anna  Madra
A. Linda Madsen
D. Gudrun Moen
C. Jan Tore Svendsen

**Grøntutvalg (1 år)**

Følgende ble valgt:
A. Sigmund Tørris Dahlsrud
B. Bolette  Stouenberg Lindholdt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
A. Sigmund Tørris Dahlsrud
B. Bolette  Stouenberg Lindholdt

## 10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Gøril Eia
Sabahudin Seceragic

Følgende stilte til valg:
Gøril Eia
Sabahudin Seceragic

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Jenny  Sundquist

Følgende stilte til valg:
Jenny  Sundquist

# Protokoll fra ordinær generalforsamling 2024 for Solfjellet Borettslag

**Organisasjonsnummer:** 948515660
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:30, Trosterud skole.

Totalt antall stemmeberettigede som deltok: 83
(hvorav følgende deltok med fullmakt: 13)

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Konstituering - Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Forvaltningskonsulent fra OBOS er møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Marie Rygh fra OBOS som protokollfører, og Linda Madsen somprotokollvitne
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen og stemmeberettigede

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

**Styrets innstilling**

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

**De nye reglene i korte trekk:**
**Her er de permanente endringene i boliglovene:**

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

> **Forslag til vedtak:**

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

✓ **Vedtatt.**

## 4. Årsrapport og årsregnskap for 2023

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskap for 2023, og årsresultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsmøte

Fremmet av: Nina Vladimirovna Davidsen

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

**Styrets innstilling**
**Undersøkelser har vist at det ved overgang til digitale årsmøter har gitt  økt deltakelse fra andelseiere.-**
**I tillegg utgjør digital avholdelse en besparelse på ca. kr. 100 000.- til trykking av årsmeldinger, leie av lokale og leie av lydutstyr. Dette innbærer imidlertid at det kan være behov for fremtidig fysisk informasjonsmøter med andelseierne i forkant,  før man eksempelvis går til digitalt ekstraordinært årsmøte, eksempelvis i sammenheng med fremtidig behandling/avstemming av en videreutvikling av energisparende tiltak "Gjenvinning av varme fra avtrekksluft"**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

Foreslått av Rebecca Solvi 5. januar

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

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

> Forslag til vedtak:
> Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag å ikke godkjenne innkommet forslag, og at styret heller følger opp dette på et senere tidspunkt.
>
> ✓ Vedtatt.

## 7. fjern tv i gangen ingen leser.

Fremmet av: Rebecca Solvi

Oppdater heller hjemme side .

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

Boligloven: Det er overlat til styret å avgjøre hvordan informasjon til beboerne skal
gis.
Styret anbefaler at  infoskjermene i vestibylene beholdes. Styret arbeider kontinuerlig for å gjøre informasjonen så enkel som mulig. I tillegg arbeider styret med å utarbeide Vibbo som ny informasjonskanal.

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

> Forslag til vedtak:
>
> ✗ Ikke vedtatt.

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

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

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

Nøklene har også en integrert RFID brikke som kan brukes i heisene og inngangsdørene, og bruker samme godkjenningssystem.
Det går også an for enkelte leiligheter til å ha en egen iLOQ lås som kun fungerer med en privat nøkkel – en nøkkel til alt.
I tillegg er dette en stor fordel for vaktmesterne som da ikke trenger en separat nøkkel til hver låsgruppe. Det er kostnader forbundet med å sette dette opp, men det betyr sparing på lang sikt, og øker sikkerheten for beboerne.

Se link for referanse prosjekt:
https://www.iloq.com/nb/referanser/borettslaget-munsterbekken-en-nokkel-erstatter-det-gamle-nokkelknippet/

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen støtter styrets forslag om at styret følger opp denne saken videre og kommer tilbake til generalforsamlingen når dette kan prioriteres.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 9. Frist for innsending av forslag til Årsmøte

Fremmet av: Nina Vladimirovna Davidsen

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

På nettsiden til borettslaget står det 15. januar

På infoskjerm står det 10 januar

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

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

## 10. Åpne opp vaskeri på søn/helligdager

Fremmet av: William Giffen Sæbø

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

**Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt.**

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner utvidelse av forretningsførertjenester fra OBOS og OBOS prosjekt.

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

## 12. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 650 000.

✓ **Vedtatt.**

## 13. Fastsettelse av honorar til dyreutvalget

Honoraret til dyreutvalget forslås satt til kr. 20 000.

**Forslag til vedtak:**
Honorar til dyreutvalget forslås satt til kr. 20 000.

✓ **Vedtatt.**

## 14. Fastsettelse av honorar til grøntutvalget

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

**Forslag til vedtak:**
Honorar til grøntutvalget settes til kr. 40 000.-.

✓ **Vedtatt.**

## 15. Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder - styremedlemer - varamedlemmer - grøntutvalg og valgkommité

**Innstilling**
Styret stiller seg bak valgkomitéens innstillinger til vervene.

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Jenny Sundquist

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

Følgende stilte til valg:
Jenny Sundquist

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
1. Gøril Eia
2. Sølvi Klaussen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
1. Gøril Eia
2. Sølvi Klaussen

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
2. Dejan  Karanovic
1. Cathrine Olsen
3. Bolette Stouenberg Lindholdt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
2. Dejan Karanovic
1. Cathrine Olsen
3. Bolette Stouenberg Lindholdt

**Grøntutvalg (1 år)**

Følgende ble valgt:
1. Sigmund Tørris Dahlsrud
3. Fatma Kizil
2. Bolette Stouenberg Lindholdt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
1. Sigmund Tørris Dahlsrud
3. Fatma Kizil
2. Bolette Stouenberg Lindholdt

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:
3. Anna Madra
1. Linda Madsen
2. Gudrun Moen
4. Jan Tore Svendsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
3. Anna Madra
1. Linda Madsen
2. Gudrun Moen
4. Jan Tore Svendsen

**styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Pål Wium

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Pål Wium

## 16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Innstilling**
Velges normalt blant styrets medlemmer

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Gøril Eia
Sabahudin Seceragic

Følgende stilte til valg:
Gøril Eia
Sabahudin Seceragic

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Pål Wium

Følgende stilte til valg:
Pål Wium




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 319664/ 86487363

Adresse: HAUGERUDVEIEN 82

Gnr/Bnr: 141/103

Deres ref.: 16556/ WM196_1_3000387

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

604000 604100 604200

6644000 6644000

6643900 6643900

6643800 6643800

Byggeområde for boliger S-1809, 24.1.73

Gangvei S-1809, 24.1.73

Friområde S-1809, 24.1.73

Turvei D 16 S-1137, 30.6.64

Friomr.-turvei S-4116, 3.11.04

Fellesareal S-1814, 31.1.73

Felles avkjørsel S-2027, 21.4.75

S-1814, 31.1.73

Byggeområde S-4220, 1
se reg.b
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22
MIDL. FORB. MOT TILTAK

S-1809, 24.1.73

Boligbebyggelse S-4528, 25.08.10 se reg.best.

Byggegrense

Maks.ges. k 197.0*

Maks.ges. k 200.0*

Maks.ges. k 185.0*

Maks.ges. k 201.0*

Maks.ges. k 203.0*

Grense naturtype

Haugerudveien S-1695, 10.3.71

Gangvei S-2082, 29.10.75

Fellesareal (kjørbar)

Lek

12et.

Ges.+220,50

Ges.+224,50

Ges.+225,00

Ges.+225,50

Ges.+222,50

12 et

Felt F
Byggeområde for boliger
U.0,48
S-1226,10.7.65
For utendørsanlegg se sak, 465/65

Friområde
S-3076,14.6.89

Avkjørsel Vedt.4.5.65

Ges.+210,25

Parkerings
Vedt.4.5.65(S

FORSLAG
VÅR REF.
202313411

Fyrhus
Vedt.4.5.65

1 et.

Felt I
Byggeområde for boliger
Parkering
Vedt.4.5.65(S-1137)

S-1695, 10.3.71

141/349

141/103

141/383

141/106

141/179

141/88

141/61

167/205

167/148

0 20 40 60 80 100 m

S-1226, 10.7.65

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2024
Bruker: tas
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 319664/ 86487363

Adresse: HAUGERUDVEIEN 82

Gnr/Bnr: 141/103

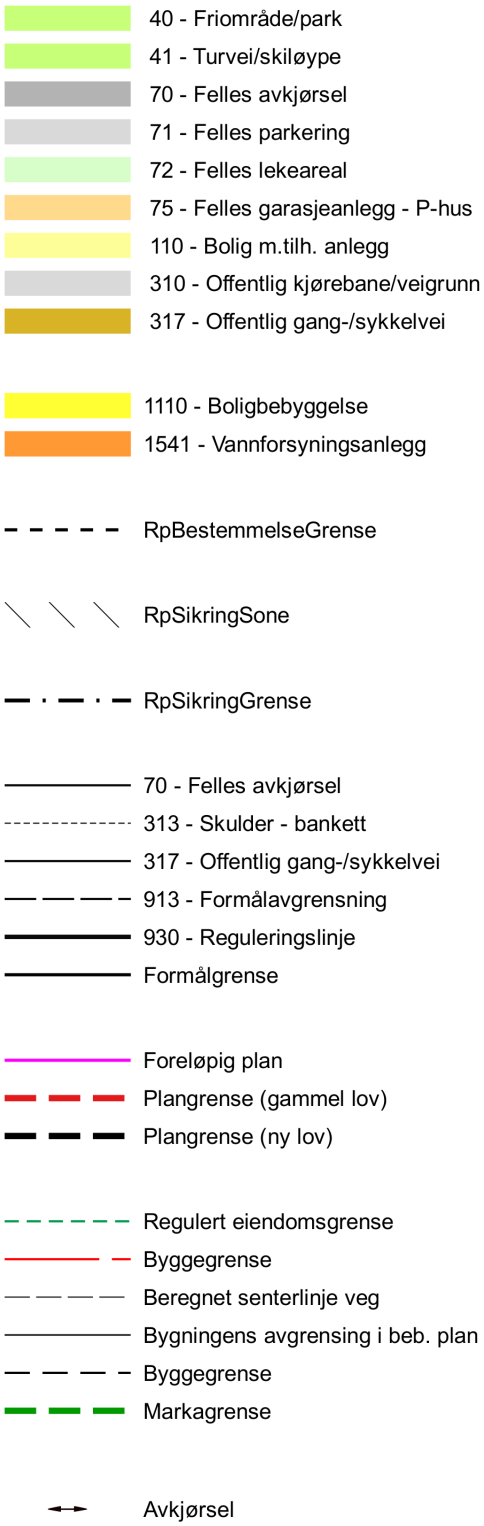
Deres ref.: 16556/ WM196_1_3000387

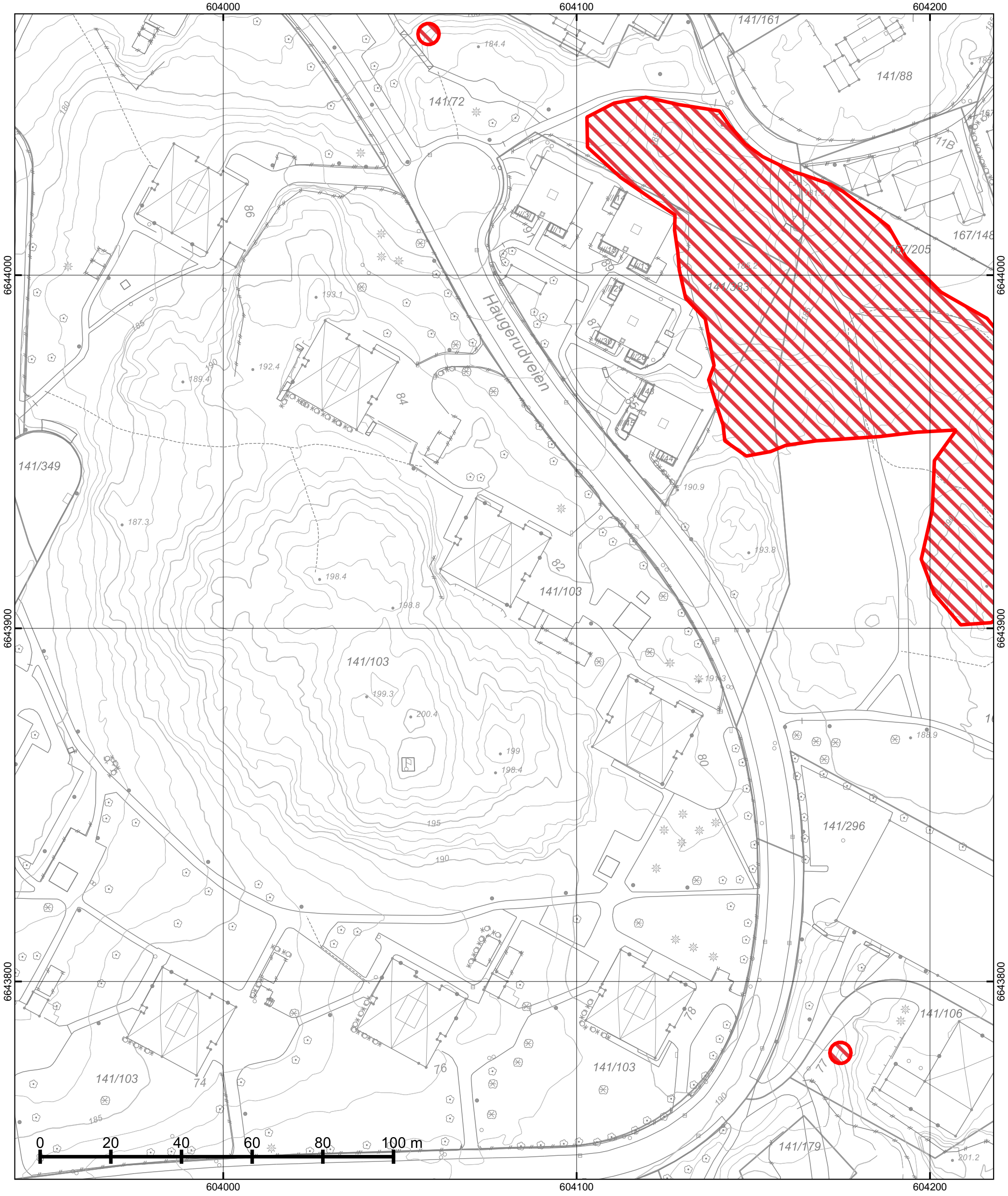
Kommentar:

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

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

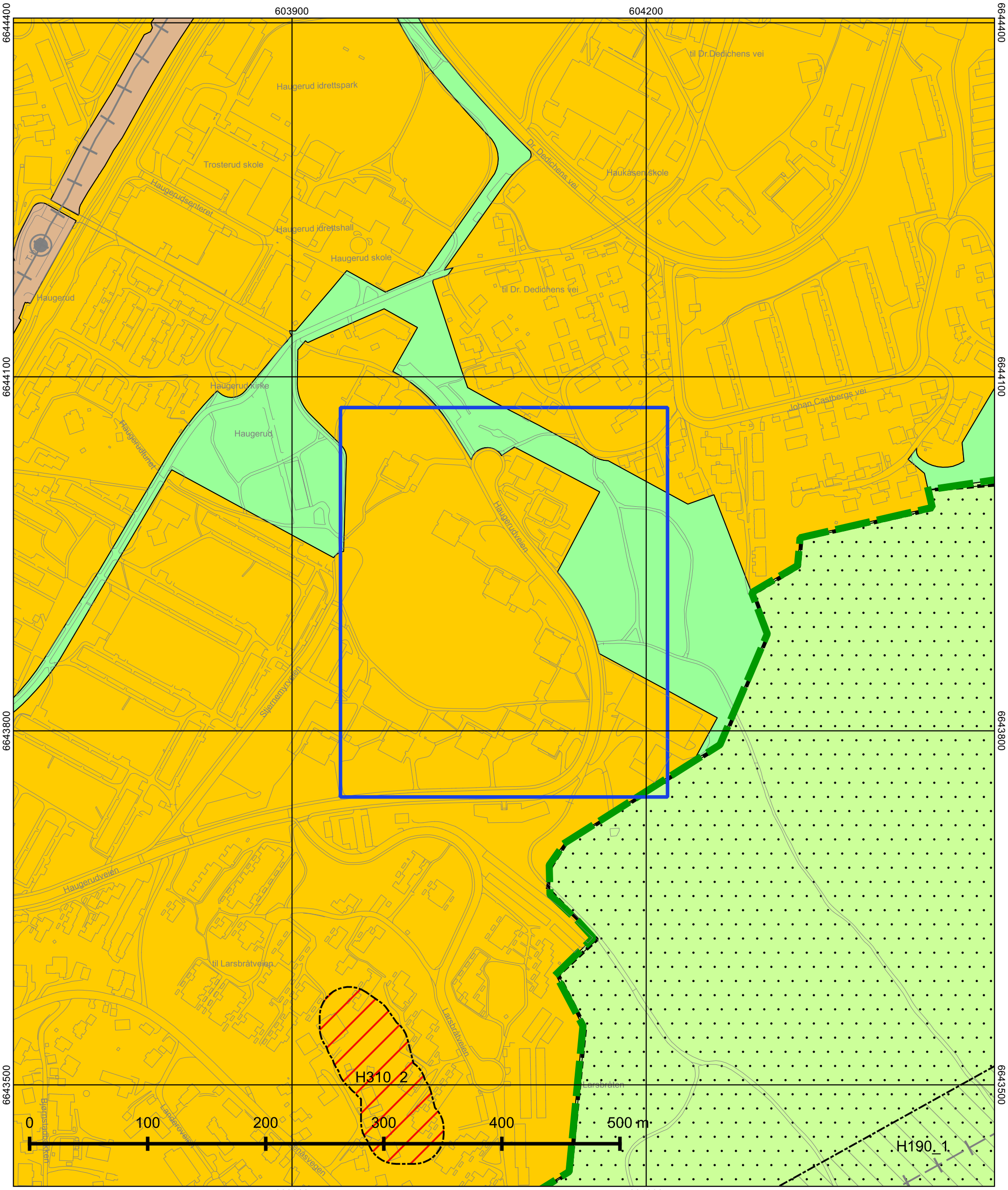
## Naturmangfold

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 319664/ 86487363
Adresse: HAUGERUDVEIEN 82
Gnr/Bnr: 141/103

Deres ref.: 16556/ WM196_1_3000387
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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 319664/86487363
Deres ref.: 16556/ WM196_1_3000387

## 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.

# Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

# S-1226

Regulerings- og bebyggelsesplan for felt F innenfor regulerings- planen for Haugerud, gnr. 141, bnr. 1 samt deler av Hellerud, gnr. 143, og Tveten , gnr. 140, Oslo.

S-1226 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501397

**Vedtaksdato:** 10.07.1965
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:** instruks Vedt.13.2.65 og sak 465/65
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

# S-1695

Endret reguleringsplan for deler av Haugerud, 141/1 m.fl. og del av Trosterud, 142/29.

S-1695 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 10.03.1971

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197101264

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V090874

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

# S-1809

Endret reguleringsplan for gangvei 9421 og del av Haugerudveien, samt omregulering av trafikkområde til byggeområde til bygge- område for boliger og friområde - park.

S-1809 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 24.01.1973
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197356861
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

# S-2082

Reguleringsplan for gangvei 9599 mellom Stjernemyrveien og gangvei 9422 samt endret reguleringsplan for parkeringshus på 141/1, Haugerud.

S-2082 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 29.10.1975
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197501333
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

# S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

**Vedtaksdato:** 04.03.2022

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 201915152

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

**Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett**

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

### 1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

### 1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

## 1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

### 1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

### 1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

### 1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

### 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

## 2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

### 2.1 Vertikalnivå 1

#### 2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

##### 2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

### 2.2 Vertikalnivå 2

#### 2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

##### 2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

##### 2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

##### 2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

##### 2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

#### 2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

##### 2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

##### 2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

#### 2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

#### 2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

#### 2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

## 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

### 3.1 Vertikalnivå 2

#### 3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

#### 3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

#### 3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

## 7 Før igangsetting (felt A1–A7)

### 7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

### 7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

### 7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

### 7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

### 7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

## 8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

### 8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

### 8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

# V170265

Regulerings- og bebyggelsesplan for felt E (E1 og E2) på del av Haugerud gnr.141 (141/54, 141/61, 141/72, og 141/73) og del av Tveten gnr.140 ( 140/1 og 140/48).

V170265 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196503287

**Vedtaksdato:** 17.02.1965
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-1137

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

*Sist revidert 23.07.2013*

# Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

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

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

# Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

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

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

# Viktig for produkter i pdf

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

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

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

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