



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 855 018  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLHAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 198 934	1 813 481
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 198 934</b>	<b>1 813 481</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 811 324	1 761 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 925 424</b>	<b>1 875 469</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>273 510</b>	<b>-61 987</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 663	47 462
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 663</b>	<b>47 462</b>
Annen finanskostnad		310	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>310</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>61 353</b>	<b>47 462</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>334 863</b>	<b>-14 526</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>334 863</b>	<b>-14 526</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>334 863</b>	<b>-14 526</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond		307 021	307 021
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 842	-14 526
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>334 863</b>	<b>-14 526</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		208 692	161 318
Sum varige driftsmidler		208 692	161 318
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		208 692	161 318
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		87	72 762
Andre fordringer		128 135	68 933
Sum fordringer		128 222	141 695
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 592	1 843 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 592	1 843 150
Sum omløpsmidler		1 305 814	1 984 845
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 514 507</b>	<b>2 146 163</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		305 590	1 836 945
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>305 590</b>	<b>1 836 945</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>305 590</b>	<b>1 836 945</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		911 218	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>911 218</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>911 218</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		277 322	124 958
Annen kortsiktig gjeld		20 376	184 260
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>297 698</b>	<b>309 217</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 208 916</b>	<b>309 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 514 507</b>	<b>2 146 163</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 654955

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 855 018  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLHAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.07.2025



Organisasjonsnr: 989 855 018  
SOLHAVEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 198 934	1 813 481
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 198 934</b>	<b>1 813 481</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 811 324	1 761 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 925 424</b>	<b>1 875 469</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>273 510</b>	<b>-61 987</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 663	47 462
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 663</b>	<b>47 462</b>
Annen finanskostnad		310	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>310</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>61 353</b>	<b>47 462</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>334 863</b>	<b>-14 526</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>334 863</b>	<b>-14 526</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>334 863</b>	<b>-14 526</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond		307 021	307 021
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 842	-14 526
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>334 863</b>	<b>-14 526</b>



Organisasjonsnr: 989 855 018  
SOLHAVEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		208 692	161 318
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		208 692	161 318
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		87	72 762
Andre fordringer		128 135	68 933
Sum fordringer		128 222	141 695
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 592	1 843 150
Sum omløpsmidler		1 305 814	1 984 845
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 514 507</b>	<b>2 146 163</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	305 590	1 836 945
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>305 590</b>	<b>1 836 945</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>305 590</b>	<b>1 836 945</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	911 218	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>911 218</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>911 218</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	277 322	124 958
Annen kortsiktig gjeld	20 376	184 260
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>297 698</b>	<b>309 217</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 208 916</b>	<b>309 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 514 507</b>	<b>2 146 163</b>



Organisasjonsnr: 989 855 018  
SOLHAVEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5655

SOLHAVEN BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i SOLHAVEN BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 18:00, Lokalene til Den islandske menigheten, Pilestredet Park 20.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Styret i perioden mai 2024 til mai 2025

Oversikt over styret etc. er tatt inn på side 20 i innkallingen/Årsmeldingen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av Punkt 2-1 (5) i Vedtektene
8. Nytt punkt i Husordensreglene om Internkontroll
9. Endring av punktet «Ro» I Husordensreglene
10. Vedlikeholdsbehov (1-2 år), men som må/bør gjennomføres i 2025 : Disponering av midler på vedlikeholdsfondet
11. Vedlikeholdsbehov (1-2 år) - Gjennomføres i 2026 : Disponering av midler på vedlikeholdsfondet
12. Vedlikehold - Isolering av ventilasjonsrør : Gjennomføres i 2026 : Disponering av midler på vedlikeholdsfondet
13. Vedlikeholdsbehov (3-5 år) - vedlikehold av fasaden o.l.
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLHAVEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Rådgiver fra OBOS / Lisa M Bruun-Olsen foreslås.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 foreslås Rådgiver fra OBOS / Lisa M Bruun-Olsen. Protokollvitner velges på årsmøtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat, kr. 27.842, til egenkapital.

For 2024 viser årsresultatet faktisk resultat av ordinær drift. Innbetalingene til vedlikeholdsfondet og renter på konti for vedlikeholdsfond, er trukket ut og ført på egen linje i oppstillingen. Det er årsaken til at oppstillingen for 2023 og 2024 er litt forskjellig.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, kr. 27.842, overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport 2025 - Oversikt styret etc.pdf
2. Større vedlikehold og rehabilitering - 5655.pdf
3. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 5655.pdf
4. 5655 Solhaven Boligsameie Revisjonsberetning.pdf
5. Årsregnskap 2024 - 5655.pdf



Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000.

Sak 7

## Endring av Punkt 2-1 (5) i Vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§24 i Lov om Eierseksjoner (Eierseksjonsloven) ble endret 10.04.2019 med virkning fra 01.01.2020 og følgende bestemmelse ble føyet til:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenheter brukes som fritidsboliger.

Bestemmelsen gjelder selv om Solhavens vedtekter ikke er endret, men for å gjøre det mest mulig ryddig, må bestemmelsen innarbeides i sameiets vedtektene.

Loven setter en grense på 90 dager, men boligselskapet kan med minst 2/3-dels flertall sette et annet antall dager mellom 60 og 120.

I henhold til punkt 2-2 skal styre varsles og godkjenne utleie. Varsling gjøres gjeldende også ved korttidsutleie.

Nytt punkt 2-1 (5) med følgende tekst foreslås:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig (kalenderår) er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseier plikter å varsle styret om i forbindelse med korttidsutleie, jmfør punkt 2-2.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtektene endres slik at de er i tråd med bestemmelsen i Eierseksjonsloven. Styret foreslår videre at antall dager per kalender år settes til 90 dager,



## Forslag til vedtak

Styret ber Årsmøtet fatte vedtak om tilføyelse i punkt 2-1 i vedtektene i henhold til forslaget.

## Sak 8

### Nytt punkt i Husordensreglene om Internkontroll

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Internkontroll er en ny aktivitet i Solhaven og bakgrunnen for årlig internkontroll er Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) av 06.12.1996 nr. 1127. Boligselskaper omfattes av forskriften og styret i boligselskapet er ansvarlig for at kontrollen gjennomføres og må dokumentere at internkontroll er gjennomført. Styret må dessuten ta med informasjon i årsmeldingen om at internkontroll er foretatt.

Plikt til å foreta kontrollen og levere skjema for internkontroll må derfor tas inn i husordensreglene.

#### Styrets innstilling

##### Internkontroll

Seksjonseier plikter å gjennomføre internkontroll for å forebygge brann, ulykke mm, og herunder besvare årlig utsendt egenkontrollskjema.

## Forslag til vedtak

Styret ber Årsmøtet fatte vedtak om at «plikten til å gjennomføre interkontroll» tas inn som nytt punkt i Husordensreglene.

## Sak 9

### Endring av punktet «Ro» i Husordensreglene

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Punktet «Ro», i Husordensreglene har i dag følgende ordlyd:

*Leiligheten må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal være ro i bygget på nattestid.*

*Skal man ha fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal naboer som kan bli berørt varsles på forhånd. Et slikt varsel tillater likevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget på nattestid. Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene.*

Forslag til endring:



## Ro

Leiligheten må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne være særlig hensynsfulle.

Vær spesielt oppmerksom på at stereo-/musikkanlegg i leiligheten og høylytt tale og musikk på balkongene kan lett virke forstyrrende for naboer. Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene.

Skal man ha fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal naboer som kan bli berørt varsles på forhånd. Et slikt varsel tillater likevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget på nattetid, men det er lettere å akseptere støy eller annen forstyrrende virksomhet dersom en er forberedt på det.

Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene.

## Orden

Hamring, banking og lignende støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21.00 på hverdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt å holde på med nevnte aktiviteter.

Ved oppussing, flytting, o.l. der en vet om at aktiviteten kan medføre støy som kan virke sjenerende for naboer, oppfordres det til at naboene orienteres om dette på forhånd (nabovarsel). Det er lettere å akseptere støy eller annen forstyrrende virksomhet dersom en er forberedt på det.

Arbeider, som for eksempel pigging av betong, skal i henhold til en veiledning M-2061 fra Miljødirektoratet varsles minst en uke på forhånd.

Det er ikke anledning til å oppbevare byggeavfall og/eller byggemateriale i fellesareal.

Ha omtanke til nabolaget ved bruk av balkongene. Bruk av kullgrill eller engangsgrill tillates ikke. Flasker, bokser, sigarettneiper og annet avfall må ikke kastes ut fra balkongene eller vinduene. Sigarettneiper etc. kan medføre brannfare.

Tepper må ikke ristes over rekkverket.

## Styrets innstilling

Styret anbefaler at punktet "Ro" deles i to nye punkt "Ro" og "Orden", samt at teksten gjøres mer presis.

## Forslag til vedtak

Styret ber Årsmøtet fatte vedtak om at Husordensreglene endres i henhold til forslaget.

## Sak 10

### **Vedlikeholdsbehov (1-2 år), men som må/bør gjennomføres i 2025 : Disponering av midler på vedlikeholdsfondet**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

## SOLHAVEN BOLIGSAMEIE – VEDLIKEHOLDSBEHOV

Årsmøtet i 2024 besluttet at styret snarest engasjerer nødvendig bistand for utarbeidelse av tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for nærmeste 2 og 5 år. Tilstandsrapporten må inneholde estimerte kostnader. Forslaget



var at rapporten burde være klar innen oktober 2024, men årsmøtet besluttet innen utgangen av 2024. Årsmøtet besluttet videre at styret måtte sørge for at det er nok penger til kortsiktig og langsiktig vedlikehold.

I løpet av høsten innhentet styret tilbud på kartlegging av vedlikeholdsbehovet. Styret fikk to tilbud og besluttet å velge OPAK. I 2016 gjennomførte OPAK kartlegging av vedlikeholdsbehovet for flere boligselskap i Pilestredet Park og utarbeidet en felles rapport. Av praktiske årsaker avtalte styret med OPAK at kartleggingen skulle gjennomføres i januar 2025.

OPAK gjennomførte kartleggingen som avtalt medio januar 2025. Med utgangspunkt i rapporten fra 2016, skrev OPAK et utkast til rapport som ble oversendt styret i begynnelsen av februar. Det viste seg at mye av teksten bygget på den tidligere rapporten, men at OPAK ikke hadde redigert ut henvisninger/forslag som gjaldt de andre boligselskapene.

Parallelt med at styret ga tilbakemeldinger om endring av tekst og presiseringer, startet styret umiddelbart arbeidet med de punktene OPAK hadde gitt høyest prioritet og kontaktet relevante firmaer. Både for å innhente tilbud/prisestimer, og for å bestille arbeid for å lukke enkelte små mangler og anbefalte tiltak.

Selv om kartleggingen ikke ble gjennomført innen utgangen av 2024, er det styrets oppfatning at arbeidet med rapporten og de tiltak som OPAK foreslår, ikke er blitt forsinket.

Ved budsjetteringen høsten 2024 økte styret innbetalingene til vedlikeholdsfondet slik at det i 2025 innbetales tilsammen kr. 300.000.

OPAK har gitt de ulike tiltakene følgende prioritet:

Strakstiltak (0-1 år)

Vedlikehold 1-2 år

Vedlikehold 3-5 år

Vedlikehold 6-10 år

Styret har i sitt arbeid med rapporten, ikke sett blindt på den prioriteten OPAK har satt for hvert tiltak, men også vurdert hvilke tiltak som det er praktisk å gjennomføre samtidig. Blant annet for å gjennomføre tiltakene på en best mulig kostnadseffektiv måte. Styret vil presisere at samling av tiltak ikke fører til at noe tiltak/forslag gjennomføres seinere enn foreslått av OPAK.

Tallene i klamme refererer seg til punktene i vedlikeholdsrapporten.

**Mindre feil/mangler/anbefalte tiltak som ikke finansieres med midler fra vedlikeholdsfondet:**

OPAK lister/anbefaler også noen småoppgaver/tiltak som dels ikke vil koste noe, eller som har ubetydelige kostnader å gjennomføre:

- [] Rens/ettersyn av slukene på taket to ganger per år

Dette er en driftsoppgave som vil bli utført av vaktmester (26.1)

- [] Rette feil/mangelfull montering av fiberkablene i elektroskapene (55.1)

Mangelen ble utbedret i mars 2025.

Estimert kostnad kr. 12.500. Styret prøver å få arbeidet utført som garantisak.

- [] Rette feil/mangelfull montering av EcoGuard-utstyr i elektroskapene. (55.3)

Mangelen ble utbedret i februar 2025.

Estimert kostnad kr. 18.750. Styret prøver å få arbeidet utført som garantisak.



- Fjerne eller feste lavstrømkabler i elektro-skapene forskriftsmessig. (55.2)

Mangelen ble utbedret medio mars 2025. Estimert kostnad kr. 6.250. Utbedringen kostet kr. 2.991.[]

De tre sistnevnte punktene er anbefalt gjennomført i løpet av 1-2 år, men styret har besluttet å gjennomføre arbeidene umiddelbart. I den grad disse tre punktene medfører kostnader, tas kostnaden over drift.

**Strakstiltak (0-1 år) som ikke finansieres med midler fra vedlikeholdsfondet:**

Det eneste strakstiltaket OPAK foreslår er rutine for internkontroll av elektroanlegget. Det vil i praksis si å engasjere et firma til å kontrollere elektroanlegget i fellesarealene. (Kontroll og vedlikehold av elektroanlegget i leilighetene er seksjonseiers eget ansvar.) For å unngå «bukken og havresekken» problematikk, bør ikke denne kontrollen utføres av et elektrikerfirma som monterer elektrisk utstyr. Styret har kontaktet Ikess Norge. Både for å gjennomføre en kontroll i 2025 og for å få etablert en avtale om regelmessige kontroll. Kontroll anbefales hvert 5. år. Internkontrollen ble gjennomført i slutten av mars 2025. OPAK har estimert kostnaden til kr. 31.250. Styret har innhentet tilbud på kontroll av elektroanlegget hvert 5. år fra Ikess Norge AS og tilbudet lyder på kr. 8.100 (49.1)

Kontrollen av elektroanlegget ble gjennomført 31.03.2025.

Tiltaket er repeterende og må utføres hvert 5. år. Styret har derfor besluttet at kostnaden for internkontroll i 2025 samt i kommende år, finansieres med ordinære driftsmidler.

**Tiltak som er anbefalt gjennomført på lengre sikt (1-2 år) som ikke finansieres med midler fra vedlikeholdsfondet :**

OPAK har i sin rapport skrevet at gulvbelegget generelt sett er i god stand og sannsynligvis har en restlevetid på minst 10 år. Gulvbelegget har noen steder skader og sår. Trolig etter piggsko/brodder. OPAK anbefaler av gulvbelegget bones regelmessig for å oppnå lengst mulig levetid. Styret har kontaktet sameiets rengjøringsbyrå og mottatt et tilbud på boning annet hvert år.

Tilbudet på boning er priset til kr. 22.000 (25.1)

Styret har besluttet å gjennomføre tiltaket som en driftsoppgave fordi anbefalingen er boning annet hvert år. Første boning er planlagt i 2025 og finansieres med ordinære driftsmidler.

**Vedlikeholdsbehov 6-10 år**

OPAK lister et eneste tiltak som bør gjennomføres i løpet av 6-10 år og det er oppgradering av brannalarmanlegget. Anlegget er i dag 10-15 år gammel og OPAK mener det har en restlevetid på over 10 år. Estimert kostnad vil være kr. 62.500. (54.1)

\*\*\*

Så over til forslag som må finansieres med midler på vedlikeholdsfondet.

**Vedlikeholdsbehov (1-2 år), men som må/bør gjennomføres i 2025 : Disponering av midler på vedlikeholdsfondet**

OPAK hadde befaring i to seksjoner hvor seksjonseierne har meldt fra om akutt vedlikeholdsbehov, samt i tre tilfeldig valgte seksjoner. I toppetasjen vedlikeholdsbehov av vinduer og balkongdør på grunn av råte. Disse tiltakene har prioritet 1-2 år. De øvrige vinduene og har lang restlevetid. OPAK anbefaler overflatebehandling om ca. 4 år.



1)

Det viste seg at et vindu i en seksjon er i svært dårlig stand. Samme seksjon har fransk balkong hvor glasspanelet må skiftes og innfestingen utbedres.

OPAK har estimert kostnaden til disse to tiltakene til hhv. kr. 75.000 og kr. 75.000.

Styret har innhentet tilbud fra Olaf E Eriksen (firmaet som hadde oppdraget med å oppgradere inngangspartiet) og tilbudene lyder på:

Bytte av et vindu er priset til kr. 61.000 (23.3)

Bytte av glasspanel og utbedre innfesting på fransk balkong er priset til kr. 26.000 (28.2)

2)

En av trespilene på en balkong mangler på grunn av råte og anbefales byttet. OPAK anbefaler at trespilene på de andre balkongene blir overflatebehandlet samtidig med trepanelene i løpet av 3-5 år.

OPAK har estimert kostnaden til å utbedre råtnete trespiler på den ene balkongen til kr. 50.000.

Styret har innhentet tilbud fra Olaf E Eriksen og tilbudene lyder på:

Bytte av trespile er priset til kr. 5.300 (28.1)

3)

Oppe på takterrassen er det fasadeskader ved døren, et av panelene i rekkverket er knekt og flere andre er delvis løse. OPAK skriver at gulvet fremstår i tilfredsstillende stand, men har behov for regelmessig overflatebehandling i løpet av 3-5 år. Panelene er festet mot ubeskyttet treverk og OPAK skriver at dette treverket bør vedlikeholdes samtidig med gulvet.

Styret mener det er praktisk at utbedring av fasadeskade gjøres samtidig med utbedring av fasadeskadene ved inngangsdøren. OPAK har ikke priset dette tiltaket.

Styret har innhentet tilbud fra Olaf E Eriksen og tilbudene lyder på:

Utbedring av fasadeskade er priset til kr. 6.000 (23.2)

4)

En knekt plate bør byttes raskt og løse plater bør også festes for å unngå at de løsner helt. OPAK har priset kostnaden til dette tiltaket, og overflatebehandling av gulvet på takterrassen til kr. 37.500 (28.3).

Styret har innhentet tilbud fra Olaf E Eriksen og tilbudene lyder på:

Bytte en plate i rekkverket og feste de løse platene er priset til kr. 15.000 (28.3)

**SUM tiltak som er listet: Kr. 69.800**

#### Styrets innstilling

Styret mener disse tiltakene bør utføres i 2025 og som et samlet prosjekt.

Overflatebehandling av gulvet på takterrassen tas sammen med fasadevedlikehold.

#### Forslag til vedtak

Styret foreslår at årsmøtet fatter vedtak om disponering av inntil kr. 75.000 for å utføre disse tiltakene i 2025.

#### Vedlegg

6. Tilstand og vedl.plan-Solhaven BS-OPAK AS-2025 V2.pdf



Sak 11

## Vedlikeholdsbehov (1-2 år) - Gjennomføres i 2026 : Disponering av midler på vedlikeholdsfondet

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

OPAK skriver i sin rapport at belysningen i kjeller og noen steder på fasaden utendørs er av eldre konvensjonell type og anbefaler i sin rapport at sameiet oppgraderer belysningen til LED i løpet av 3-5 år. Produksjon av konvensjonell belysning stoppet ved årsskiftet 2021/2022 og fra 2022 produseres kun LED-belysning. LED-belysning (lysrør) bruker i gjennomsnitt 60% mindre strøm enn tidligere lysrør. De er med andre ord langt mer energieffektive og reduserer strømutførelsen. Selv om de eldre lyspunkt med lysrør fortsatt fungerer og sikkert vil fungere i noen år fremover, vil det totalt sett være lønnsomt å bytte samtlige, fremfor å bytte et og et lyspunkt med lysrør.

OPAK har estimert kostnaden for oppgradering til LED til kr. 112.500 (44.1)

### 1) Lysrør i fellesarealene i kjelleren)

LED-belysning med bevegelsessensor har den fordelen at det kun brukes strøm når noen oppholder seg i fellesarealene. Styret har innhentet tilbud fra elektrofirma og firmaet opplyser at LED-lysrør med bevegelsessensor kan leveres i to varianter: En variant som slår av lyset etter x antall minutter, og en variant som dimmer lyset til et minimum etter x antall minutter. Den første varianten er aktuell i elektrokapene, i sykkel- og søppelrommet. Kanskje også i teknisk rom. Den siste varianten kan være aktuell for bodområdene.

Styret har innhentet tilbud fra Akershus Elektroservice og tilbudet er priset til kr. 82.840 (2025-priser) for varianten lysrør som slår seg helt av, og kr. 104.830 for varianten som dimmer lyset til et minimum. (44.1)

### 2) Lamper på fasadene

Belysningen på fasadene er dels 3 lamper ved inngangsdør, dør til sykkel- og søppelrom og på takterrassene, og dels på balkongene (ca. 37). Bytte av belysning på balkongene krever adkomst til leilighetene. Det betyr ofte en mer krevende logistikk.

Styret har innhentet tilbud fra Akershus Elektroservice og tilbudet er priset til kr. 1.900 (2025-priser) per lampe. Kostnaden for ca. 40 lamper vil være rundt kr. 76.000.

Kostnaden for å montere lampene vil avhenge av hvor enkelt det er å få adkomst til leilighetene. Akershus Elektroservice har estimert en kostnad for montering til ca. kr. 1.900 (2025-priser) per lampe. Kostnaden for ca. 40 lamper vil være ca. kr. 75.000.

Totalt for ca. 40 lamper : Kr. 151.000

Noen seksjoner har ikke balkong og heller ingen balkongbelysning og andre bruker ikke belysningen. Med hensyn til gjennomføringen, kan styret se for seg at lampene byttes på frivillig basis. Kostnaden kan enten dekkes av sameiet i sin helhet, eller deles 50/50 mellom seksjonseier og sameiet.

### Styrets innstilling

Overgang til LED-belysning i fellesarealene vil dels være kostnadseffektivt å gjennomføres samlet og dels bety lavere energikostnader. Styret anbefaler at tiltaket gjennomføres.



Overgang til LED-belysning på balkongene vil også være kostnadseffektivt om det gjøres samlet, men kan være et frivillig tiltak. Styret kan organisere tiltaket dersom seksjonseierne ønsker det.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vedlikeholdsbehov (1-2 år) - Gjennomføres i 2026 : Disponering av midler på vedlikeholdsfondet
- Mot Vedlikeholdsbehov (1-2 år) - Gjennomføres i 2026 : Disponering av midler på vedlikeholdsfondet

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret foreslår at årsmøtet fatter vedtak om disponering av inntil kr. 110.000 for å bytte til LED-lysrør i fellesarealene i 2026.
2. Styret ber årsmøtet svare ja eller nei til hvorvidt styret skal planlegge og organisere overgang til LED-belysning på balkongene. Prosjektet vil da gjennomføres med individuell innbetaling.

Sak 12

## **Vedlikehold - Isolering av ventilasjonsrør : Gjennomføres i 2026 : Disponering av midler på vedlikeholdsfondet**

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

OPAK's kartlegging omfattet også ventilasjonsanlegget og i den forbindelse ble nok OPAK litt forvirret: Hva befinner seg i Solhavens bygg, og hva befinner seg i garasjeanlegget og som er felles med andre boligselskap.

Styret kontaktet Bravida som har kontroll- og vedlikeholdsansvar for ventilasjonsanlegget i Solhaven for å innhente tilbud. Ved Bravidas befaring og gjennomgangen av punktene i rapporten ble det bekreftet at de tiltak som OPAK foreslår (isolering av rørene for å forhindre kondens) gjelder varmesentralen i garasjeanlegget. Tiltaket er derfor ikke Solhavens ansvar, men kan meldes videre til PP22 og PP27 for eventuelt å bli løst som en fellesoppgave. OPAK hadde i utkastet til rapporten estimert kostnaden til kr. 31.250. I den endelige rapporten er tiltaket tatt ut. (tekst 32.1)

Etter befaringen kom imidlertid Bravida med et eget innspill. Ikke for å utbedre en mangel, men et innspill som betyr energieffektivisering:

Isolere rørene for tilførselsluft i Solhavens tekniske rom. Tiltaket vil redusere energibehovet til ventilasjonsenheten når den er i drift, og over tid bety lavere energikostnad.

Bravida har sendt et tilbud på isolering av nevnte rør og tilbudet er priset til kr. 70.000.

**Styrets innstilling**

Det er styret oppfatning av forslaget fra Bravida ikke er kritisk og at en eventuell innsparing/kostnadseffektivisering er langsiktig.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vedlikehold - Isolering av ventilasjonsrør : Gjennomføres i 2026 : Disponering av midler på vedlikeholdsfondet
- Mot Vedlikehold - Isolering av ventilasjonsrør : Gjennomføres i 2026 : Disponering av midler på vedlikeholdsfondet

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret ber årsmøtet svare ja eller nei til hvorvidt tiltaket skal gjennomføres.
2. I tilfelle årsmøtet sier ja til gjennomføring av tiltaket, ber styret årsmøtet også fatte vedtak om disponering av inntil kr. 75.000 for å gjennomføre tiltaket i 2026.

Sak 13

## Vedlikeholdsbehov (3-5 år) - vedlikehold av fasaden o.l.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

### Fasade

OPAK anbefaler vask av fasaden og estimerer kostnaden til kr. 125.000. (23.1)

Styret er noe tvilende til at fasaden kun trenger vask. Trolig må fasaden både vaskes og påføres ny STO. (STO er "farget murpuss" og identisk med det som i dag dekker fasaden.) Før tiltaket planlegges, bør styret innhente en «second opinion». Det er en del grønske på fasadene og det er derfor et spørsmål om sameiet kan/bør vente til 2028/2030 med å gjennomføre vedlikeholdsarbeidet, eller om tiltaket bør gjennomføres raskere.

### Trepaneler

Trepaneler bør vedlikeholdes hvert 8. år, men faktisk intervall er +/- 4 år. Trepanelet i toppetasjen har begynnende råteskade på hjørnet mot nord-vest. Det bør skiftes samtidig med at panelet overflatebehandles. Estimert kostnad kr. 75.000 (23.3)

### Vinduer, balkongdører og port (til sykkel- og søppelrom)

OPAK anbefaler at disse overflatebehandles om ca. 4 år. Estimert kostnad kr. 425.000 (13,4)

### Balkonger

Tilstanden til trespiler kan variere. OPAK anbefaler å bytte ut spiler som viser tegn til råte og overflatebehandle samtlige spiler samtidig med overflatebehandling av panelte vegger. Det vil si om ca. 4 år. Estimert kostnad for tiltaket er kr. 225.000 (28.1)

Det må (sannsynligvis) settes opp stillas for å utføre disse oppgavene og det vil være praktisk og kostnadseffektivt å gjennomføre tiltakene som et samlet vedlikeholdsprosjekt.

**SUM tiltak: kr. 850.000.**

Etter styrets vurdering har det ingen hensikt å innhente tilbud per i dag for disse fire tiltakene. Det må gjøres når gjennomføringen planlegges for å få faktiske og relevante priser.

Styrets innstilling



Det er styrets forslag at alt som gjelder fasade gjøres i et samlet prosjekt, spesielt fordi arbeidet betinger bruk av stillas.

#### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår at årsmøtet fatter vedtak om å hente inn en «second opinion»/ny vurdering av hvorvidt fasaden kun trenger rengjøring, eller om det samtidig må legges på ny STO, samt fatte vedtak om at styret innhenter tilbud på et samlet prosjekt og at styret på neste årsmøte legger frem et nytt forslag.

Sak 14

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Vatne

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amela Koluder

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Odd Einar Seiersted
- Terje E G Eriksson Berge

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

### SOLHAVEN BOLIGSAMEIE – STYRETS ARBEID I KALENDERÅRET 2024

I løpet av 2024 har styret avholdt 14 ordinære styremøter og et ordinært årsmøte.

Styreleder har deltatt på møter/styremøter i Styrelederforum og PPU. Styremedlemmene Koluder og Syrstad har deltatt på styremøter i hhv. PPG og PPØ.

#### Oppgradering inngangsparti

Oppgradering av inngangspartiet, både utvendig og innvendig, har vært styrets største oppgave i 2024.

Endring av inngangspartiet (utendørs) er et søknadspiktig arbeid som måtte godkjennes av Oslo kommune Plan- og bygningsetaten (PBE) før arbeidet kunne igangsettes. I august godkjente PBE prosjektet og styret kunne gå i gang med detaljplanleggingen sammen med Olaf E Eriksen AS (entreprenøren). Det aller meste av arbeidet var gjennomført ved årsskiftet. Kun enkelte detaljer gjensto og disse er ferdigstilt i januar 2025. Fasadeskader på begge sider av inngangsdøren, må på grunn av utetemperaturen utbedres våren 2025.

Kostnadene til oppgraderingen, er i henhold til vedtak på årsmøtene i 2023 og 2024 finansiert med midler på vedlikeholdsfondet. Prosjektet har en fastpris på totalt kr. 1.120.000 (utendørsarbeid kr. 810.000 og innendørsarbeid kr. 210.000). Det påløp imidlertid enkelte tilleggskostnader som er betalt over ordinær drift.

#### Handikapprampe/Fortau

Plataet, trappen og handikapprampen er laget med ru/børstet overflate for å gjøre den sklisikker. Det er ikke planlagt å legge fliser eller lignende på disse flatene. Det er imidlertid lagt varmekabler.

Vannrennen langs fortauet hadde en dybde på ca. 12,5 cm, noe som gjorde passering ned rullestol vanskelig. Entreprenøren og styret drøftet dette med PPØ og løsningen ble å heve de midtre smågatesteinene i partiet der handikapprampen møter fortauet med ca. 10 cm slik at rennen kun ble ca. 2,5 cm dyp. For å sikre at vann renner greit, ble smågatesteinene mot nord hevet gradert fra ca. 12,5 cm til 2,5 cm.

#### Defigo/Callingsanlegg

Nytt calling-/dørklokkesystem ble etablert i 2024 og styret valgte Defigo som leverandør.

Mens arbeidet med inngangspartiet pågikk ble "Nettbrettet" stjålet. Nytt nettbrett ble bestilt, men på grunn av flere andre tyverier, ble levering av nytt nettbrett forsinket fordi Defigo ville prøve å finne en bedre festemetode slik at nettbrettet ikke kan fjernes så lett.

#### Beplantning

For å få et luftigere og mer åpent inngangsparti utendørs, ble den ene støpte kassen fjernet og den andre redusert i høyden. Styret undersøkte med PPØ om de hadde planter som kunne benyttes og om det kunne plantes allerede høsten 2024. Det ble ingen avklaring på spørsmålene per 31.12.2024.

På fasaden mot øst var det klatreplanter som var døde. Den ene partiet gikk bare over et par etasjer og kunne fjernes enkelt. Det andre går nesten helt opp til øverste etasje og er mye kraftigere. Styret kontaktet SL Stenlegging som arbeider i Pilestredet Park med grøntanlegget. De kunne ta oppdraget, men de var usikker på hvor mye de kunne få ned fra bakkeplan. Leie av lift vil fordyre fjerningen og styret besluttet å utføre fjerningen som en dugnad våren 2025. Styret og beboerne vil løsne klatreplanten fra balkongrekkverkene før SL Stenlegging kjører bort planten.

#### Branndetektorer i leilighetene og i fellesarealene

De termiske detektorene i leilighetene hadde en forventet levetid på ca. 10 år og det ble besluttet å bytte fra termiske til multidetektorer som reagerer både på røyk og flammer. Styret valgte å benytte Firesafe som leverandør og kostnaden ble på kr. 1.750 pr. leilighet. Kostnaden inkluderer ny detektor, montering i leilighet



og kobling til brannalarmanlegget. Kostandene ble fakturert seksjonseierne i 2 rater med forfall 1. april og 1. mai. Den siste brann-detektoren i leilighetene ble byttet ved slutten av året i forbindelse med montering av detektorer i elektroskapene.

Styret besluttet videre å montere multidetektorer i de 7 elektroskapene i bygget. Det arbeidet ble utført i forbindelse med bytte av nød- og ledelys.

#### Nød- og ledelys

Ved kontroll av brannvarslingsanlegget var det påpekt at enkelte nød- og ledelys ikke fungerte. Brannsikkerheten hadde vært et tema på årsmøtet i 2024 og fungerende nød- og ledelys er en del av den totale brannsikkerheten. Styret besluttet å innhente et tilbud fra Firesafe. Samtlige nød- og ledelys i trappehus, korridorer og andre fellesareal ble byttet i november 2024. Kostnaden ble, i henhold til vedtak på årsmøtet i 2024, finansiert med midler på vedlikeholdsfondet.

Tidligere avtale om årlig service og vedlikehold av nød- og ledelys er sagt opp. Ny avtale må etableres med Firesafe. Styret har kontaktet Firesafe, dels for å be om en serviceavtale for nød- og ledelys med tanke på årlig kontroll.

#### Internkontroll i leiligheter og fellesareal

Internkontroll er en ny aktivitet i Solhaven og bakgrunnen for årlig internkontroll er Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) av 06.12.1996 nr. 1127. Boligselskaper omfattes av forskriften og styret i boligselskapet er ansvarlig for at kontrollen gjennomføres og må dokumentere at internkontroll er gjennomført. Styret må dessuten ta med informasjon om at internkontroll er foretatt med i årsmeldingen.

Internkontrollen er todelt:

Kontrollen i leilighetene/boligene må gjøres av beboerne selv og det skjer ved å fylle ut/besvare et skjema med enkle og definerte punkter.

Styret må gjennomføre kontroll av fellesarealene.

Brev, veiledning og kontrollskjema ble distribuert i postkassene i oktober med svarfrist i begynnelsen av november. Styret fulgte opp med elektronisk (epost) påminning og nytt skjema i postkassene til de som ikke hadde levert innen fristen.

Per 31.12.2024 hadde styret mottatt 37 kontrollskjemaer. Det tilsvarer en svarprosent på 90%. Etter årsskiftet er det mottatt ytterligere et kontrollskjema slik at den endelige svarprosenten ble 93%. (En seksjonseier var på reise og hadde fått styrets samtykke til å levere kontrollskjemaet i januar 2025).

Styrets internkontroll har blant annet fokus på om branndørene lukker seg slik de skal når magnetholderen utløses, om elektroskapene er ryddige, om fellesareal og bodområder er ryddige. Ved internkontrollen som ble gjennomført i desember, ble det notert at korridorene og sykkelrommet var ryddig, men at det var gjensatte eiendeler i søppelrommet. Lyset på takterrassen var defekt og det var noe el- og emballasjeavfall i elektroskapene.

#### Merking av leiligheter og postkasser

Internkontrollen viste at det er noe forvirring i Solhaven omkring seksjonsnummer, H-/U-nummer og L-nummer. En rundtur i bygget viser at enkelte har fjernet L-nummeret på ringeklokken, noen entredører var merket med H-/U-nummeret (klistrelappen som Kartverket hadde sendt ut), andre ikke. Et par leiligheter var merket med samme H-nummer. Styret besluttet å sette opp en liten plastbrikke med U-/H-nummeret på samtlige dørkarmer.

Postkassene ble også merket med U-/H-nummeret. Det hadde verken med brannsikkerhet, eller HMS å gjøre, men for å gjøre det enklere for styret å vite hvilken postkasse som tilhører hvilken leilighet.



## Vedlikeholdsplan

En plan for vedlikehold hadde også vært et tema på årsmøtet i 2024. Styret kontaktet OPAK, som hadde utarbeidet en felles rapport for B-feltet og Solhaven i 2016, og ba om tilbud på en oppdatert vedlikeholdsplan kun for Solhaven. Dessuten ble et annet firma (Solbo), som tilbyr samme tjenester, kontaktet. Begge leverte tilbud på kartlegging. Tilbudet fra OPAK ble valgt. Selve kartlegging startet i januar 2025.

## Vannmålere

Solhaven (PP28) deler varmesentral med PP22 og PP27. Måling av varmtvannforbruk måler og avregnes individuelt via Ecoguard.

Forbruket av kaldtvann måles ikke. Solhaven og et par av naboeiendommene betaler vann- og avløpsavgift på grunnlag av et beregnet forbruk. Styret for Solhaven boligsameie tok opp spørsmålet om å installere felles måler for ferskvann da det kunne bidra til redusert kostnad for boligselskapene. Kostnad for Solhaven for installasjon av vannmålere var ca. kr. 31.500 (inkl. mva.).

Solhaven sluttet seg til forslaget om å installere måler for kaldtvann sammen med et par naboeiendommer. Styrene i PP22, PP27 og PP28 ser ikke bort fra, på sikt, å installere individuelle vannmålere i alle leiligheter. I mellomtiden vil styret oppfordre alle beboere til å redusere vannforbruket. Dette for å utsette installasjon av individuelle vannmålere lengst mulig.

## Kontrollrapporter for brannsikring/HMS/heis/ventilasjon

Oslo kommune kontrollerer heisen annet hvert år og leverer i den forbindelse kontrollrapport med eventuelle merknader/mangler som må følges opp.

Bravida foretar termografering av elektrotavlene og leverer kontrollrapport.

Bravida kontrollerer ventilasjonsanlegget to ganger per år og leverer kontrollrapport.

Firesafe foretar kontroll av brannvarslingsanlegget og leverer kontrollrapport.

Styret vil etablere avtale om kontroll av nød- og ledelys med Firesafe.

Kontrollrapportene som mottas lastes opp i en HMS-modul på Styreverommet fortløpende.

Brannklokketest/full brannøvelse er et kontrolltiltak styret kan gjennomføre. Brannklokketesten kan utføres av vaktmester og styret. Beboerne orienteres på forhånd og gir tilbakemelding om detektorene i leilighetene fungerer og om de hører brannklokkene i korridoren.

Brannvarslingsanlegget i Solhaven er ikke koblet direkte mot Oslo Brann- og redningsetat. Full brannøvelse involverer utrykking og da må man eventuelt ringe og avtale utrykking med OBR.

## Energikartlegging

OBOS oversendte informasjon om energikartlegging. Det var mulig å bestille kartlegging via OBOS Prosjekt. Enova og Oslo kommune ville dekke deler av kostnaden til kartlegging. Informasjonen som finnes tyder på at kartleggingen både omfatter fellesareal og boligene. Boligselskapet må betale kostnadene i forkant og så få kostnadene refundert. Informasjonen var litt uklar på hvorvidt om refusjon avhenger av gjennomføring av foreslåtte tiltak eller ikke. For et boligselskap med 41 leiligheter vil kartleggingskostnaden ligge på rundt kr 240.000. Styret drøftet saken og konkluderte med at kartleggingen var kostbar og kunne resultere i nye, kostbare prosjekter. Styret besluttet å la energikartlegging bero.

Styret la ut informasjon på Vibbo om sparetips (kaldtvann, varmtvann, oppvarming og strøm).

## Solhavens avtaler

Boligselskapet har ulike avtale med faste leverandører. Styret har funnet de avtaler som er etablert og lastet



disse opp i en egen avtalemodul på styreverrommet. Det er imidlertid flere faste leverandører hvor det ikke er etablert avtaler og styret har kontaktet disse firmaene med tanke på å etablere en avtale.

#### Informasjon til eiere/beboere

Vibbo har flere funksjoner:

- Den første funksjonen kan benyttes til å orientere eierne/beboerne.
- En annen funksjon er at beboere/eiere kan bruke Vibbo til å sende meldinger og/eller spørsmål til styret.
- Den tredje funksjon, og kanskje den funksjonen som kanskje er mer ukjent, er å benytte Vibbo til å finne praktisk informasjon om Solhaven. Styret har i løpet av året oppdatert/lagt ut informasjon. Blant annet om forsikring, brannsikring, hvordan bruke mindre varmt- og kaldtvann, hvordan spare strøm, osv.

For å få nå flest mulig av de som faktisk bor i Solhaven, må seksjonseiere som leier ut registrerte leieboerne i Vibbo slik at også leieboere både kan bruke Vibbo til oppslag og kunne motta informasjon fra styret, og ajourføre opplysningene ved endring av leieboerne.

OBOS sørger for å registrere eierne i Vibbo.

#### Regnskap/økonomi

En gjennomgang av regnskapsrapportene og fakturaene viste at OBOS Eiendomsforvaltning bokførte enkelte kostnader litt vilkårlig. Styret drøftet dette og besluttet å rydde opp i feilkonteringene, samt å legge klare føringer for hvordan ulike kostnader skal bokføres.

Fra sommeren 2023 ble rutinen for bokføring av energikostnader og avregninger mot beboerne endret. Både kostnadene og avregningene ble flyttet fra balansen til resultatregnskapet. Gjennomgangen styret gjorde viste at denne endringen ikke ble hensyntatt da budsjettet for 2024 ble satt opp. Det resulterte i budsjettavvik.

Høsten 2024 foretok OBOS en oppgradering/oppdatering av sine systemer. Den prosessen ble mer utfordrende for boligselskapene enn ventet. De ulike regnskaps-/kontrollrapportene som styret kan benytte for å ha oversikt over økonomien, ble ikke oppdatert fortløpende. Det var ikke lett å se hvilke kostnader og innbetalinger som var betalt og hvilke som var utestående.

Innbetalinger til vedlikeholdsfondet og avregninger for strøm, varmtvann og oppvarming blandes også inn i resultatregnskapet. Mot slutten av året fant OBOS en løsning for innbetalingene til vedlikeholdsfondet.

#### ARBEID UTFØRT/GJENNOMFØRES I 2025

##### Vedlikeholdskartlegging og -rapport

Se vedlegg og egne saker til behandling på årsmøtet.

##### Oppgradering inngangsparti (gjenstående arbeid)

Det er enkelte skader på fasaden ved inngangsdøren. Disse vil bli utbedret av Olaf E Eriksen AS våren 2025 (april/mai).

##### Brannklokke på takterrassen

Dette tiltaket var en av mange punkter i notatet/forslaget som ble drøftet på årsmøtet 2024. Tiltaket var også anbefalt av Honeywell Fire & Safety. Brannklokken ble montert medio mars 2025.

##### KAC-bokser/Nødåpnere

Honeywell Fire & Safety har i sin kontrollrapport for 2020 anbefalt at det monteres nødåpnere (KAC-bokser) på hver side av døren mellom boligdelen og sykkel- og søppelrom fordi dette er en rømningsvei og døren må låses opp med nøkkel fra begge sider. KAC-bokser og nød- og ledelys ble montert i slutten av mars 2025.

##### Internkontroll elektroanlegg

Det eneste strakstiltaket OPAK foreslår i vedlikeholdsrapporten, er å etablere en rutine for internkontroll



av elektroanlegget. Det vil i praksis si å engasjere et firma til å kontrollere elektroanlegget i fellesarealene. (Kontroll og vedlikehold av elektroanlegget i leilighetene er seksjonseiers eget ansvar.) For å unngå «bukken og havresekken» problematikk, bør ikke denne kontrollen utføres av et elektrikerfirma som monterer elektrisk utstyr. Styret har kontaktet Ikess Norge. Både for å gjennomføre en kontroll i 2025 og for å få etablert en avtale om regelmessige kontroll. Det anbefales hvert 5. år. Internkontrollen ble gjennomført i slutten av mars 2025. OPAK har estimert kostnaden til kr. 31.250. Styret har innhentet tilbud på kontroll av elektroanlegget hvert 5. år fra Ikess Norge AS og tilbudet lyder på kr. 8.100 (49.1)

Kontrollen av elektroanlegget ble gjennomført 31.03.2025. I følge Kontrollrapporten er det ingen alvorlige feil med anlegget. Kun «småpirk» som manglende merking av kurser, paneler som er dårlig festet, strømledninger i trappehuset som må beskyttes og en defekt lampe i en av korridorene.

Tiltaket er repeterende og må utføres hvert 5. år. Styret har derfor besluttet at kostnaden for internkontroll i 2025, samt i kommende år, finansieres med ordinære driftsmidler.

#### Avvikling av fellesmåling av strøm

Solhaven har hatt fellesmåling siden sameiet ble etablert. Det er litt uklart når tid denne saken dukket opp første gang og det er litt uklart hvorfor saken dukket opp igjen i november 2024. Teksten i epostene kan oppfattes slik at det ikke har vært dialog om saken i 2022 og 2023. Styreleder har hatt møte med Elvia i mars 2025 hvor det ble avklart at individuell måling av strøm må etableres. Det er et myndighetskrav. Det er mulig å søke Elvia om fritak eller søke Elvia om å få dekket deler av kostnaden. I tilfelle må Sameiet innhente spesifiserte tilbud fra to uavhengige el- installatører.

Styret orienterer mer om dette temaet på årsmøtet.

#### Annen informasjon om Solhaven Boligsameie

##### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1627195.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Solhaven Boligsameie var i 2024 fullverdiforsikret for kr. 206.234.036. Forsikringspremien for 2024 var kr. 88.014. Egenandel per skade var kr. 10.000.

i 2025 er Solhaven Boligsameie fullverdiforsikret for kr. 224.588.341. Forsikringspremien for 2025 var kr. 99.345. Egenandel per skade var kr. 12.000.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Anders Vatne	Pilestredet Park 28
Styremedlem	Amela Koluder	Pilestredet Park 28
Styremedlem	Berit Syrstad	Pilestredet Park 28
Varamedlem	Odd Einar Seierstad	Pilestredet Park 28
Varamedlem	Terje E G Eriksson Berge	Pilestredet Park 30

#### Valgkomiteen

Anne Beth Elvsveen	Pilestredet Park 28
Are Annesønn Kalstad *)	

Are Annesønn Kalstad ble valgt på årsmøtet i 2024, men han hadde flyttet da valgkomiteens arbeid startet,

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller på e-post [solhaven@styrerrommet.no](mailto:solhaven@styrerrommet.no).

##### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Solhaven Boligsameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

Solhaven Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989 855 018, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208            916

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

Solhaven Boligsameie har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2024/2025	Oppgradere inngangspartiet, innvendig og utvendig	<u>Utvendig</u> Ny trapp og handikaprampe med varmekabel (i repos og rampe), pergola over inngangsdøren, endret beplantingsområde.  <u>Innvendig</u> Vegger og tak malt, ny belysning, nye gulvfliser. Postkasseanlegget flyttet.
2024	Nød- og ledelys	Samtlige nød- og ledelys i fellesareal er byttet.
2024	Branndetektorer	Branndetektorene i leilighetene og i elektroskapene er byttet.
2017	Oppussing av fasade	Oppussing av fasade - Murfasade vaskes, trepanel, vinduskarmer, terrassedører, listverk, treverk på terrasser, stålbjelker males/ beises. Kostnadsramme kr 454 000. Finansieres gjennom vedlikeholdsfond
2014	Beising balkonger og sjalusivegger	Beising av treverk på balkonger og sjalusivegger
2013	Skifte av separate målere for varmtvann	Skifte av separate målere for varmtvann og varme til radiatorer i alle leiligheter.
2009	Maling av bygninger utvendig	



## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 809 969.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 1,73 % økning av felleskostnadene, 6,7% i kabel-tv og 18,8% økning i vedlikeholdsfondet fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SOLHAVEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 09:08:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P1PYJ-U7QOM-YIENL-43X52-5E2ON-ET4G8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 4

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

24 av 62



**SOLHAVEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 989 855 018, KUNDENR. 5655**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 243 934	1 813 481	1 796 000	1 880 000
Andre inntekter	3	955 000	0	0	400 500
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 198 934</b>	<b>1 813 481</b>	<b>1 796 000</b>	<b>2 280 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 228	-7 975	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-93 589	-89 002	-94 500	-99 000
Konsulenthonorar	7	-37 645	-50 064	-35 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 170 454	-329 195	-299 200	-176 000
Forsikringer		-88 014	-78 304	-86 000	-103 000
Kommunale avgifter	9	-404 459	-346 770	-402 000	-432 000
Kostnader sameie	14	-148 420	-203 661	-210 000	-210 000
Energi/fyring	10	-494 294	-277 909	-200 000	-428 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 321	-158 932	-168 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-189 899	-219 556	-176 200	-166 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 925 424</b>	<b>-1 875 469</b>	<b>-1 796 000</b>	<b>-1 929 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>273 510</b>	<b>-61 987</b>	<b>0</b>	<b>351 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	61 663	47 462	0	31 000
Finanskostnader	13	-310	0	0	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>61 353</b>	<b>47 462</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>
Overføring vedlikeholdsfond		-307 021	0	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>27 842</b>	<b>-14 526</b>	<b>0</b>	<b>381 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		27 842	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-14 526		



**SOLHAVEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 989 855 018, KUNDENR. 5655**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	208 692	161 318
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>208 692</b>	<b>161 318</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		87	72 762
Forskuddsbetalte kostnader		28 200	7 221
Andre kortsiktige fordringer	15	99 935	61 712
Driftskonto OBOS-banken		264 102	43 808
Sparekonto OBOS-banken		2 272	240 145
Sparekonto OBOS-banken II		911 218	1 559 197
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 305 814</b>	<b>1 984 845</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 514 506</b>	<b>2 146 163</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		305 590	1 836 945
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>305 590</b>	<b>1 836 945</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Vedlikeholdsfond	16	911 218	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>911 218</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 376	22 460
Leverandørgjeld		277 322	124 958
Annen kortsiktig gjeld		0	161 800
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>297 698</b>	<b>309 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 514 506</b>	<b>2 146 163</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	1 399 809	831 205
Oslo, 24.03.2025			
Styret i Solhaven Boligsameie			
Anders Vatne/s/	Amela Koluder/s/	Berit Syrstad/s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 376 016
Månedlig energiavregning	446 766
Vedlikeholdsfond	252 396
Kabel-tv	168 756
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 243 934</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Overføring fra vedlikeholdsfond	955 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>955 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 228.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 642
Arkitekthonorar, Heggelund & Koxvold Arkiteter	-45 722
Heggelund & Koxvold Arkiteter, for mye avsatt til kostnad i 2023	45 719
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-37 645</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Olaf E. Eriksen AS - vedlikehold inngangsparti	-843 140
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-843 140</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-44 599
Drift/vedlikehold VVS	-70 121
Drift/vedlikehold elektro	-29 643
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 541
Drift/vedlikehold brannsikring	-153 411
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 170 454</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-263 430
Renovasjonsavgift	-141 029
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-404 459</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-201 642
Fjernvarme	-238 446
Andre fyringskostnader	-54 206
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-494 294</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-84 134
Renhold ved firmaer	-80 800
Andre fremmede tjenester	-21 932
Andre kontorkostnader	-225
Bank- og kortgebyr	-2 806
Øreavrunding	-3
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-189 899</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter bank	58 053
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	579
Andre renteinntekter	3 030
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>61 663</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-310
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-310</b>

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG****GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 1,13 % av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i PPØ og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i PPØ og utgjør kr 961 315.

Selskapets andel i PBØ vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i PPØ er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 5,58 % av Pilestredet Park Garasjeanlegg.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pilestredet Park Garasjesameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Garasjesameie og utgjør kr 438 494.

Selskapets andel i Pilestredet Park Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Pilestredet Park Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pilestredet Park Utomhussameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Utomhussameie og utgjør kr 0.

Selskapets andel i Pilestredet Park Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Pilestredet Park Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameienes regnskap.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning energiavregninger for 2024	99 935
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>99 935</b>

**NOTE: 16****VEDLIKEHOLDSFOND**

Vedlikeholdsfond 31.12.2023	-1 559 197
Til vedlikeholdsfond 2024	-252 396
Fra vedlikeholdsfond 2024	955 000
Renteinntekter	-54 625
<b>SUM VEDLIKEHOLDSFOND</b>	<b>-911 218</b>



## Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan - Oppdatering

Oppdragsgiver: Solhaven Boligsameie

Dato: 06.02.2025

Vedlegg 6

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
			30 av 68 Tilstand og vedl.plan-Solhaven BS-OPAK A3-2025 V2.pdf		
01	28.02.2025	RAPPORTUTSENDING	FV/SS/PE		Frank Vinjerui
00	06.02.2025	UTKAST-RAPPORTUTSENDING	FV/SS/PE	Arvid Eliassen	Frank Vinjerui



## Sammendrag

OPAK AS utarbeidet tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for sameiet den 18.09.2016. Dette er en oppdatering av tilstandsrapporten med vedlikeholdsplan fra den tiden. Følgende er gjort i oppdateringen:

- Sammendrag er oppdatert.
- Liste over utført vedlikehold oppdatert.
- Ny kostnadsoversikt.
- I skjematurl fra side 9 legges til en kommentar under «Tilstand» på hver post som starter med «Oppdatert tilstand 2025:» Der det legges inn en endringskommentar.
- Det legges til nye tiltak dersom aktuelt.
- Vedlikeholdsplanen oppdateres med de nye tiltakene og de som er der fra før, blir vurdert på nytt i forhold til tidsperioden på 10 år.
- Ny kostnadsoversikt legges inn i rapporten.
- Fotovedlegg oppdateres.

Samlede kostnader forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak for de neste 10 årene er vurdert til 1.440.000,- inkl. mva. I tillegg anbefales strakstiltak for 40.000,- inkl. mva. som bør utføres innen ett år. Moderniseringstiltak som kan være aktuelle å gjennomføre for å oppgradere, utover normalt vedlikehold, utgjør til sammen 0,- inkl. mva.

Strakstiltakene er:

Tiltak 49.1 Opprette system for internkontroll for elektrisk anlegg.

Innenfor det bygningsmessige er vårt hovedinntrykk at eiendommen fremstår i generelt tilfredsstillende teknisk stand. Vedlikeholdsarbeidet gir inntrykk av å være forsvarlig utført samtidig som fornuftige oppgraderinger finner sted. Det er registrert få skader på bygningen, kun registrert råde på deler av rekkverk ved balkong og noen vinduer og balkongdører. Videre er det registrert en skade på den øverste franske balkongen mot gatesiden. Glasset har en skade i det ene hjørnet og lister for feste av glass i rekkverk er løse og bør festes bedre. Dette er tatt med som anbefalt tiltak for utskifting i vedlikeholdsplanen. Av anbefalte tiltak for kommende 10-års periode så kan det nevnes vask av fasader, maling av materialer i tre som panel, vinduer og dører, samt rekkverk på balkonger.

Innenfor VVS er vårt hovedinntrykk at anleggene fremstår i generelt god teknisk stand. Synlige avløpsrør/spillvannsrør har ingen synlige skader eller lekkasjer. Rør til kaldt- og varmtvann (forbruksvann) er fra byggeår, og ligger i skjult fremføring. Det er ikke meldt om avvik på disse i form av lekkasjer eller annet. Varme distribueres til radiatorer i leiligheter og fellesareal gjennom isolerte stålrør. I leiligheter er underfordelinger med aktuatorer for fordeling internt. Termostat på vegg i leilighet. For øvrige radiatorer er det montert termostat på den enkelte radiator.

Bygget innehar elektriske installasjoner som stort sett vurderes til å være i tilfredsstillende stand, men det er enkelte ting som bør utbedres. Hovedfordeling fra 2006 med beliggenhet i parkeringskjeller. Denne forsyner også en rekke andre bygg. Underfordelinger i fellesareal er fra 2006 og i bra stand. Underfordelinger til leiligheter er eiernes ansvar. Belysning i korridorer og trapperom er oppgradert til LED og i bra stand. Lysarmaturer i kjeller bør oppgraderes til LED da disse består av eldre konvensjonelle armaturer. Fiberskap plassert i underfordelere bør installeres fagmessig da de henger opp ned og er kun festet med strips. EcoGuard systemet er også svært lite fagmessig utført. Det bør ryddes opp i dette anlegget.



Det er heldekkende brannalarmanlegg i bygget som dekker både fellesareal og leiligheter. Dette fremstår i god stand, men det må forventes noen oppgraderinger i løpet av 10 år.

Sameiet har ingen avtale med firma som foretar rutinemessig internkontroll elektro på byggene. Dette må på plass da det er et forskriftskrav.

Brannslukking er ivaretatt ved brannslanger i de enkelte leiligheter mens det i fellesareal er både slanger og handslukkeapparater. Trapperom trykkes ved brann/ røykdeteksjon ved vifte nederst i trapp, denne tar luft fra inntaksrist ved siden av utgangsdør. Viktig at det ryddes og holdes rent rundt denne og at rist sjekkes jevnlig.

Ventilasjon i leiligheter er balansert ved et sentralt aggregat plassert i kjeller. Kanalføringer er primært spirokanaler.



## Innholdsfortegnelse

Sammendrag .....	2
Rapportering .....	5
Bakgrunn .....	5
Omfang .....	5
Premisser .....	5
Definisjon av tilstandsgrader .....	6
Konsekvensvurdering .....	6
Levetidsbetraktninger .....	7
Energioptimering – ENØK .....	7
Kostnader i perioden .....	8
Tilstandsvurdering .....	9
2 BYGNING .....	9
3 VVS .....	15
4 EL-KRAFT .....	18
5 TELE OG AUTOMATISERING .....	20
6 ANDRE INSTALLASJONER .....	22
7 UTENDØRS .....	22
Brannsikring .....	24
Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2) .....	25
Vedlegg:      Tiltaksplan med kostnadsoverslag Billedokumentasjon fra befaring	



Oppdrag : 142645 Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan | Solhaven Boligsameie  
Bygningstype : Boligbygg  
Oppdragsadresse : Pilestredet Park 28, 0176 Oslo  
Befaringsdato : 20.01.2025  
Oppdragsleder : Frank Vinjerui, Seniorrådgiver bygg og eiendom  
Oppdragsdeltaker : Sveinar Stormark, Eiendomsrådgiver elektro  
: Peder Eriksson, Spesialrådgiver VVS

## Rapportering

### Bakgrunn

Styret i Solhaven Boligsameie har tatt kontakt med OPAK AS for å få utarbeidet en oppdatering av en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan som ble utarbeidet av OPAK i 2016. Styret ønsker å få en oversikt over eiendommens tekniske tilstand, samt vedlikeholdsbehov og kostnader for de neste 10 årene. Fra oppdragsgiver er det overlevert en oversikt over tidligere utført vedlikehold og opplysninger muntlig ved befaringsdato.

Eiendommen (Gnr. 208, Bnr. 916) består av en boligblokk oppført i 2006, med til sammen 41 leiligheter fordelt på 1 felles trappeoppgang.

Denne rapporten er ment å være et viktig verktøy for styret i sitt fremtidige vedlikeholdsarbeid.

Rapporten gir en oversikt over den tekniske tilstanden for det bygningsmessige og de tekniske anleggene. I tillegg utarbeides en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. Rapporten og vedlikeholdsplanen kan benyttes til budsjettering og vedlikeholdsplanlegging for eiendommen, og er et forslag til hvordan OPAK mener vedlikeholdsarbeidet bør planlegges de neste 10 årene.

### Omfang

Det er gjennomført en tilstandsanalyse med fokus på teknisk og funksjonell tilstand, med en gjennomgang av bygningens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører og innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles tekniske anlegg. Leilighetene omfattes ikke av rapporten. Det er imidlertid foretatt en stikkprøvekontroll i 3 leiligheter, for å få et generelt inntrykk av teknisk standard. Vurderingen er basert på egen befaringsdato og opplysninger gitt av oppdragsgiver.

### Premisser

Tilstandsvurderingen er utført i henhold til NS 3424:2012 på analysenivå 1 (visuell kontroll). OPAK verken river eller åpner konstruksjoner. Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet, verken for VVS eller elektro. Dvs. at tekniske anlegg som pga. årstid eller annet ikke er i drift, kan ha funksjonsfeil eller være havarerte. OPAK har ikke foretatt brannteknisk kontroll av eiendommen. Kun forhold som er avdekket under befaringsdato av de øvrige fag er medtatt. Det forutsettes at de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig, er korrekte. Mengder er skjønnsmessig beregnet og ev. målt på kart og tegninger. Alle mengder må ses på som omtrentlige. Kostnadene er budsjettkostnader, basert på erfaringspriser.



## Definisjon av tilstandsgrader

Vurdering av tilstandsgrader er basert på NS 3424. Begrepet tilstandsgrad er definert i standarden. Ved registrering av tilstand benyttes tilstandsgradene 0-1-2-3 som definert i tabellen under.

Tilstandsgrad TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
<b>TG 2</b>	<b>Vesentlige avvik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bygningsdelen er sterkt nedslitt</li><li>• Bygningsdelen er vesentlig skadet</li><li>• Bygningsdelen har redusert funksjon</li><li>• Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid</li><li>• Bygningsdelen har mangelfull eller feil utførelse i forhold til referansenivået</li><li>• Bygningsdelen er mangelfullt eller feil vedlikeholdt</li><li>• Bygningsdelen mangler vesentlig dokumentasjon for fagmessig utførelse i forhold til referansenivået</li><li>• Bygningsdelen bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader</li></ul>
<b>TG 3</b>	<b>Store eller alvorlig avvik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bygningsdelen har total eller nært forestående funksjonssvikt</li><li>• Det er fare for liv og helse</li></ul>
<b>TGIU</b>	<b>Ikke undersøkt</b> Mulig risiko	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på befaringstidspunktet.</li></ul>

## Konsekvensvurdering

Vurderingene er gjort på bakgrunn av en helhetsvurdering av konsekvens- og tilstandsgrad. Bygningsmaterialer og konstruksjoner som vurderes, kan få samme tilstandsgrad (TG), men ha ulik konsekvens for bygningen som helhet eller enkeltkomponent. For eksempel vil en TG2 kunne ha liten konsekvens for eiendoms- og personsikkerhet og av den årsak bli planlagt langt ut i planperioden. Dersom TG2 derimot gir en høy konsekvens for eiendommens og personers sikkerhet plasseres tiltaket tidlig i planperioden.

NS3424 inneholder kategorier for konsekvensvurderinger fra konsekvensgrad (KG) 0, ingen konsekvenser, til 3 store og alvorlige konsekvenser. OPAK synliggjør ikke hvilken KG som ligger til grunn for de enkelte tiltakene, men legger tiltak med høy konsekvensgrad i et tidlig tidsintervall for planperioden. Leseren av rapporten vil dermed kunne lese tiltakets alvorlighet sett utfra TG og hvilken tidsperiode tiltaket er plassert inn i.

### Levetidsbetraktninger

Levetidsbetraktninger er en vurdering av hvor lenge materialene kan opprettholde sine egenskaper og tiltenkte funksjon. Dette gjøres både for de enkelte komponenter (som takstein, heft for maling osv.) og for sammensatte konstruksjoner (som puss-system, yttertak, rørsystem osv.).

Materialers levetid baseres på lokale påkjenninger samt forskning gjennomført av Sintef Byggforsk. Der det ikke finnes forskningsunderlag, benyttes erfaringstall benyttet i bransjen for bruk ved tilstandsvurderinger og utarbeidelse av vedlikeholdsplaner.

Levetidsbetraktningene og tilstandsvurderingen gir et bilde av hvordan vedlikeholdet bør forløpe i tiden fremover. De vedlikeholdstiltakene som med bakgrunn i dette faller innenfor rapportens 10-års periode, er medtatt i vedlikeholdsplanen. Disse er etter beste skjønn delt inn etter følgende prioritering:

#### I **Straktiltak (0 - 1 år)**

Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare.

#### II **Vedlikehold (1 - 2 år, 3 - 5 år og 6 - 10 år)**

Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått. I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt.

#### III **Modernisering**

Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstille manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens byggenorm/offentlige forskrifter.

### Energiøkonomisering – ENØK

Energiøkonomisering knyttet til oppvarming, ventilasjon og belysning kan være store, men med forholdsvis enkle tiltak kan senkes betraktelig. Tiltak som etterisolering av tak og fasader, utskifting av vinduer, ombygging fra elektrisk til vannbåren varme, montering av et varmestyringssystem mm. vil kunne være med å senke energiforbruket. På generell basis er det et større innsparingspotensial på eldre bygninger enn hva det er på nye.

Det finnes forskjellige støtteordninger. ENOVA er en av dem som kan gi støtte til en helhetlig energikartlegging. Denne kartleggingen utføres av en energirådgiver som gjør en grundig vurdering av boligens energitilstand, gir oversikt over lønnsomheten til de ulike tiltakene samt en oversikt over hvilke tiltak som det gis støtte til. Formålet med støtteordningen er å gi informasjon som kan være medvirkende årsak til at energisparende tiltak blir iverksatt. Støtteordningen er ikke ment for tiltak som uansett ville blitt utført. Det kan søkes om midler hele året, men som for alle støtteordninger så må en søknad være behandlet i forkant av kontraktsinngåelser med entreprenører.

Støtten beregnes som en andel av merkostnaden ved å velge energivennlig løsning. OPAK gjennomfører energiøkonomiske vurderinger av bygg.



## Kostnader i perioden

Samlet er kostnadene ved de foreslåtte tiltak anslått til 1.500.000,- inkl. mva.  
Se for øvrig skjemaer for tiltak og prioritering.

Kostnadene fordeler seg slik:

	Strakstiltak		Vedlikehold		Modernisering	Totalt
	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov	
Bygningsmessig	0	270 000	920 000	0	0	1 190 000
VVS installasjoner	0	0	0	0	0	0
Elkraft, tele/aut, andre	40 000	170 000	0	70 000	0	280 000
Utendørs	0	10 000	0	0	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>40 000</b>	<b>450 000</b>	<b>920 000</b>	<b>70 000</b>	<b>0</b>	<b>1 480 000</b>
<b>Sum avrundet</b>						<b>1 500 000</b>

Kostnadene er beregnet med følgende forutsetninger:

- Kostnadene er entreprisestkostnader inkl. felleskostnader (rigg, drift etc., samt uspesifiserte kostnader (usikkerhet).
- Erfaringstall fra liknende arbeider.
- Konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Dagens pris- og lønnsnivå.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging (PL/BL) av arbeidene er medtatt som ett generelt påslag. Dette vil variere i hvert enkelt tiltak.
- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, og kostnadene er inkl. mva.

Ved utførelse av tiltak gjøres det valg av materialer og metode for utførelse som kan medføre avvik i den beregnede kostnaden og faktisk kostnad. Budsjettkostnadene i rapporten gir grunnlag for avsetninger og planlegging, men det bør legges til en faktor for usikkerhet i hvert enkelt tiltak når det planlegges finansiering og ved utførelse av tiltaket.



## Tilstandsvurdering

Følgende er en beskrivelse av de ulike bygningsdeler og deres tilstand slik de fremstod ved befaringen samt OPAKs forslag til tiltak. Se for øvrig egen tiltaksliste med budsjettsummer.

2 BYGNING		
21	Grunn og fundamenter	<p><u>Beskrivelse</u> Det er ikke gjort særskilte undersøkelser omkring grunnforhold og fundamentering. Bygningene er fundamentert henholdsvis på fjell eller faste masser og på dekke over garasje. Betonggulv på grunn og på garasjedekker. Dreneringen er fra de ulike byggeårene.</p> <p><u>Tilstand</u> Det er ikke registrert tegn som tyder på svikt i bygningens grunnforhold eller fundamenter.</p> <p>Basert på normale levetidsbetraktninger er antatt levetid for drenering 50 år +/- 10 år. Dreneringen er i dag 12 år gammel og har lang restlevetid.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Det er ikke registrert endringer i grunn og fundamentering, av det som var tilgjengelig ved befaring. Bygningens grunnforhold og drenering fremstår i tilfredsstillende stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
22	Bæresystemer	<p><u>Beskrivelse</u> Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i stål og betong.</p> <p><u>Tilstand</u> Det er ikke registrert tegn til svikt eller skader på byggets bæresystemer.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Det er ikke registrert endringer i bæresystemer, av det som var tilgjengelig ved befaring. Fremstår i tilfredsstillende stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
23	Yttervegger	<p><u>Beskrivelse</u> Ytterveggene er av betong og bindingsverk. Pussede fasader på 50 mm isolasjonsmateriale. Det er benyttet ubehandlede fibersement plater i vindusbånd, og som skiller mellom balkonger. På fasade mot gate er det benyttet malt trepanel i vindusfelt til venstre for inngangspartiet.</p> <p>Vinduer, dører og porter: Vinduene i Pilestredet Park 28 har malte trevinduer og balkongdører fra byggeåret.</p> <p>Inngangsdører til oppgangene er i lakkert tre med glassfelt og sidefelt.</p>



	<p>Ståldører til utganger til takterrasser og adkomst til søppelrom.</p> <p><u>Tilstand</u></p> <p>Fasadene er i generelt god stand, enkelte områder med nærhet til bakken er preget av litt algevekst. Det anbefales å vaske fasader ca. hvert 5. år. Ifølge oppdragsgiver har ikke fasadene blitt overflatebehandlet og eller vasket siden byggeåret. Fasadene er pusset med gjennomfarget puss/ement som gir ett noe lettere vedlikehold enn om fasadene hadde vært malt på tradisjonelt vis, forutsetter fasadevask i jevne intervaller. Fiberementplater er generelt i god stand og det er ikke behov for tiltak i kommende 10 års periode. Ståldører er noe malingsslitte.</p> <p>Det ble registrert noe korrosjon/hvitrust på sinkplatene som er ned mot betonghellene på felles takterrassene. Hvitrust er ett tegn på forvitring, og årsaken til er trolig at det er for liten avstand mellom betonghellene og sinkplatene. Det er ikke tatt med noen tiltak for dette, da det er vanskelig å si noe om hastigheten til forvitringen.</p> <p>Vinduer, dører og porter:</p> <p>Basert på normale levetidsbetraktninger er antatt levetid for vinduer 40 år +/- 10 år.</p> <p>Vinduene er i god stand, med en restlevetid på over 30 år, forutsatt regelmessig vedlikehold. Beslagsarbeid er godt utført med lang restlevetid.</p> <p><b><u>Oppdatert tilstand 2025:</u></b></p> <p>Fasader:</p> <p>Fremstår hovedsakelig i tilfredsstillende stand. Det er opplyst om utført fasadevask i 2017. Det er noe grønske på fasader enkelte steder. Vask av fasader anbefales i løpet av de neste 10 årene.</p> <p>Det ble opplyst om planlagt utbedring av skader i systempusen ved inngangspartiet og ved dør til takterrassen. Tiltaket er medtatt uten kostnad da dette allerede er bestilt.</p> <p>Malt kledning av trepanel er opplyst malt i 2017. Intervaller for overflatebehandling på denne type materialer er 8 år +/- 4 år. Ny overflatebehandling anbefales om ca. 4 år. Trekledning på øverste etasje har noe begrenset råte på hjørne mot nordøst. Dette skiftes ut samtidig med overflatebehandling.</p> <p>Vinduer, dører og porter:</p> <p>Vinduer fremstår hovedsakelig i tilfredsstillende stand med kun behov for overflatebehandling. opplyst å være overflatebehandlet i 2017 da trekledning ble malt. Ny overflatebehandling anbefales om ca. 4 år.</p> <p>Restlevetider på vinduene er godt utover de neste 10 årene. Det ble registrert enkelte vinduer i 5. etasje, ut mot gaten som har omfattende råte i rammen. Likeledes i enkelte vinduer og balkongdør på samme side, 6. etasje med noe råte. Årsaken er ukjent, men kan ha sammenheng med materialkvalitet og forhold mellom regn-, sol- og skyggeforhold. Trolig er det flere vinduer som er</p>
--	--



		<p>i tilsvarende stand. Det anbefales å skifte ut råteskadede vinduer og balkongdører basert på en helhetlig oversikt av alle vinduer i bygningen. Det er opplyst om at det skiftes ut vinduer i den befarte leiligheten nå. Tiltaket deles opp i to runder.</p> <p>Ståldør til underetasjen fremstår i tilfredsstillende stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
	Tiltak 23.2	Utbedring av skader på systempuss ved inngangen og ved utgang til takterrassen.
	Tiltak 23.3	Utskifting av vinduer og dører med råteskader. Det er opplyst om at det skiftes ut vinduer i den befarte leiligheten nå. Tiltaket deles opp i to runder.
24	Innervegger	<p><u>Beskrivelse</u></p> <p>Leilighetsskilleveggene er av malt betong. I trappeoppgangen og i kjelleren er veggene i plasstøpt betong. Vegger mot korridorer er utført som bindingsverksvegger kledd med gipsplater.</p> <p>Dører:</p> <p>Alle leilighetene har brann- og lydklassifiserte laminatdører (B30/35dB). det er brannklassifiserte (A60) ståldører mellom de ulike branncellene i fellesarealene.</p> <p><u>Tilstand</u></p> <p>OPAK har ikke vurdert innvendige vegger i leilighetene, da dette er seksjonseiers eget ansvar.</p> <p>Veggene i trapperommet og korridorer er i god stand med normal slitasje. Det ble opplyst av oppdragsgiver at innerveggene i fem av blokkene er pusset opp samtidig, en er pusset opp for ca.2 år siden, mens Pilestredet Park 28 ikke er malt siden bygningen ble tatt i bruk.</p> <p>Vinduer og dører:</p> <p>Alle innvendige dører vurderes å være i god stand, med lang restlevetid.</p> <p><b><u>Oppdatert tilstand 2025:</u></b></p> <p>Innvendige veggflater og dører fremstår i tilfredsstillende stand, med lang restlevetid. Det er opplyst om oppgradering av inngangsparti i 2024, nymalte vegger. Ingen anbefalte tiltak de neste 10 årene.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
25	Gulv og himlinger (Dekker)	<p><u>Beskrivelse</u></p> <p>Gulv:</p> <p>Dekkene er hulldekker i betong. Banebelegg i korridorer. Trapperom er flislagt ved inngang og i etasjene over inngang er det banebelegg. I kjelleren er det</p>



		<p>overflatebehandlet betonggulv på grunn, med unntak av PP 22 og 23 som har oppgradert overflaten med banebelegg.</p> <p>Himlinger: Pussede og malte betonghimlinger i trapperom og øvrige fellesarealer. Enkelte områder med akustiske plater.</p> <p><u>Tilstand</u> OPAK har ikke vurdert gulv og himlinger i leilighetene, da dette er seksjonseiers eget ansvar.</p> <p>Gulv: Gulvet fremstår generelt i god stand med normal slitasje. I kjellerdel av trapperom er det ulik tilstand, malingsavflassing på enkelte områder.</p> <p>Himlinger: Himlinger fremstår i god stand. Ifølge oppdragsgiver har ikke himlingene blitt malt siden bygningen ble tatt i bruk. Bør vurdere maling hvis en velger å bytte samtlige lysarmaturer i korridorer og fellesarealer.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Gulv med malt betong i kjeller/underetasje er opplyst malt i den senere tid, og sammen med fliser i inngangspartiet så fremstår dette i tilfredsstillende stand. Banebelegg i gangene fremstår hovedsakelig i tilfredsstillende stand, men det er en del merker og sår i belegget i 2. etasje, trolig etter piggsko/brodde. Belegget vurderes å ha en restlevetid utover de neste 10 årene, forutsatt normalt bruk i tiden fremover.</p> <p>For samtlige belegg anbefales regelmessig boning for å oppnå lengst mulig levetider for beleggene. Dette er å anse som driftsoppgaver og derfor ikke medtatt her i vedlikeholdsplanen.</p> <p>Himlinger fremstår i tilfredsstillende stand og det er ikke medtatt tiltak for dette i de neste 10 årene.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
26	Yttertak	<p><u>Beskrivelse</u> Bygningen har takflate med Sedumtak. Alle beslagsdetaljer er utført i sink. Takvann fra hovedtak/takterrasse føres til innvendige sluk. Hovedtakets isolasjonsmateriale og tykkelse er ukjent. Takene over hovedtrapperommene har avrenning til innvendig sluk, hvor takvannet videre føres direkte ut på takterrassen. Gangbaner og oppholdssoner har oppfôret terrassedekke.</p> <p><u>Tilstand</u> Taket fremstår i tilfredsstillende tilstand. Taktekingen er delvis skjult av betongheller/terrassebord på takterrassene og beplantning langs kantene, og deler var på befaringen ikke synlig for nærmere kontroll. For de deler av taket</p>



		<p>som hadde synlig takbelegg var tilstanden god. Det er ikke meldt om problemer med lekkasjer fra taket til underliggende leiligheter. På enkelte blokker var det begroing mellom betonghellene. All organisk vekst bør fjernes så fort det oppdages, da det er viktig for å opprettholde en god avrenning til taksluk. Erfaringsmessig er terrasser som utgjør tak over oppvarmede rom, den typen takkonstruksjon som er mest utsatt for skader.</p> <p>Enkelte takrenner for tak over «loftoppbygg» viste tegn til svikt loddete i skjøter. Det ble opplyst at dette var kjent problematikk og blikkenslager var kontaktet for utbedringer.</p> <p>Eksempler på viktige forutsetninger for terrassene over oppvarmede rom:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Innvendige nedløp fra sluk skal være varme og sikre avrenning av smeltevann</li><li>• Sluk er tilgjengelig for ettersyn og rengjøring</li><li>• Det bør være overløp i tillegg til sluk</li></ul> <p>Alle taksluk er lett tilgjengelig og ved kontroll av enkelt utvalgte sluk var tilstanden god. I henhold til Sintef Byggforsk omfatter vanlig vedlikehold ettersyn av sluk og renner to ganger i året.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Taktekking med belegg, beplantning, beslagsdetaljer og løsninger fremstår i tilfredsstillende stand. Slukene fremstod i bra stand, men det var usikkert om det foreligger rutiner for rens av sluk. Det anbefales å ha rutiner for rens av slukene ca. 2 ganger i året. Dette er driftsoppgaver som ikke er medtatt i vedlikeholdsplanen.</p> <p>Nytt tak over inngangspartiet fremstår i tilfredsstillende stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
		<p>Det bør gjennomføres regelmessige kontroller og rengjøring av taket for å fange opp behov for vedlikeholdstiltak. Dette regnes som driftskostnader og er derfor ikke tatt med som vedlikehold i tiltaksplanen.</p>
27	Fast inventar (Murte piper og ildsteder)	Ikke relevant for eiendommen.
28	Trapper og balkonger	<p><u>Beskrivelse</u></p> <p>Trapper: I oppgangen er det betongtrapper med banebelegg og rekkverk i stål.</p> <p>Balkonger: Det er utragede balkonger med betongdekker utenfor leilighetene fra 2.-6. etasje. Rekkverk med stål, tre og glass. Avrenning mot sluk til nedløpsrør langs bærende stålsøyler.</p>



	<p><u>Tilstand</u></p> <p>Trapper: Trappene vurderes å være i god stand, med lang restlevetid.</p> <p>Balkonger: OPAK har befart en balkong, en privat takterrasse over 5.et. og alle felles takterrasser. Treverk ved balkong rekkverkene er enkelte steder noe tørre.</p> <p>Balkongene fremstår i tilfredsstillende stand. Stål og treverk på balkonger males samtidig med fasadene.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b></p> <p>Trapper: Trappene innendørs fremstår i tilfredsstillende stand. Boning, som er nevnt i post 25, anbefales regelmessig for å oppnå lengst mulig levetider for beleggene. Dette er å anse som driftsoppgaver og derfor ikke medtatt her i vedlikeholdsplanen.</p> <p>Utvendig trapp ved inngang med rampe, er oppgradert i 2024 og fremstår i tilfredsstillende stand.</p> <p>Balkonger: Balkonger fremstår hovedsakelig i tilfredsstillende stand. Trespiler på balkongrekkverk har enkelte steder råte. Dette anbefales skiftet ut med nytt tre. Samtidig anbefales det å overflatebehandle samtlige trespiler i forbindelse med balkongene samtidig med trepanel på fremsiden. Spiler i den befarte seksjonen er opplyst å være planlagt skiftet i år.</p> <p>På fremsiden er det enkelt seksjoner med franske balkongløsninger. Her er rekkverk utfyllt med laminert glass. I en av de befarte leilighetene, i 5. etasje, var det skader på glasset og innfestningen. Det er usikkert om det er skader på øvrige glass, men samtlige festeanordninger bør kontrolleres og utbedres. Det er opplyst om at dette skiftes ut i den befarte leiligheten i år.</p> <p>Takterrasse har terrassebord på gulv som fremstår i tilfredsstillende stand, men med regelmessig behov for overflatebehandling, medtatt som tiltak. Rekkverksplater fremstår også i tilfredsstillende stand, men festeanordning på baksiden av platene er i tre og ubeskyttet. Det anbefales å behandle dette samtidig med gulv. Det er en skadet plate i rekkverk som anbefales skiftet ut med en ny.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
Tiltak 28.2	Franske balkonger. Skifte 1 glass og kontroll med utbedring av feste av glass i øvrige.



29	Dokumentasjon bygg	<p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Det opplyses at Velhaven boligsameie, ved overtagelse av bygningen, fikk overlevert FDV-dokumentasjon utarbeidet av Selmer Skanska.</p> <p><b>Tilstand</b></p> <p>OPAK har hatt tilgang til FDV-dokumentasjon. FDV dokumentasjonen virker til å være godt ivaretatt.</p> <p>FDV dokumentasjon for PP 22 og PP26 er kontrollert, det forutsettes at alle sameiene/borettslagene har ivaretatt sin FDV dokumentasjon for eiendommen.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b></p> <p>Dokumentasjonen er fremvist, men ikke gjennomgått. Det er viktig at denne oppdateres etter hvert som det utføres utskiftinger og vedlikehold av bygningsdetaljer i bygget.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b></p>
----	--------------------	---

### 3 VVS

31	Sanitær	<p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Bygningene har ordinære sanitæranlegg med sanitærutstyr installert på bad/WC og kjøkken. Røranlegget er fra 2006. Leilighetene har varmt tappevann fra Hafslund netts fjernvarmeveksler fra 2006.</p> <p>Vanninnleggene er lagt i bakken fra utvendig kommunal hovedledning. Uttreksledning for avløpsvann, fra bad/WC og kjøkken, er lagt fra utvendig kommunal hovedledning via stikkledning. Innenfor grunnmuren går vann- og avløpsledningene under gulvet i kjelleren til hovedstoppekran for vannledning over gulv, og til vertikale opplegg for avløp. Vannrør over gulv er av kobber og rør i rør i leilighetene. Avløpsrørene er av plast. Vanninnlegget til bygningene er plastrør PH-ledning.</p> <p><b>Tilstand</b></p> <p>Ingen leiligheters sanitæranlegg er besiktet. Det er ikke opplyst om tidligere vannlekkasjer fra baderom til underliggende leiligheter.</p> <p>Normal levetid for rørene er 40 +/- 10 år. De opprinnelige vann- og avløpsrørene er i dag ca. 13 år gamle. Sanitæranlegg og røranlegg er vurdert å være i god stand. Basert på normale levetidsbetraktninger og tilstanden på rørene, har rørene en restlevetid på 30 år.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b></p> <p>Det ble under befaring anledning å befare enkelte leiligheter. Sanitærtekniske installasjoner i befarte leiligheter er i god stand. Det er ikke meldt om avvik på avløp eller forbruksvann. Avløpsrør i kjeller fremstår i god stand og har en forventet restlevetid på 20-30 år.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b></p>
----	---------	---



32	Varme	<p><u>Beskrivelse</u></p> <p>Det er installert vannbårent varmeanlegg med varme til radiatorer. Anlegget er fra byggeåret 2006. Varmen leveres av Hafslund netts fjernvarmesentral. Pumpe sirkulerer vannet via termisk isolerte rørledninger av stål frem til radiatorer under vinduene i leilighetene. Radiatorene har termostat kraner. Det er vannbåren varme i inngangspartiene i blokkene. Varmeanlegget har ekspansjonskar, type lukkede membrankar fra 2006.</p> <p><u>Tilstand</u></p> <p>Ingen av varmesentralene er besiktet. Tilstanden på varme- og røranlegget vurderes som tilfredsstillende, med lang restlevetid.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b></p> <p>Radiatorer i leiligheter styres av romtermostat og aktivator plassert i underfordeling i den enkelte leilighet. Radiatorer i fellesareal reguleres ved termostater på den enkelte radiator. Tilstanden vurderes som god og forventes ha en restlevetid ut perioden.</p> <p>Varmesentralen for de aktuelle areal er plassert i P-kjeller. På befaringen var det en del vann på gulvet. Det var ingen synlige tegn til lekkasjer, så det kan antas at dette skyldes kondensering. Det anbefales å isolere kalde rør/kanaler. Vedlikeholdsansvaret ligger på garasjesameiet og tiltak er derfor ikke medtatt her.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
33	Brannslukking	<p><u>Beskrivelse</u></p> <p>Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen leilighet. I henhold til dagens forskrifter skal hver boenhet minimum inneholde et brannslukkingsapparat eller husbrannslange som når hele leiligheten. Det er opplyst om at leilighetene har husbrannslange. For håndtering av små branntilløp anbefaler OPAK å ha skumapparat i tillegg til slange.</p> <p><u>Tilstand</u></p> <p>OPAK har ikke kontrollert slukkeutstyret i den enkelte leilighet. Det er håndlukker ute på takterrassene.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b></p> <p>I fellesareal som trapperom er anslutningspunkter til brannvesenets slanger. I bodareal, gangareal ol. er det montert brannslanger og manuelle handslukkeapparater. Utstyr fremstår i god stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
34	Gass og trykkluft	<p><u>Beskrivelse</u></p> <p><u>Tilstand</u></p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b></p> <p>Ingen kjente installasjoner</p>



	Tiltak 34.1	<u>Anbefalte tiltak</u> Ikke relevant for eiendommen.
35	Prosesskjøling	<u>Beskrivelse</u>  <u>Tilstand</u>  <b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Ingen kjente installasjoner  <u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 35.1 Ikke relevant for eiendommen.
36	Luftbehandling	<u>Beskrivelse</u> Det er trykksettingsvifte i hvert trapperom. Det er avtrekk i korridor i hver etasje. Det er tilluft i sluse til garasje. Det er avtrekk fra søppelrom. Det er standard spirokanaler med kontrollventiler og avtrekksvifter på tak.  <u>Tilstand</u> Ventilasjonsanleggene i leilighetene er ikke vurdert. Ventilasjonssystemene har en normal levetid på 25 +/- 10 år. Ventilasjonssystemene i bygget vurderes å være riktig oppbygd og i god stand, med en restlevetid på over 10 år, forutsatt jevnlig service.  <b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Ventilasjon i leiligheter ivaretas av aggregat type Exhausto. Aggregatet er fra 2006 og fremstår i god stand. Aggregater har en forventet levetid på 20 +/-10 år og det kan forventes en restlevetid ut perioden. Levetiden forutsetter jevnlig vedlikehold og service.  <u>Anbefalte tiltak</u>
37	Komforkjøling	<u>Beskrivelse</u>  <u>Tilstand</u>  <b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Ingen kjente installasjoner  <u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 37.1 Ikke relevant for bygget
38	Dokumentasjon VVS	Det er FDV dokumentasjon for de ulike fag. Dokumentasjonen er ikke kontrollert.  <b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Dokumentasjonen er observert, men ikke gjennomgått. Det er viktig at denne oppdateres etter hvert som det utføres utskiftninger og vedlikehold av bygningsdetaljer i bygget.



		<u>Anbefalte tiltak</u>

4 EL-KRAFT		
41	Basisinstallasjoner for elkraft	<p><u>Beskrivelse</u> Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg forlagt i vegger og tak. Røranlegget er utført med plastrør. Stigeledningene er forlagt skjult i rør fra hovedtavlen i kjeller, opp til de respektive underfordelinger i leilighetene.</p> <p>Fordelingsanlegget for stikkontakter og teknisk kabling er utført med PR kabel som ledninger i rør. Vann- og avløpsrør er jordet med separat gul/grønn jordleder.</p> <p><u>Tilstand</u> Normal levetid for driftstekniske anlegg er 30 +/- 10 år. Anlegget er fra 2006 og fremstår generelt i tilfredsstillende stand. Ingen synlige skader ble registrert på befaringen. Kursopplegget for lys og stikk i fellesarealene vurderes å være i tilfredsstillende stand. Anlegget for jording fremstår i god stand.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Fra sist tilstandsvurdering i 2014 er det ikke gjort store forandringer på basisinstallasjoner i bygget.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
42	Høyspent forsyning	<p><u>Beskrivelse</u> Hovedtavlen forsynes via PVC isolert kabel fra E-verkets trafostasjon utenfor bygningen.</p> <p><u>Tilstand</u> Ikke vurdert, da netteier er ansvarlig.</p>
43	Lavspent forsyning (fordeling)	<p><u>Beskrivelse</u> Stigeledninger: Fra hovedfordelingene i kjelleretasjen er stigeledningene forlagt i rør frem til respektive underfordelinger til leilighetene i hver etasje. Stigeledningene er fra 2006 og er ikke besiktet.</p> <p>Hovedtavle: Det er en hovedtavle i kjelleretasjen som ikke er besiktet. Spenningsystemet er 400 V – TN.</p> <p>Underfordelinger: Underfordelere for leilighetene er ikke besiktet og vurdert. Underfordeler for fellesarealer og strømmålere er plassert i trapperom i hver etasje og er i god stand. Normal levetid på underfordelinger er 30 +/- 10 år.</p>



		<p><u>Tilstand</u> Stigeledninger: Ingen tiltak.</p> <p>Hovedtavle: Ingen tiltak.</p> <p>Underfordelinger: Ingen tiltak.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Fra sist tilstandsvurdering i 2014 er det ikke gjort store forandringer på fordelinger eller kursopplegg i bygget. Underfordelinger i fellesareal er fortsatt i tilfredsstillende stand med en forventet gjenstående levetid på mer enn 10 år. Underfordelinger i leiligheter er hver enkelt beboers ansvar. I de leilighetene vi var innom var underfordelinger i tilfredsstillende stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Stigeledninger:</p>
		Hovedtavle:
		Underfordelinger:
44	Lys	<p><u>Beskrivelse</u> Belysningsanlegget i trapperommene og i gangarealene består hovedsakelig av kompaktarmaturer med energipærer styrt av moderne lysstyring. Kursopplegget er hovedsakelig utført med kabel trukket i rør. I søppelrom og bod på tak er det lysstoffarmaturer.</p> <p>Det er nød- og markeringslys i korridorer og trapper med eksterne batteripakker.</p> <p><u>Tilstand</u> Normal levetid for belysningsutstyr er 20 +/- 10 år. Armaturene er fra 2006. Mellom 30 og 50 % av armaturene er skiftet pga. de er av dårlig kvalitet. Belysningsanlegget for bygningen vurderes å være i dårlig stand for de som ikke er skiftet.</p> <p>Markeringslysarmaturene er i dårlig stand. Ca. 10 % av disse er skiftet til moderne Led armaturer. I nr. 28 mangler det markeringslys i de fleste rømningsveiene.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Det ble for ca. 2 år siden oppgradert til LED belysning i korridorer og trapperom. Disse er i tilfredsstillende stand. I kjeller, samt noen plasser utendørs på fasade, er det eldre konvensjonell belysning som bør oppgraderes til LED. Nødbelysningen er også nylig oppgradert.</p>



	Tiltak 44.1	<u>Anbefalte tiltak</u> Skifte belysningen i kjellerne, samt noen plasser utendørs på fasadene, til LED-belysning med lysstyring.
45	Elvarme	<u>Beskrivelse</u> Det er vannbårent varmeanlegg se kapittel 32.  <u>Oppdatert tilstand 2025:</u> Fra sist tilstandsvurdering i 2014 er det ikke gjort store forandringer på elvarme i bygget.  <u>Anbefalte tiltak</u>
46	Reservekraft	<u>Beskrivelse</u> Ikke etablert på eiendommen.  <u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak
49	Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)	<u>Beskrivelse</u> Iht. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften, fra 1 jan 1997) og § 9 i Forskrift om Elektriske lavspenningsanlegg omfattes boligselskapene av forskriftene om å sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i el. forskriftene.  Det er boligselskapet ansvar å vedlikeholde det elektriske anlegget i alle fellesarealer, mens beboerne har ansvar for sin egen bolig. Styret har imidlertid plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på det ansvar de har.  <u>Tilstand</u> Det er sameiets ansvar å vedlikeholde det elektriske anlegget i alle fellesarealer, mens beboerne har ansvar for sin egen bolig. Styret har imidlertid plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på det ansvar de har. Det er opplyst at internkontroll elektro mangler i sameiene/borettslagene.  <u>Oppdatert tilstand 2025:</u> Det er ikke opplyst at sameiet har etablert et system for internkontroll elektro. Dette må på plass.  <u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 49.1 <b>Opprette system for internkontroll for elektrisk anlegg.</b>

## 5 TELE OG AUTOMATISERING

53	Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)	<u>Beskrivelse</u> Porttelefonanlegg ble installert i 2006. Anlegget har anropsapparater med kamera ved hovedinngangen og svarapparater i leilighetene. Det er tre ulike typer porttelefonanlegg i sameiet.
----	--	--



		<p><u>Tilstand</u> Normal levetid for porttelefonanlegg er 10 +/- 5 år. Porttelefonanleggene vurderes å være i god stand, men har basert på normale levetidsbetraktninger en restlevetid på under 10 år.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Vi har fått opplyst at det er etablert ett nytt porttelefonsystem siden sist tilstandsvurdering i 2014. Vi har fått opplyst at utedelen av dette anlegget har blitt stjålet. Ettersom dette ligger inne som en bestilling tas ikke dette med som noen tiltak i denne rapporten.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
54	Alarm- og signalsystemer (Brannalarmanlegg)	<p><u>Beskrivelse</u> Brannvarslingsanlegg: Det er installert felles brannalarmanlegg i bygningene som dekker fellesarealene og alle leilighetene. Det er anlegg av type Eltek.</p> <p><u>Tilstand</u> Brannvarslingsanlegg: Normal levetid for brannvarslingsanlegg er 15 +/- 5 år. Brannvarslingsanlegget vurderes å være i god stand med restlevetid på over 10 år.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Brannalarmanlegget vurderes å være i tilfredsstillende stand. Anlegget anslås til å være ca. 10-15 år gammelt. Basert på alder bør nok dette oppgraderes noe i løpet av nærmeste 10 årene. Setter av en sum til dette.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
55	Lyd- og bildesystemer	<p><u>Beskrivelse</u> Det er installert fiber inn til alle leiligheter i sameiene og borettslagene.</p> <p><u>Tilstand</u> Kabel-TV anlegg er ikke vurdert.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Fiberinstallasjonen med fiberskap er utført lite fagmessig. Fiberskapene er kun festet med strips og er satt opp ned. Dette resulterer i at dørene til fiberskapene faller av når man åpner disse. Disse tingene bør utbedres. Det ligger også noen kabler kveilet opp i tavlene. Disse kablene bør fjernes eller termineres på korrekt måte. Det er også installert et EcoGuard system som er utført lite fagmessig. Dette bør installeres på en fagmessig og forskriftsmessig måte.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 55.1 Fiberskap bør installeres og festes på en fagmessig måte. Tiltak 55.2 Diverse kabelbunter bør fjernes eller termineres korrekt. Tiltak 55.3 EcoGuard system bør installeres forskriftsmessig og fagmessig.</p>



56	Automatisering (SD-anlegg)	<p><u>Beskrivelse</u> Ikke relevant for eiendommen.</p> <p><u>Tilstand</u></p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Fra sist tilstandsvurdering i 2014 er det ikke gjort noen endringer eller installert noe SD-anlegg.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
----	----------------------------	--

6 ANDRE INSTALLASJONER		
62	Heiser (Person- og varetransport)	<p><u>Beskrivelse</u> Det er en personheis i bygget fra byggeåret av typen Orona, som går over 7-8 etasjer. Seks av heisene har kapasitet for 13 personer/1000 kg. Heisen er av type wireheis, med skap i øverste etasje. Heisen har servicekontrakt.</p> <p><u>Tilstand</u> Normal levetid for en heisinstallasjon er ca. 40 år +/- 10 år. Det er ikke opplyst om problemer generelt. Heisen vurderes å være i tilfredsstillende stand med lang restlevetid.</p> <p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b> Fra sist tilstandsvurdering i 2014 er det ikke noen statusendring angående heisen i bygget. Den vurderes fremdeles til å være i tilfredsstillende stand med en forventet gjenstående levetid på mer enn 10 år.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>

7 UTENDØRS		
71	Bearbeidet terreng	Ikke relevant for eiendommen.
72	Utendørs konstruksjoner	Ikke relevant for eiendommen.
73	Utendørs røranlegg	<p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b></p> <p><u>Beskrivelse</u> Bygningen er tilknyttet offentlig/ kommunalt nett for VA. Vanninleggene er lagt i bakken fra utvendig kommunal hovedledning. Uttrekkledning for avløpsvann, fra bad/WC og kjøkken, er lagt fra utvendig kommunal hovedledning via stikkledning. Innenfor grunnmuren går vann- og avløpsledningene under gulvet i kjelleren til hovedstoppekran for vannledning over gulv, og til vertikale opplegg for avløp.</p>



	Tiltak 73.1	<p><u>Tilstand</u> Det er ingen kjente avvik på rørledninger og tilstanden vurderes som god med restlevetid på 20-30år. Merkeskilt for utv. stoppekran er ikke påvist.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Registrere og merke utv. hovedstoppekran.</p>
74	Utendørs elkraft	<p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b></p> <p><u>Beskrivelse</u> Det er ikke noen utendørs elkraft foruten det som er nevnt av belysning i kapittel 44. Tiltak for dette er tatt med der.</p> <p><u>Tilstand</u> Ingen utendørs elektro.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>
76	Veier og plasser	Ikke relevant for eiendommen.
77	Parker og hager	<p><b>Oppdatert tilstand 2025:</b></p> <p><u>Beskrivelse</u> Det er blomsterbed og beplantning som ett grønt belte rundt bygget. Skillet mellom Solhaven sameiets hage og det større felles hageanlegget for Velhaven boligsameie ligger tett på bygningen, ca. 1-2 meter fra yttervegger.</p> <p><u>Tilstand</u> Fremstår i tilfredsstillende stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p>



## Brannsikring

Det gjøres oppmerksom på at OPAK ikke har foretatt noen fullstendig brannteknisk kontroll av bygningen.

Iht. forskrift om brannforebygging 17. desember 2015 er det eieren av en bygning, dvs. styret, som skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder, og er ansvarlig for at bygningen tilfredsstillere branntekniske krav.

Vi refererer i denne forbindelse til forskrift om brannforebygging § 8 som sier:

*«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggesaker. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduerende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»*

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i sin boenhet. Hver enkelt boenhet skal minimum ha en godkjent røykvarsler og godkjent brannsløkkeutstyr (husbrannslange eller pulverapparat). Det bør monteres røykvarslere i alle oppholdsrom, samt i og utenfor soverom. Av hensyn til driftssikkerheten bør røykvarslerne være nett-tilkoblet og ha nød batteri. Styret bør sende årlige påminnelser til beboerne om deres ansvar i forbindelse med å ivareta brannsikkerheten i egen seksjon og minne om å skifte batterier i røykvarslere og etterse sløkkeutstyr.



## Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2)

På bakgrunn av de observasjoner som er gjort under befaringen anbefaler vi å foreta følgende tilleggsundersøkelser:

### Bygg

Ingen tilleggsundersøkelser anbefalt.

### VVS

Ingen tilleggsundersøkelser anbefalt

### Elektro

Ingen tilleggsundersøkelser anbefalt.

Oslo, 06.02.2025

For OPAK AS

Frank Vinjerui  
Seniorrådgiver bygg og eiendom

<input checked="" type="checkbox"/> Egenkontroll Bygg 27.01.2025 FV	<input checked="" type="checkbox"/> Egenkontroll VVS og EL 29.01.2025 PE og SS	<input checked="" type="checkbox"/> Sidekontroll 06.02.2025 AE
--	---	---

### Distribuert til:

Solhaven Boligsameie v/Terje Eriksson Berge, solhaven@styrerrommet.no

Vi er opptatt av at våre kunder er fornøyde med bistanden fra oss. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å gi oss din tilbakemelding.

Registrer din e-postadresse via [denne linken](#), og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål om din opplevelse av vår bistand.



Oppdragsnr.: 142645								
Oppdragsnavn: Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan								
Dato: 20.01.2025								
VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Solhaven Boligsameie		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering	
				TG	0 - 1 år	1 - 2 år		3 - 5 år
<b>2 Bygning</b>								
21	<i>Grunn og fundamenter</i>	1						
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.	1						
22	<i>Bæresystem</i>	1						
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.	1						
23	<i>Yttervegger</i>	1						
	Tiltak							
1	Vask av fasader.	1			100 000			
2	Utbedring av skader på systempuss ved inngangen og ved utgang til takterrassen. Tiltaket er medtatt uten kostnad da dette allerede er bestilt.	2		X				
3	Utskifting av vinduer og dører med råteskader. Det er opplyst om at det skiftes ut vinduer i den befarte leiligheten nå. Tiltaket deles opp i to runder. Medtatt 4 stk vinduer og 2 stk balkongdører.	2		60 000	60 000			
4	Overflatebehandle malt trepanel, vinduer og balkongdører. Skifte noe kledding med råde i øverste etasje.	1			340 000			
24	<i>Innervegger</i>	1						
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.	1						
25	<i>Gulv og himlinger (Dekker)</i>	1						
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.	1						
26	<i>Yttertak</i>	1						
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.	1						
27	<i>Fast inventar (Murte piper og ildsteder)</i>							
	Tiltak							
1	Ikke relevant for eiendommen.							
28	<i>Trapper og balkonger</i>	1						
	Tiltak							
1	Overflatebehandle samtlige trespiler på balkonger samtidig med øvrig trepanel. Råteskadet tre skiftes ut med nytt. Spiler i den befarte seksjonen er opplyst å være planlagt skiftet i år.	1		40 000	140 000			
2	Franske balkonger, skifte 1 glass og kontroll med utbedring av feste av glass i øvrige. Det er opplyst om at dette skiftes ut i den befarte leiligheten i år.	2		60 000				
3	Overflatebehandle gulv og feste for rekkverk på takterrasse. Skifte knekt plate i rekkverk.	1		30 000				
29	<i>Dokumentasjon bygg</i>							
	Tiltak							
1	Oppdatere FDV-dokumentasjon.	1		X				
	Sum			0	190 000	640 000	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	28 500	96 000	0	0
	Mva	25 %		0	54 625	184 000	0	0
	<b>Sum bygning</b>			<b>0</b>	<b>270 000</b>	<b>920 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Oppdragsnr.: 142645		Oppdragsnavn: Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan					
Dato: 20.01.2025							
VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Solhaven Boligsameie		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering
		TG	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov
<b>3 VVS</b>							
31	Sanitær						
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak						
32	Varme	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak	1					
33	Brannslukking						
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak						
34	Gass og trykkluft						
	Tiltak						
1	Ikke relevant for bygningen						
35	Prosesskjøling						
	Tiltak						
1	Ikke relevant for bygningen						
36	Luftbehandling						
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak						
37	Komfortkjøling						
	Tiltak						
1	Ikke relevant for bygningen						
38	Dokumentasjon VVS	1					
	Tiltak						
1	Oppgradere FDV-dokumentasjon fortløpende.	1		X			
	Sum		0	0	0	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	0	0	0	0	0
	Mva	25 %	0	0	0	0	0
	<b>Sum VVS-anlegg</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Oppdragsnr.: 142645		Oppdragsnavn: Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan					
Dato: 20.01.2025							
VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Solhaven Boligsameie		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering
				TG	0 - 1 år	1 - 2 år	
<b>4 Elkraft</b>							
41	<i>Basisinstallasjon for elkraft</i>	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak	1					
42	<i>Høyspent forsyning</i>						
	Tiltak						
1	Ikke vurdert						
43	<i>Lavspent forsyning</i>	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak	1					
2	Ingen anbefalte tiltak	1					
3	Ingen anbefalte tiltak	1					
44	<i>Lys</i>	2					
	Tiltak						
1	Skifte belysningen i kjellerne til LED-belysning med lysstyring samt noen plasser utendørs på fasade.	2		90 000			
45	<i>Elvarme</i>	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak	1					
46	<i>Reservekraft</i>						
	Tiltak						
1	Ikke etablert på eiendommen.						
49	<i>Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)</i>	3					
	Tiltak						
1	Opprette system for internkontroll for elektrisk anlegg.	3	25 000				
	Sum		25 000	90 000	0	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	3 750	13 500	0	0	0
	Mva	25 %	7 188	25 875	0	0	0
	<b>Sum Elkraft</b>		<b>40 000</b>	<b>130 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Oppdragsnr.: 142645							
Oppdragsnavn: Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan							
Dato: 20.01.2025							
VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Solhaven Boligsameie		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering
				TG	0 - 1 år	1 - 2 år	
<b>5 Tele- og automatisering</b>							
53	Telefoni og personsøking (porttelefonlegg)	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak	1					
54	Alarm- og signalsystemer (brannalarmanlegg)	1					
	Tiltak						
1	Enkelte oppgraderinger av brannalarmanlegg i løpet av 10 år.					50 000	
55	Lyd- og bildesystemer	2					
	Tiltak						
1	Fiberskap bør installeres og festes på en fagmessig måte.	2		10 000			
2	Diverse kabelbunter bør fjernes eller termineres korrekt.	2		5 000			
3	EcoGuard system bør installeres forskriftsmessig og fagmessig.	2		15 000			
56	Automatisering (SD-anlegg)						
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak	1					
	Sum		0	30 000	0	50 000	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	0	4 500	0	7 500	0
	Mva	25 %	0	8 625	0	14 375	0
	<b>Sum Tele og automatisering</b>		<b>0</b>	<b>40 000</b>	<b>0</b>	<b>70 000</b>	<b>0</b>
<b>6 Andre installasjoner</b>							
62	Heiser (Person- og varetransport)	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak	1					
	Sum		0	0	0	0	0
	Rigg, drift og administrasjon	15 %	0	0	0	0	0
	Mva	25 %	0	0	0	0	0
	<b>Sum Andre installasjoner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Oppdragsnr.: 142645		Oppdragsnavn: Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan					
Dato: 20.01.2025							
VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Solhaven Boligsameie		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering
		TG	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov
<b>7 Utendørs</b>							
71	<i>Bearbeidet terreng</i>						
	Tiltak						
1	Ikke relevant for eiendommen.						
72	<i>Utendørs konstruksjoner</i>						
	Tiltak						
1	Ikke relevant for eiendommen.						
73	<i>Utendørs røranlegg</i>	2					
	Tiltak						
1	Registrere og merke utv hovedstoppekran	2		5 000			
74	<i>Utendørs elkraft</i>	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak	1					
76	<i>Veier og plasser</i>						
	Tiltak						
1	Ikke relevant for eiendommen.						
77	<i>Parker og hager</i>	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
	Sum		0	5 000	0	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	0	750	0	0	0
	Mva	25 %	0	1 438	0	0	0
	<b>Sum utendørs</b>		<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALSUM (Alle fag)</b>			<b>40 000</b>	<b>450 000</b>	<b>920 000</b>	<b>70 000</b>	<b>0</b>



## BILDER

### 142645 Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan

### Solhaven Boligsameie

Befaringssted: Pilestredet park 28, 0176 Oslo

Befaringsdato: 20.01.2025

Utført av: OPAK AS v/ Sveinar Stormark, Eiendomsrådgiver elektro, Peder Eriksson,  
Spesialrådgiver VVS og Frank Vinjerui, Seniorrådgiver bygg og eiendom



Bilde nr. 1 Oversiktsbilde.



Bilde nr. 2 Oversiktsbilde.



Bilde nr. 3 Oversiktsbilde.



Bilde nr. 4 Oversiktsbilde.



Bilde nr. 5 Utbedring av skader på systempuss ved inngangen og ved utgang til takterrassen.



Bilde nr. 6 Utbedring av skader på systempuss ved inngangen og ved utgang til takterrassen.



# OPAK

## BILDER

142645 Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan

Solhaven Boligsameie



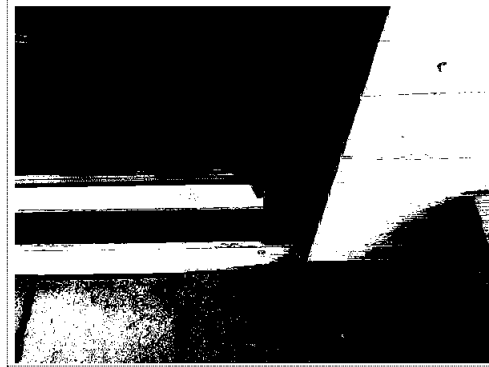
Bilde nr. 7 Utbedring av skader på systempuss ved inngangen og ved utgang til takterrassen.



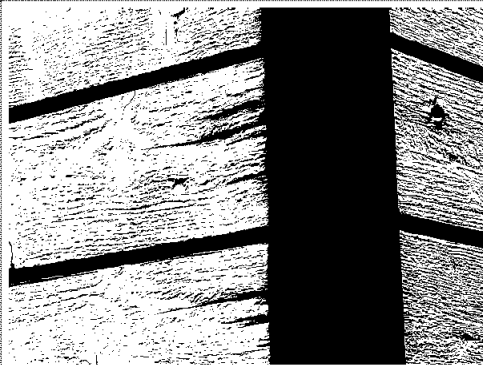
Bilde nr. 8 Utskifting av vinduer og dører med råteskader.



Bilde nr. 9 Utskifting av vinduer og dører med råteskader.



Bilde nr. 10 Utskifting av vinduer og dører med råteskader.



Bilde nr. 11 Overflatebehandle malt trepanel, vinduer og balkongdører. Skifte noe kledning med råte i øverste etasje.



Bilde nr. 12 Overflatebehandle malt trepanel, vinduer og balkongdører. Skifte noe kledning med råte i øverste etasje.

## 142645 Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan

## Solhaven Boligsameie



Bilde nr. 13 Overflatebehandle samtlige trespiler på balkonger samtidig med øvrig trepanel. Råteskadet tre skiftes ut med nytt.



Bilde nr. 14 Overflatebehandle samtlige trespiler på balkonger samtidig med øvrig trepanel. Råteskadet tre skiftes ut med nytt.



Bilde nr. 15 Franske balkonger, skifte 1 glass og kontroll med utbedring av feste av glass i øvrige.



Bilde nr. 16 Franske balkonger, skifte 1 glass og kontroll med utbedring av feste av glass i øvrige.



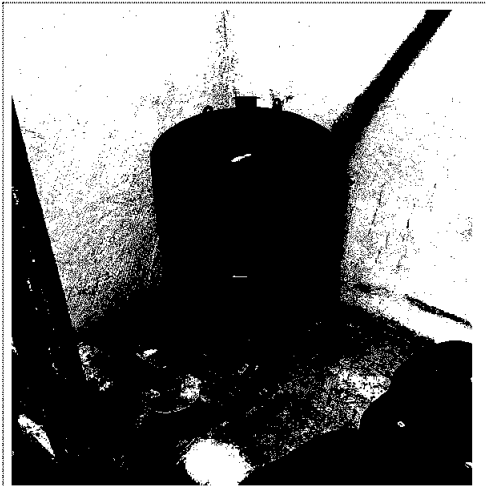
Bilde nr. 17 Overflatebehandle gulv og feste for rekkverk på takterrasse. Skifte knekt plate i rekkverk.



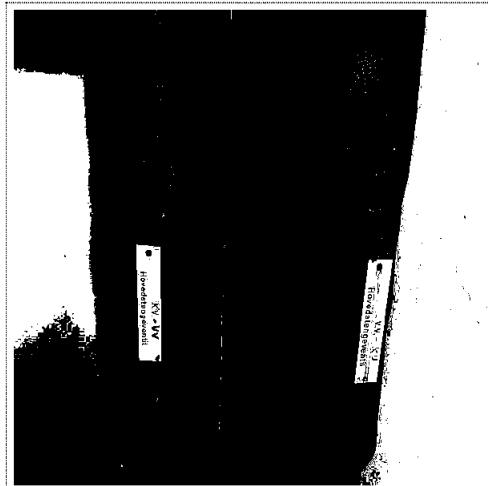
Bilde nr. 18 Overflatebehandle gulv og feste for rekkverk på takterrasse. Skifte knekt plate i rekkverk.

142645 Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan

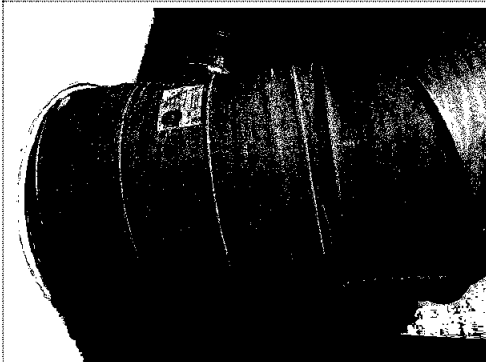
Solhaven Boligsameie



Bilde nr. 19 Vann på gulv, årsak er sannsynlig kondens fra kalde rør/ kanaler



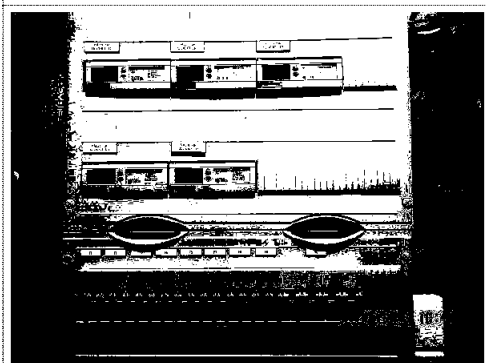
Bilde nr. 20 Rust på utstyr, trolig pga kondens



Bilde nr. 21 Ventilasjonsskanal kondenserer og må isoleres med cellegummi.



Bilde nr. 22 Underfordelinger i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 23 Underfordelinger i tilfredsstillende stand.



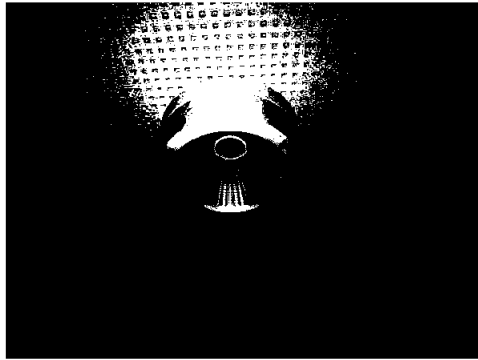
Bilde nr. 24 Det er nyere LED belysning i korridorer.

# OPAK

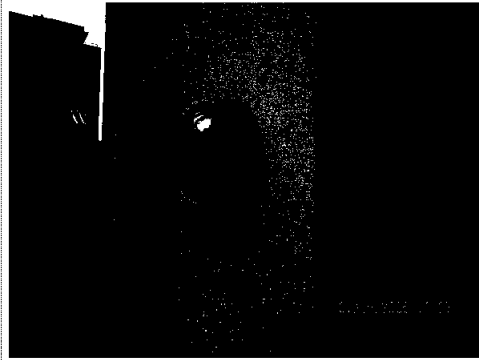
## BILDER

142645 Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan

Solhaven Boligsameie



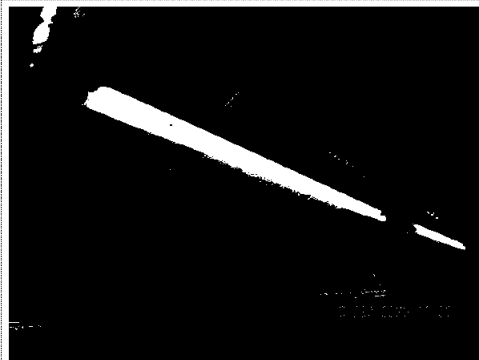
Bilde nr. 25 Det er nyere LED belysning i korridorer.



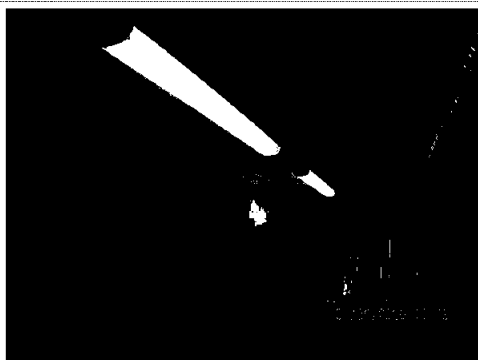
Bilde nr. 26 Eks. på eldre lysarmatur ute som bør byttes til LED.



Bilde nr. 27 Eksempel på eldre konvensjonell belysning i kjeller som bør byttes til LED.



Bilde nr. 28 Eksempel på eldre konvensjonell belysning i kjeller som bør byttes til LED.



Bilde nr. 29 Eksempel på eldre konvensjonell belysning i kjeller som bør byttes til LED.



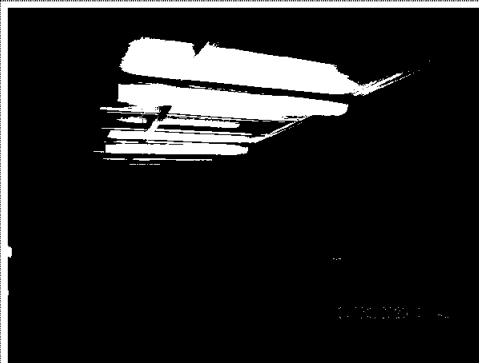
Bilde nr. 30 Eksempel på eldre konvensjonell belysning i kjeller som bør byttes til LED.

# OPAK

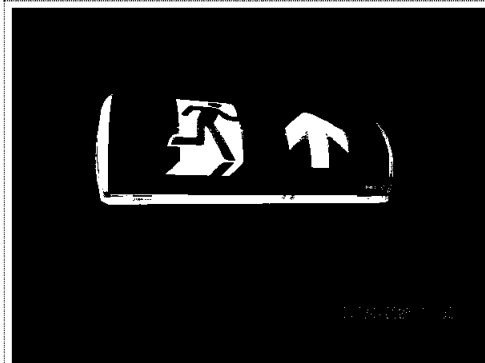
## BILDER

### 142645 Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan

### Solhaven Boligsameie



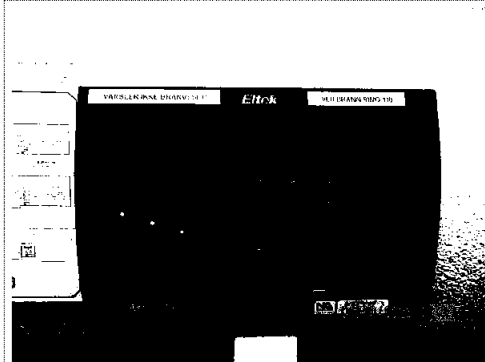
Bilde nr. 31 Eksempel på eldre konvensjonell belysning i kjeller som bør byttes til LED.



Bilde nr. 32 Nødbelysning er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 33 Nødbelysning er i tilfredsstillende stand.



Bilde nr. 34 Brannalarmanlegg i tilfredsstillende stand. Enkelte oppgraderinger må allikevel påberegnes i løpet av 10 år.



Bilde nr. 35 Brannalarmanlegg i tilfredsstillende stand. Enkelte oppgraderinger må allikevel påberegnes i løpet av 10 år.



Bilde nr. 36 Fiberskap som ikke er festet tilstrekkelig. Kun bruk av strips.

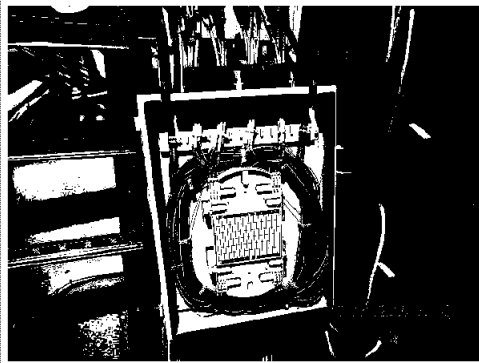


# OPAK

## BILDER

142645 Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan

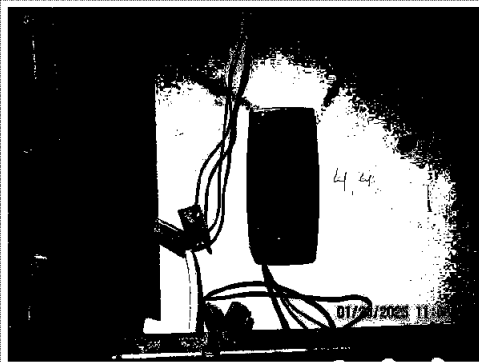
Solhaven Boligsameie



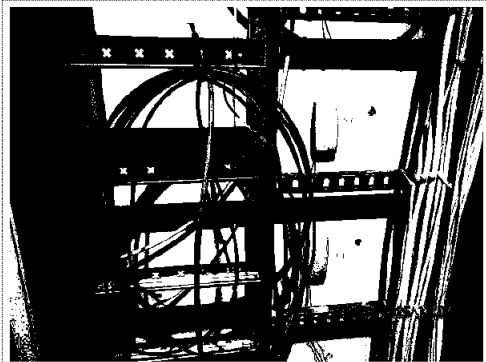
Bilde nr. 37 Fiberskap henger opp ned og dør faller av om den åpnes, Bør utbedres.



Bilde nr. 38 System for EcoGuard er lite tilfredsstillende montert. Bør gjøres bedre.



Bilde nr. 39 System for EcoGuard er lite tilfredsstillende montert. Bør gjøres bedre.



Bilde nr. 40 Eks. på svakstrømskabel som må avsluttes fagmessig og forskriftsmessig.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 5655 Selskapsnavn: SOLHAVEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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