

MAJORSTUEN | ROLIG SIDE GATE

Hammerstads gate 16

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Hammerstads gate 16!
Fotograf: Henrik Fjørtoft Sporsheim



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 9 200 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

74/90 kvm

ENERGIMERKING

F - Oransje

OMKOSTNING KJØPER

28 000,-

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

TOMTEAREAL

6485 m² (eiet)

TOTALPRIS

9 286 791,-

EIEFORM

Aksje

FELLESKOSTNADER

4 334,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 58 791,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

51 668,-

BYGGEÅR

1922

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

+47 458 84 505

Michelle har jobbet som eiendomsmegler i over åtte år og har opparbeidet seg et sterkt rykte i bransjen. Med bein i nesa og et skarpt blikk for detaljer, går hun alltid den ekstra milen for kundene sine. Hun er kjent for sin ærlige stil, solide fagkunnskap og evne til å gjøre selv





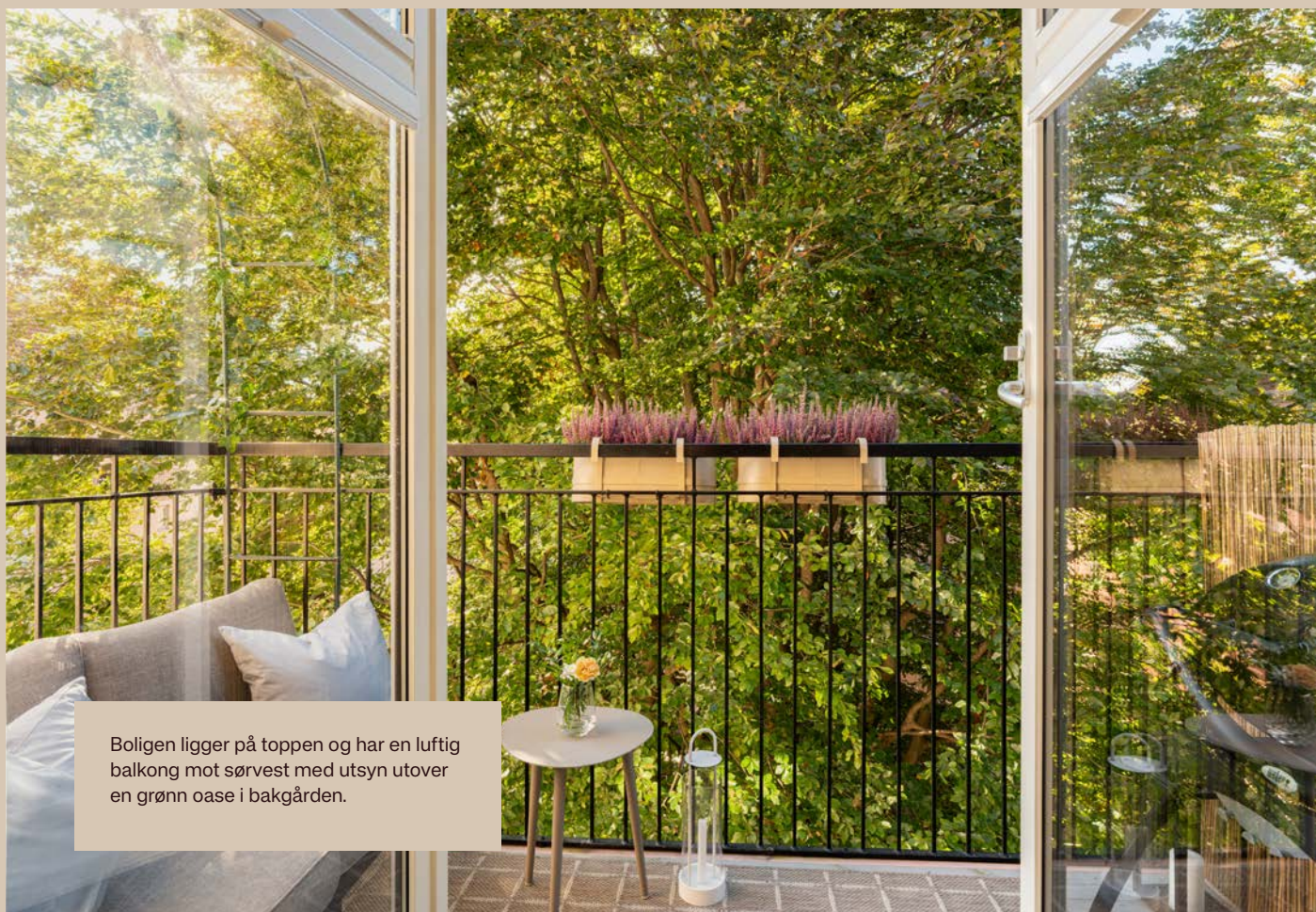
Rålekker og klassisk 3R toppleilighet | Pusset opp i 2024 | Sørvestvendt balkong | Peis | Originale tregulv | 3 boder!

Velkommen til Hammerstads gate 16! En fantastisk leilighet med masse lys, en luftig balkong mot sør og originale detaljer som tregulv. Det er montert en lekker klebersteinsovn som gir godt med varme på kaldere vinterdager. Boligen har en eksepsjonell planløsning med store og gode rom samt delvis åpent mellom stue og kjøkken. Her bor du i en rolig sidegate. Boligen er gjennomgående og har fin utsikt og lite/ingen innsyn på begge sider av boligen. Her bor du i hjertet av Majorstuen, med umiddelbar nærhet til alt av butikker, kafeer og offentlig transport, men likevel rolig.

- Lys og romslig 3-roms.
- Høy takhøyde.
- Balkong mot sørvest.
- Lekre materialvalg og overflater, pusset opp i 2024/25.
- Klebersteinsovn fra 2022.
- Bad og toalett oppgradert med mikrosement i 2025/26.
- 3 boder.



Boligen ligger høyt og fritt med fin utsikt på begge sider av bygget og lite/ingen innsyn, så her bor du fint/privat.



Boligen ligger på toppen og har en luftig balkong mot sørvest med utsyn utover en grønn oase i bakgården.



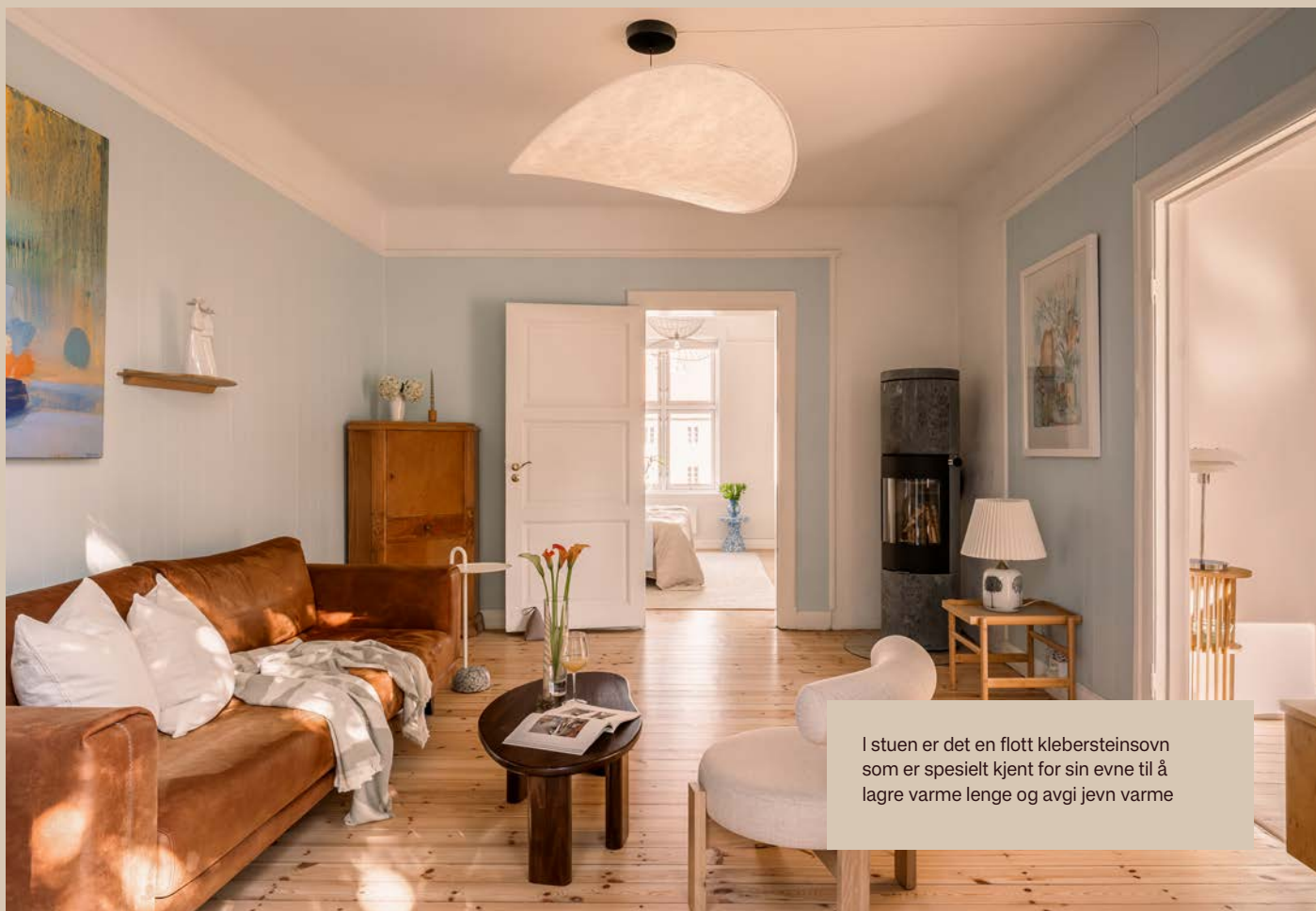
Balkongen ble etablert i 2016 og er perfekt for både morgenkaffen og lange sommerkvelder.



Boligen har en romslig stue med god plass til stor sofa og tilhørende møbler.



Ellers har boligen en eksepsjonelt god planløsning med fine og naturlige soner for innredning.



I stuen er det en flott klebersteinsovn som er spesielt kjent for sin evne til å lagre varme lenge og avgi jevn varme



Kjøkkenet er lyst og romslig med mye skap- og benkeplass for oppbevaring.

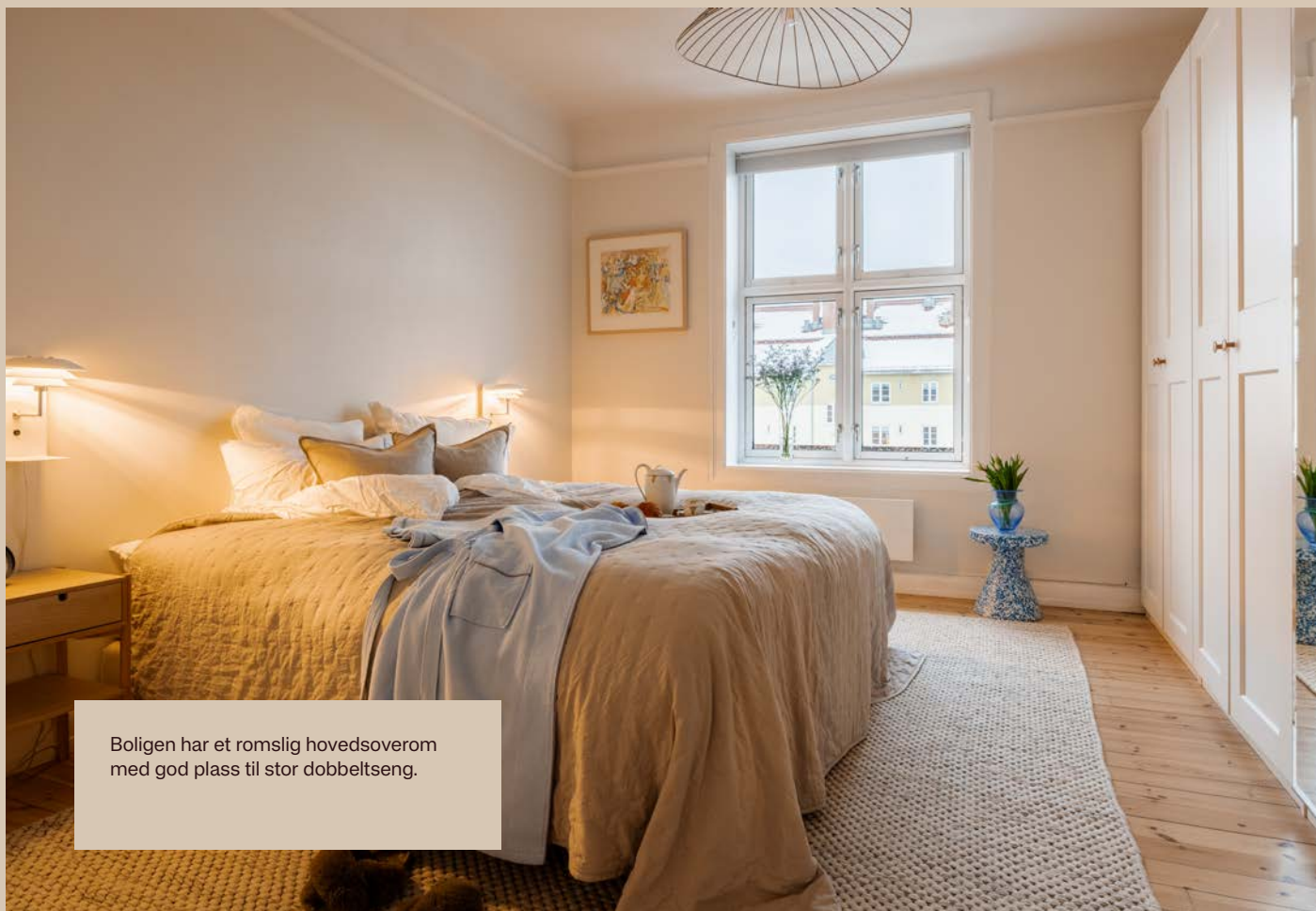


Kjøkkenet er lyst og romslig med mye skap- og benkeplass for oppbevaring.



En kjøkkenøy deler rommet fint opp i to soner, en for matlaging og en for spisebord hvor du enkelt kan servere





Boligen har et romslig hovedsoverom med god plass til stor dobbeltseng.



Soverommene har fin utsikt utover nabogårdene som ligger et godt stykke unna, så her får du godt med privatliv.



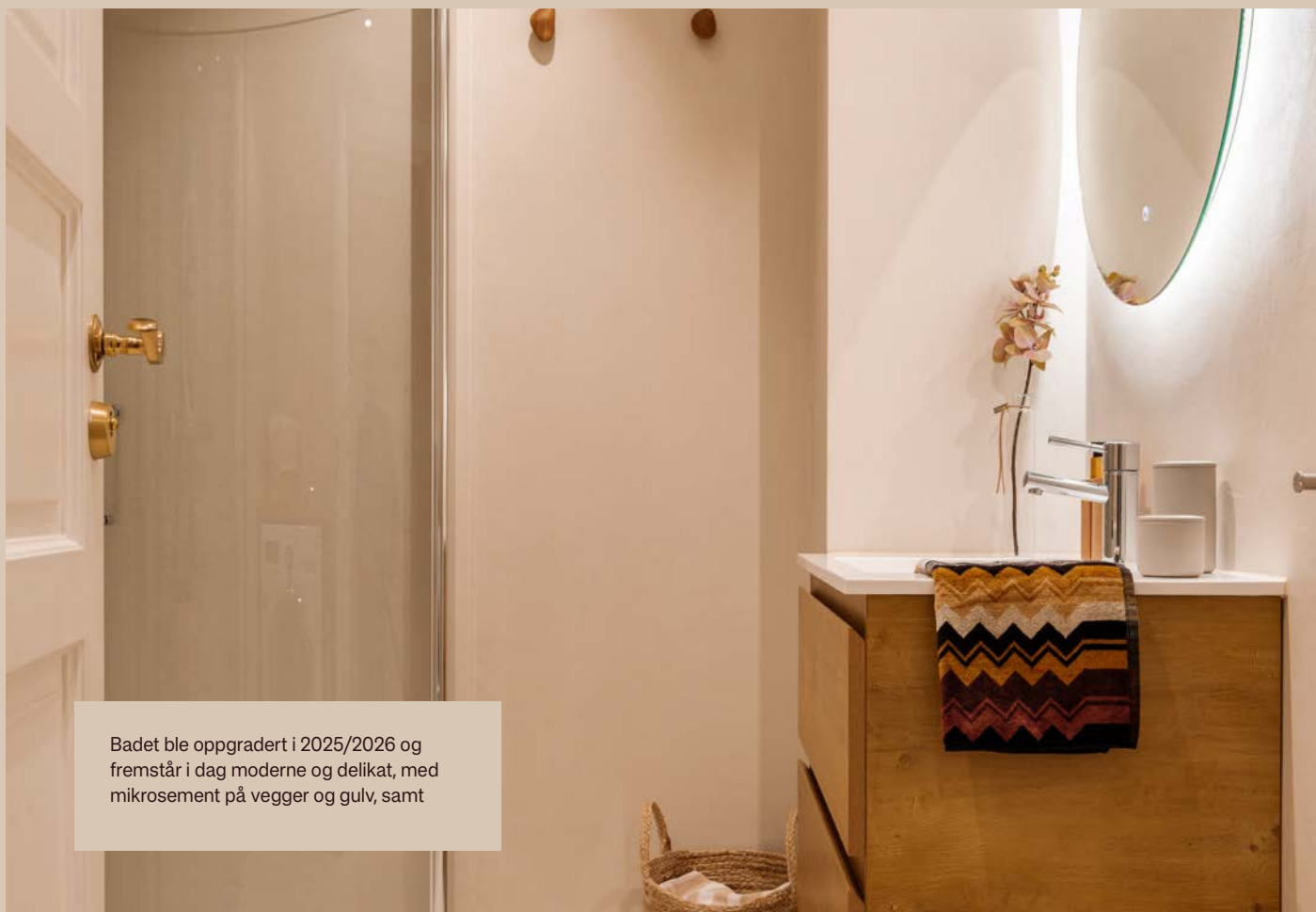
God takhøyde og store vindusflater gir mye lys.



En stor garderobeløsning med speilfronter gir rikelig med oppbevaringsplass.



Innfellbare glassdører og regnfallsdusj gir dusjhjørnet både funksjonalitet og eleganse.



Badet ble oppgradert i 2025/2026 og fremstår i dag moderne og delikat, med mikrosement på vegger og gulv, samt



Innfellbare glassdører og regnfallsdusj gir dusjhjørnet både funksjonalitet og eleganse.



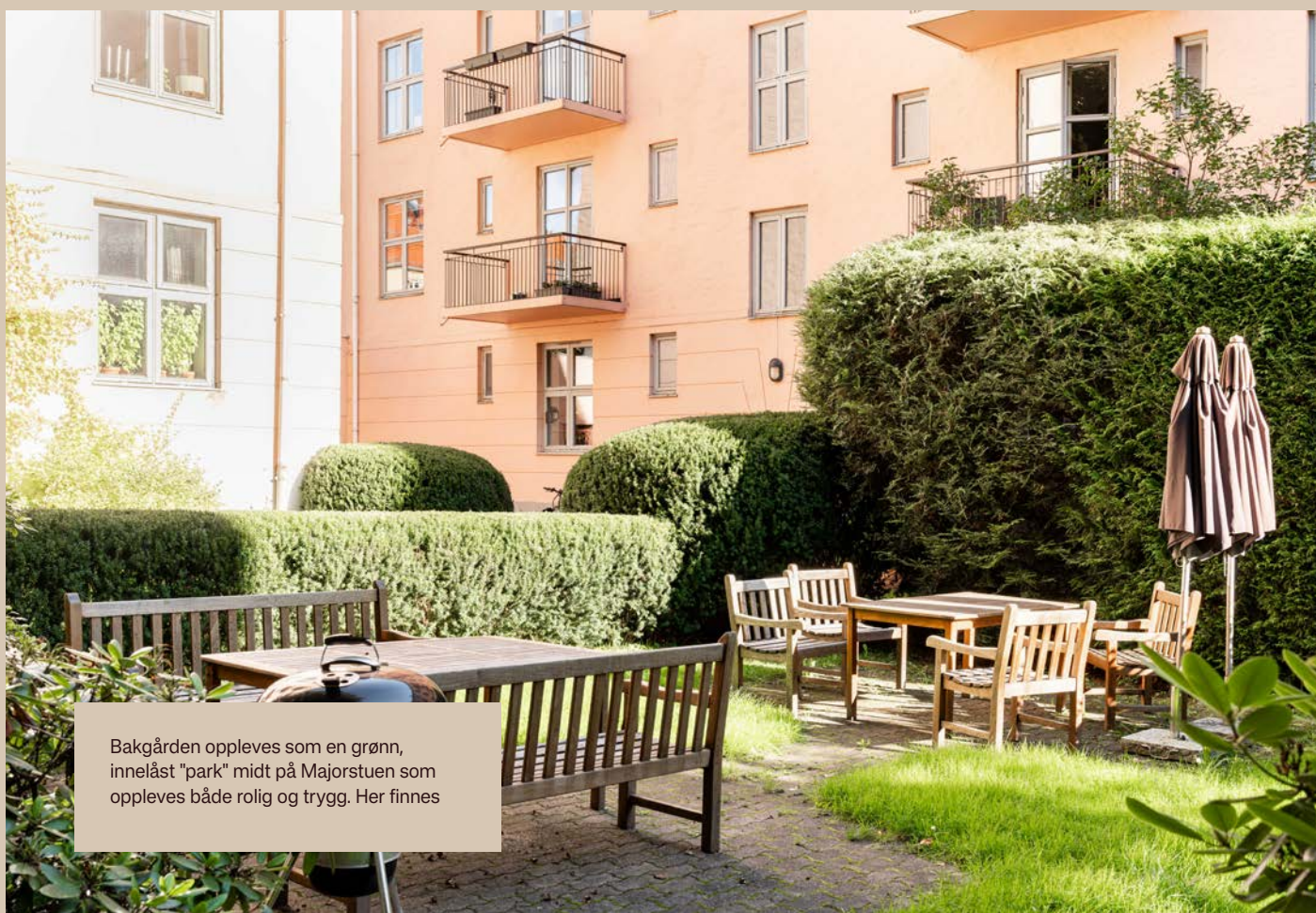
Boligen har en romslig gang med god plass til oppbevaring og direkte inngang til egen bod for oppbevaring av diverse.



Leilighetens andre soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



Rommet er i dag brukt som en ekstra TV-stue.



Bakgården oppleves som en grønn, innelåst "park" midt på Majorstuen som oppleves både rolig og trygg. Her finnes

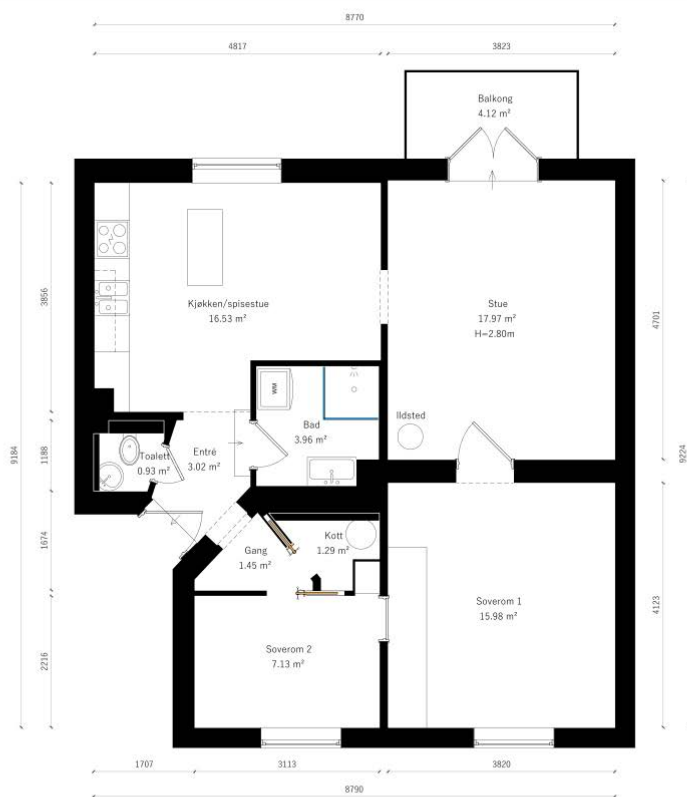


Det pågår nå en fasaderehabilitering, som de nåværende beboerne bekoster. Fargen på fasaden og rekkverket vil bli



Planteegning





Hammerstads gate 16

4.Etasje



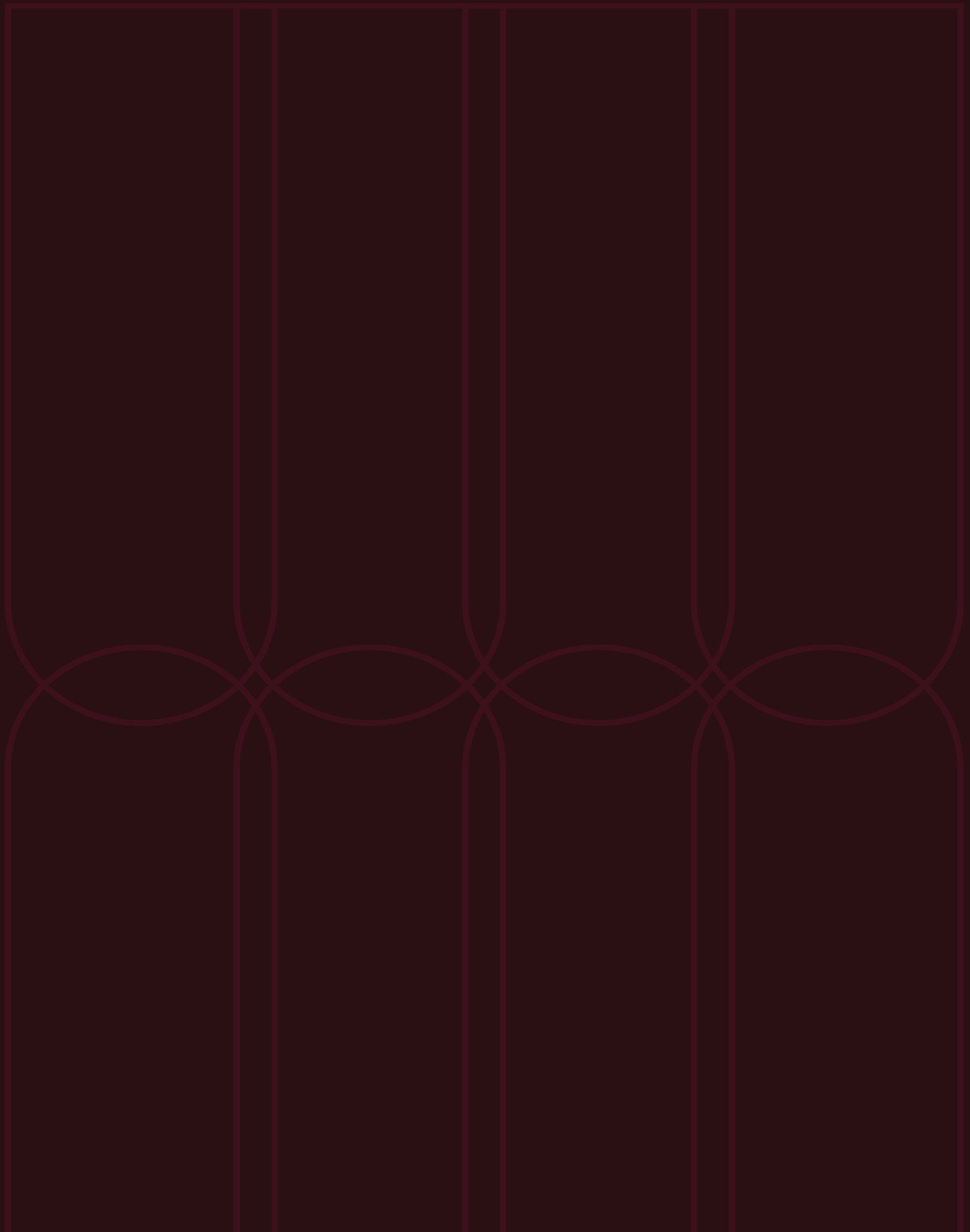
Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

HAMMERSTADS GATE 16

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 9 200 000

Omkostning kjøper

9 200 000,00 (Prisantydning)

58 791 (Andel av fellesgjeld)

9 258 791 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

4 500 (Noteringsgebyr pantedokument)

10 000 (Transport av aksje)

14 500 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

28 000 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 273 291 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

9 286 791 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 9 286 791

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 334,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per

måned: kr 4 334,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 020,-

- Bredbånd: kr 112,-

- TV: kr 203,-

- Renter og avdrag: kr 999,-

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på
boligselskapets fellesgjeld.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av
fellesgjeld (IN-ordning).

Det er ingen forespeilede nye økninger i felleskostnadene
p.t, men det må påregnes at felleskostnader justeres over
tid enten med felles prosjekter eller indeksjusteringer.

Fasaden er under oppussing og selger har allerede
bekostet denne oppgraderingen.

Fellesgjeld

Kr 58 791 pr. 01.01.2026

Bank: 1213.41.89248

Lånenummer: DNB Bank ASA

Nominell rente (flyt): 5,30 %

Innfrielsesår: 2031

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Saldo pr 01.01.26: 5 506 724 kr

Andel av saldo: 58 791 kr

IN-ordning: Nei

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: 1213.41.89248

Lånenummer: DNB Bank ASA

Nominell rente (flyt): 5,30 %

Innfrielsesår: 2031

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Saldo pr 01.01.26: 5 506 724 kr

Andel av saldo: 58 791 kr

IN-ordning: Nei

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd og TV er inkludert i felleskostnadene. Kostnaden for bredbånd er kr 112,- per måned, og for TV er den kr 203,- per måned. Leverandør av tjenestene er ikke spesifisert i dokumentene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 51 668 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 154 349 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 8 617 395 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

En fantastisk beliggenhet midt på Majorstuen med kort vei til byens beste tilbud innen shopping, servering og kollektivtransport.

Bogstadveien ligger kun få meter unna og regnes som en av byens mest attraktive handlegater. Her finner du et variert og innholdsrikt butikksortiment som dekker alt fra hverdagsbehov til eksklusive nisjebutikker.

I nærområdet finnes flere store og velassorterte dagligvareforretninger, blant annet MENY Colosseum og Jacob's ved Vinmonopolet. Like ved T-banestasjonen ligger Fromagerie, byens eneste rendyrkede ostebutikk,

og noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien finner du den anerkjente fiskebutikken Georg A. Nilsen med et solid utvalg av sjømat og vilt.

Området byr også på et rikt restauranttilbud med alt fra uformelle spisesteder til mer eksklusive restauranter, perfekt for hyggelige kvelder ute med venner og familie.

På varme sommerdager er Frognerparken et populært rekreasjonsområde, ideelt for avslapning på gresset med bok eller musikk. Når temperaturen stiger ytterligere, gir Frognerbadet gode muligheter for avkjøling. Marienlystparken tilbyr blant annet grillmuligheter, lekeapparater for barn, skateboardrampe og fine akebakker vinterstid.

For den treningsglade finnes et bredt utvalg treningssentre i umiddelbar nærhet. Bislett stadion tilbyr gratis innendørs løping i profesjonelle omgivelser. Ønsker du friluftsliv, tar T-banen deg raskt til markaområdene, inkludert Sognsvann med flotte joggeløyper. Sommerstid er det enkelt å ta buss til badestrendene på Bygdøy, mens vinteren byr på gode skiløyper ved både Sognsvann og Frognerseteren.

Fra leiligheten er det kun cirka 240 meter å gå til Majorstuen T-banestasjon, hvor alle fem linjer gir enkel adkomst til resten av byen. I tillegg betjenes området av trikkelinjene 11 og 12 samt et bredt utvalg bussruter, blant annet linje 20, 25, 28 og 45, i tillegg til Flybussen til Gardermoen.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Parkering av biler og motorsykler på gårdstunet er ikke tillatt uten forhåndstillatelse fra styret.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt

startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 6485 m²

Aksjelagets tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 1923. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 27.12.2022.

Det er ikke samsvar mellom byggetegninger og dagens planløsning:

- Kjøkken er flyttet til opprinnelig stue.
- Deler av opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom, gang, kott og soverom. Endring fra hoveddel til tilleggsdel er en søknadspliktig bruksendring.

- Det er bruk areal av deler av opprinnelig entre og stue til å etablere bad.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad, separat toalettrom og kott.

Balkong på 4 m².

Leiligheten disponerer to kjellerboder på til sammen 11 m² og en loftsbod på 5 m².

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 16 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 11 m² 2 kjellerboder avrundet til 9 og 2 m²

4. etasje

BRA-i: 74 m² Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, toalettrom

5. etasje

BRA-e: 5 m² Loftsbod med gulvareal på ca. 6,8 m².

Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 5 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi, som gir en nøyaktighet innenfor 2 % i tråd med kravene i ny avhendingslov. Et programverktøy har stått for prosessering av råfilene og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet en 3D-skanner av typen Leica BLK2GO, som sender ut ca. 420 000 laserpunkter per sekund og lager

en digital tvilling av boligen. Dette gir et solid grunnlag for svært nøyaktige målinger.

Standard

Velkommen til Hammerstads gate 16! Dette er en klassisk og gjennomført bygårdsleilighet med lekre detaljer og materialvalg. Her bor du midt på Majorstuen med "alt du trenger" i nærheten, men likevel i en rolig sidegate hvor du kan trekke deg tilbake fra en hektisk hverdag.

I entréen møtes du av et lyst og innbydende førsteinntrykk. Entré og mellomgang har nyslipte tregulv og nymalte overflater fra 2024, og moderne downlights i himlingen gir en behagelig og god belysning. Her er det god flyt videre inn i leiligheten.

Stuen er et romslig og lunt oppholdsrom som inviterer til både hverdag og hyggelige sammenkomster. Den moderne klebersteinsovn med glassdør fra 2022 skaper varme og stemning på kjølige dager, mens nyslipte tregulv og nymalte overflater gir rommet et moderne preg. Fra stuen er det utgang gjennom en elegant tofløyet dør til balkongen, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Den sydvestvendte balkongen på ca. 4 m² vender mot rolig og skjermet bakgård. Her kan du nyte solen i fredelige omgivelser. Balkongen ble etablert i 2016 og har gulv belagt med terrassebord, perfekt for både morgenkaffen og lange sommerkvelder.

Kjøkkenet er et eget rom med en tidløs og moderne innredning fra 2008, med profilerte fronter og benkeplate i tre. Her er det godt med skap- og benkeplass, og rommet har naturlig plass til spisebord. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, innebygget stekeovn samt integrert kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin. Fliser mellom benk og overskap og ventilator med kullfilter ble oppgradert i 2024.

Leiligheten har to lyse og trivelige soverom, begge med

nyslipte og overflatebehandlede tregulv samt nymalte overflater fra 2024. Det minste soverommet har praktisk skyvedør og friskluftsventil, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet fremstår moderne og delikat etter oppgradering i 2025/26 med mikrosement på vegger og gulv. Det er elektrisk gulvvarme. Her finner du dusjnische med nye innfellbare dører, dusjbatteri med både hånddusj og regnskogdusj, samt servant med ettreps blande batteri i ny innredning med speil fra 2024. Det er også opplegg for vaskemaskin. Himlingen har downlights og ble malt i 2026.

I tillegg har leiligheten et separat toalettrom med mikrosement på gulvet, vegghengt toalett med innebygget susterne og servant med underskap. Vegger og himling er malte, noe som gir et helhetlig og stilrent uttrykk.

Overflatene i leiligheten holder gjennomgående god standard, med tregulv som ble nyslipt og overflatebehandlet i 2024, samt malte vegger og himlinger fra samme år. Downlights i entré og mellomgang bidrar til et moderne og eksklusivt preg.

Når det gjelder oppbevaring, er dette godt ivaretatt. Leiligheten har et internt kott med skyvedør, samt tre eksterne boder. To kjellerboder på ca. 9 m² og 2 m², og en romslig loftsbod på ca. 5 m², gir rikelig med lagringsplass.

Her bor du i hjertet av Majorstuen, med umiddelbar nærhet til butikker, kafeer og offentlig transport, samtidig som leiligheten ligger rolig og tilbaketrukket. Grønne omgivelser som Frognerparken ligger kun en kort spasertur unna, og gir en perfekt balanse mellom byliv og rekreasjon.

Velkommen til en leilighet som kombinerer klassisk sjarm med det moderne i sømløs harmoni.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Følgende fastmonterte gjenstander medfølger ikke:

- Vegghengt TV i stue
- Vegghengt speil i gang (2 stk)
- Vegghengt hylle i stue
- Vegghengt lysestake i stue
- Taklampe stue
- Knagger soverom
- Vegghengte lamper soverom
- Taklampe over kjøkkenbord
- 4.stk knagger i gang

Dette medfølger handelen:

- Vaskemaskin på badet
- Taklamper soverom
- Taklampe over kjøkkenøy

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende

garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Komplett overflate modernisering bad og WC. Lagt mikrocement oppå eksisterende flis, samt ny baderomsinnredning.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Vi har ikke sett eller kjenner til at det har vært problemer knyttet til fukt. Det står på vinterstid en avfukter i fellesarealet i kjelleren som et forebyggende tiltak. Vi har ikke opplevd fukt i bodene vi disponerer.

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

Høsten 2025 ble et takvindu på loftet skiftet i regi av sameiet, etter at det ble avdekket at det ikke var helt tett. Utbedringen ble gjennomført kort tid etter at forholdet ble oppdaget. Boden vi disponerer på loftet ble ikke påvirket av dette. Sameiet har for tiden pågående fasaderenovering og renovering av brannbalkonger.

Arbeidene er godt i gang og gjennomføres i henhold til vedtatt prosjektplan, med planlagt ferdigstillelse innen utgangen av juni 2026. Kostnadene er forhåndsbetalt av beboerne.

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

Bygget er fra 1922, og det forekommer noe skjevheter i gulv. Det vises til takstrapporten for nærmere tilstandsvurderinger. Vi har hund, og leiligheten kan derfor i noe grad bære preg av normalt hundehold.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Vi bor i Oslo, og som i de fleste byområder er det generelt kjent at det kan forekomme rotter. Vi har imidlertid ikke sett eller opplevd dette, verken i leiligheten eller i bodene. På grunn av et stort tre utenfor leiligheten har det, dersom vinduer og balkongdører står åpne, i sjeldne tilfeller kommet inn noen insekter. Det er ikke registrert funn i selve leiligheten.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeidene er utført av fagkyndig person som eier og bor i leiligheten. Vedkommende har fagbrev som elektriker, samt teknisk fagskole.

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

Se EL-kontroll av anlegget januar 2026.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært: Alliero AS

Beskrivelse: Sameiet har for tiden pågående fasaderenovering og renovering av brannbalkonger. Arbeidene er godt i gang og gjennomføres i henhold til

vedtatt prosjektplan, med planlagt ferdigstillelse innen utgangen av juni 2026.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Vi bor i Oslo, og som i de fleste byområder er det generelt kjent at det kan forekomme rotter. Vi har imidlertid ikke sett eller opplevd dette, verken i leiligheten eller i bodene. Vi har hørt om at det én gang ble funnet en rotte i kjelleren for noen år siden i naboblokken, som er en del av samme sameie, men ikke noe i samme bygningskropp.

Tillegskommentar:

Viser til takstrapport og annet arbeid som er utført. 2024: Sliping av originalgulv og lakkering i natur finish (faktura for arbeidet foreligger) Innkjøp og montering av plisségardiner fra Markisemannen (faktura for arbeidet foreligger) Maling av overflater og tak Utskifting av to gulvterskler Montering av ny kjøkkenventilator og utskifting av fliser på kjøkkenets bakvegg Montering av nye fronter på klesskap i hovedsoverom (eksl. skap med speil) Generell utbedring i leiligheten, herunder flikking av maling, utskifting av håndtak m.m. 2025: Overflate modernisering av bad og WC med mikroement. Montering av nytt baderomsinventar. 2026:

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.01.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter, byggeår 1922. Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Det er isolasjon i vegg. Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

Tak:

Skråtakskonstruksjon i tre.

Pipe/Ildsted:

Originalt pipeløp i tegl med nye røykrør (2016). Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og loft. I 2022 ble den gamle peisen revet og erstattet med en klebersteinsovn. Nye stålrør i 2016.

Vinduer:

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Vinduene er produsert i 2001 på soveromssiden og 1999 på stuesiden.

Dører:

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør med dørpumpe. Tofløyet balkongdør fra 2016 med glassfelt. Eldre malte profilerte innerdører med terskler. Skyvedører til det minste soverommet og til kottet.

Balkong/terrasse:

Balkong i stål med rekkverk i stål. Gulvet har terrassebord. Balkongen er på ca. 4 m² og er omtrent sydvestvendt. Balkonger er etablert i 2016.

VVS-installasjoner:

Vannrør i kott: Rørskap med samlestocker og hovedstoppekran. Kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser. Bad: Skjult anlegg. Wc: Forkrommede rør trukket frem til servant, forøvrig skjult anlegg. Synlige avløpsrør er av plast. Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i kottet. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2003 er plassert på kottet og koblet direkte på nettet. Hovedsluk med klemring og sveisemembranmansjett. Hjelpesluk under servanten.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene. Kullfiltervifte på kjøkkenet, byttet i 2024. Elektrisk avtrekksvifte på bad og wc. Avtrekksventil på kottet. Friskluftsventil på det minste soverommet. Ventilasjonstype er periodisk avtrekk.

Tekniske detaljer:

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde.
Varmer i baderomsgulvet. Vedovn i stuen.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 32 A. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter mangler i skapet. Elektrisk arbeid: utskifting av stikkontakter (eksisterende kabling er benyttet), installasjon av ny belysning med kabling og montering av lamper i alle rom, samt installasjon av SmartHus-løsning (Arbeidene er utført av fagkyndig person som eier og bor i leiligheten. Vedkommende har fagbrev som elektriker, samt teknisk fagskole). I egenerklæring fra forrige salg er det opplyst at det er montert bryter/dimmer til lys over kjøkkenbord. Arbeidet er opplyst å være egeninnsats/ufaglært/dugnad. Det er opplyst at det er utført eltilsyn utført av Elvia fra 2020. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tilsyn. Det foreligger også en elkontroll utført av Smart Elektro i januar 2026. Kontrollen er bygget opp med tilstandsgrad som denne tilstandsrapporten. I oversikten er det ikke funnet avvik.

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

- Ja

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Det er fremvist samsvarserklæring på fra 2026. Arbeidene er utført av eier Magnus Årskog som er utdannet elektriker. Fra erklæringen: Det er utført generell oppgradering av anlegget. Garantitiden beregnes fra overleverings dato. Kablingen er kontrollert, funnet i orden og gjenbrukt. Alle stikkontakter er skiftet, utenom de som er montert i kjøkkenskap eller ligger i sokkel på kjøkkenet. Det er lagt

noe nye kabling, dette gjelder: Kabel fra belysning til første tilkoblingspunkt. Stikk i entrè, 9-veis stikk på hovedsof, stikk over kjøkkenbenk v.kjøleskap Alle brytere er erstattet med smart brytere type Eaton X-comfort og tilkoblet Eaton bridge Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

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

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer | Noe utvendig bruksslitasje. Eldre vinduer har større risiko for punktering. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering. Vinduer er ofte aksjelagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Foreløpig anbefales utvendig vedlikehold, smøring av bevegelige deler etc.

- Utvendig - Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader. For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det

vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendig - Innvendige dører | Dørene fungerer, men har bruksmerker. Avviket med bruksmerker er vurdert som estetisk. Døren inn til det største soverommet er noe ute av lodd og lukker seg delvis av seg selv. Døren til wc står sjevt i karmen. (Glippe øverst og ligger helt inntil karmen nederst). Justere dør på stort soverom. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte eller annen type oppgradering av dører.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder soilrør. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Eldre bereder, over 20 år, gir økt risiko for brudd/lekkasjer og funksjonssvikt. Så lenge tanken fungerer er det ikke nødvendig med bytte, men feil kan oppstå på kort varsel. Hvis det oppstår lekkasjer fra berederen vil vann renne utover rommet og forårsake skader på omkringliggende konstruksjoner. Ved montering av lekkasjestopper stenges vannet av automatisk og skadeomfanget blir sannsynligvis mye mindre.

- Bad - Overflater Gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det måles fall feil vei (motfall) i et mindre område ved vaskemaskinen med fall mot dørveggen. Eventuelt lekkasjevann fra vaskemaskin kan i teorien renne mot døren. Lav terskel gir en viss fare for at vann kan renne ut av rommet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men

med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Per nå er det skjønnesmesig vurdert at badet fungerer ved vanlig bruk, men at det kan oppstå vannansamlinger og i ytterste konsekvens renne ut av rommet ved lekkasjer fra vaskemaskin.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekkliste fra entreprenør etc. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Manglende tilluft gir dårlig sirkulering av luft og ventilasjonen fungerer dermed ikke som tiltenkt. Resultatet er dårligere luftkvalitet på badet.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsøsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innneklima.

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer

fra innebygget sistene. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Manglende tilluft gir dårlig sirkulering av luft og ventilasjonen fungerer dermed ikke som tiltenkt. Resultatet er dårligere luftkvalitet på toalettet. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Hammerstads gate 16, 0363 OSLO

Gnr. 46, bnr. 18, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Ingrid Ousdal og Magnus Årskog

Aksjeselskap

Solvang Park AS

Organisasjonsnummer: 921706375

Solvang Park AS er et veletablert boligaksjeselskap som består av flere bygårder med adresser til Kirkeveien, Hammerstad gate og Trudvangveien. Eiendommen har et hyggelig, felles gårdsrom med hagemøbler tilgjengelig for beboerne. Selskapet ledes av et styre, og generalforsamlingen godkjente årsregnskapet for 2024 den 28. mai 2025.

På generalforsamlingen i mai 2025 ble det vedtatt en viktig endring i vedtektene: Vedlikehold av balkonger er nå et felles ansvar for boligselskapet og dekkes over felleskostnadene. Tidligere var dette den enkelte aksjonærs ansvar. Endringen ble gjort fordi balkongene nå anses som en del av den felles fasaden. r.

Nye eiere må godkjennes av styret, som kun kan nekte samtykke ved saklig grunn. Det er et krav at kun fysiske personer kan eie aksjer i selskapet. Fremleie av leiligheten krever styrets samtykke. Også ved fremleie påløper et gebyr på kr 10 000,-.

Dyrehold er tillatt. I henhold til husordensreglene er det

kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på balkongene; kullgrill er forbudt. Parkering på gårdstunet er ikke tillatt uten særskilt tillatelse fra styret. Trappeoppgangene skal holdes frie for gjenstander, da de fungerer som rømningsveier. Det skal være ro i gården og på balkonger etter kl. 23:00. Vesentlige endringer i leiligheten, som endringer på balkonger, krever skriftlig søknad og godkjenning fra styret.

Beboere har tilgang til fellesvaskerier, tørkeloft og sykkelparkering i kjellerhalser og på gårdstunet. Trappevask utføres av et eksternt byrå. Skilt til postkasser og ringeklokker, samt bestilling av nøkler, administreres via styret for å sikre et enhetlig uttrykk.

Aksjeselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 81404362

Husdyr: Dyrehold (hund, katt o.l.) er tillatt i Solvang Park. Av allmennhygieniske årsaker plikter eieren til enhver tid selv å være til stede og holde dyret under oppsikt på fellesarealene, samt straks å fjerne eventuelle ekskrementer. Det er ikke anledning til å lufte dyr i indre gårdsrom eller på brannbalkongene. Unnlater leieboer å rette seg etter dette reglementet, kan styret kreve dyret fjernet fra Solvang Park. Dyr som viser aggressiv adferd, vil styret kreve fjernet fra Solvang Park.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Siste mottatte årsregnskap:

I juli 2024 byttet Solvang Park AS forretningsfører fra USBL til Solibo AS. Dette har vært et krevende bytte der andel fordringer har vært høyere enn vanlig, blant annet

grunnet forvirring rundt eiendomsskatten og innbetaling av husleie i juni 2024.

Styret har brukt tid på å følge dette opp og sørge for at selskapet til enhver tid har en sunn økonomi og oppnår driftsoverskudd.

For 2024 ble det oppnådd et positivt årsresultat på NOK 1 298 426,- sammenlignet med et årsresultat på NOK 551 056,- i 2023.

Selskapet har per 2024 en solid økonomi med gode resultatmarginer, samt god likviditetsgrad og soliditet.

Som vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2. april i år, vil styret innføre en ekstraordinær innbetaling over en kortere periode på inntil kr 72.000 kroner per aksje for å finansiere vedlikeholdet av fasade og brannbalkonger.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt prospektet.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Det er elektrisk gulvvarme på badet. I tillegg er det en klebersteinsovn i stuen, installert i 2022.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Hva var siste års strømforbruk i kWh?

2025: 7 656 kWh

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1922/415-1/105 13.01.1922 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. TRAPP

1922/901096-1/105 20.01.1922 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE

1922/901097-1/105 12.05.1922 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige

kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Aksjelaget har legalpant i aksjen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Leilighetene i Solvang Park er ikke primært beregnet på utleie. Generelt er fremleie av boligen ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Med styrets godkjenning kan boligen leies ut under spesifikke betingelser. Fremleie av hele leiligheten er tillatt for en periode på opptil 3 år dersom aksjeeieren eller et nærtstående familiemedlem har bebodd leiligheten i minst ett av de siste to årene. Styret må godkjenne den nye brukeren, men kan kun nekte godkjenning ved saklig grunn. Det er også tillatt å leie ut en hybel når aksjeeieren selv bor i leiligheten. Videre kan fremleie tillates ved særlige grunner, som midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste eller sykdom. Dette gjelder også hvis aksjeeieren er en juridisk person, eller for spesifikke familiemedlemmer/rettigheter som ektefelle, slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, eller fosterbarn. I disse tilfellene kreves også styrets godkjenning, som kun kan nektes ved saklig grunn. Aksjeeier plikter å søke om fremleie til styret og er ansvarlig for å melde utleie til styret. Dette inkluderer å bestille skilt til postkasse og callinganlegg for leieboerne gjennom styret, samt underrette styret om navn til callinganlegget. Ved fremleie påløper et gebyr på 10 000 kr til Solvang Park AS for dekning av opprydding, vask og styregodkjenning. Aksjonæren er fortsatt ansvarlig for å ivareta et forsvarlig bomiljø under fremleieforholdet og plikter å følge opp eventuelle klager.

Det foreligger ingen spesifikke begrensninger for korttidsutleie i form av et antall døgn per år, men all fremleie, inkludert korttidsutleie, krever styrets forutgående samtykke og må følge de generelle reglene for fremleie som beskrevet ovenfor.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av de øvrige aksjeeierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i aksjen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktes hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-

grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Ved overdragelse av aksjeleiligheter er det som hovedregel kjøpsloven som regulerer handelen. I dette tilfellet vil likevel reglene i avhendingsloven benyttes så langt de passer.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som

aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist

som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 63 411,54

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 900,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 144 011,54

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

Tlf: 469 10 410

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

09.02.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HAMMERSTADS GATE 16

VEDLEGG



Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Hammerstads gate 16, 0363 OSLO



OSLO kommune



gnr. 46, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 13722-3245

Referansenummer: QL4756

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øy—

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre.

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Vinduene er produsert i 2001 på soveromssiden og 1999 på stuesiden.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør med dørpumpe. Tofløyet balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Balkong i stål med rekkverk i stål. Gulvet har terrassebord. Balkongen er på ca. 4 m². Balkongen er omtrent sydvestvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Tregulv. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i entré og mellomgang. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Gulvet er slipt og overflatebehandlet i 2024 av Aspheim Gulv og Bygg AS. Faktura er fremlagt. Vegger og himling er malt og fliser over benkeskapet på kjøkkenet er byttet i 2024.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Originalt pipeløp i tegl med nye røykrør (2016). Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og loft. På befaringen møtes inspektør fra kommunen som muntlig opplyser at tilsynet samme dag ikke avdekket avvik. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal og brukes jevnlig. I 2022 ble den gamle peisen revet og erstattet med en klebersteinsovn.

Eldre malte profilerte innerdører med terskler. Skyvedører til det minste soverommet og til kottet.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad med dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er i salgsoppgave opplyst å være "pusset opp" i 2004. Det er ikke kjent om membran, sluk er byttet eller om det bare er snakk om en oppgradering av flater i 2004. Nåværende eier har oppgradert med mikrosement og montering av nye dusjdører, speil og servantskap i 2025. Himling på badet er malt i 2026.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Elektrisk styrt vifte.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige eller kjente lekkasjer. Noen bruksmerker må påregnes.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2008 i nettannonse fra forrige salg.

Ventilator med kullfilter. Ventilator er byttet i 2024.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med mikrosement på gulvet, malte veggflater og malt himling. Veggghengt wc med innebygget susterne. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Elektrisk vifteavtrekk fra rommet.

Det er utført overflateoppussing med mikrosement i 2025. Himling på wc er malt i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kott: Rørskap med samlestokker og hovedstoppekran. Drensåpning på badet for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra rørskapet. Det er kursoversikt i skapet. Kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser. Bad: Skjult anlegg. WC: Forkrommede rør trukket frem til servant. Forøvrig skjult anlegg.

Synlige avløpsrør er av plast. Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i kottet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Elektrisk avtrekksvifte på bad og wc. Avtrekksventil på

Beskrivelse av eiendommen

kottet. Friskluftsventil på det minste soverommet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Naturlig ventilering gir dårligere ventilering enn mekanisk og balansert ventilering.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på kottet. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt og brukerveiledning til jordfeilbryter. 7 kurser. Hovedsikring på 32 A. Det er opplyst at det er utført eltilsyn utført av Elvia fra 2020. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tilsyn. Det foreligger også en elkontroll utført av Smart Elektro i januar 2026. Kontrollen er bygget opp med tilstandsgrad som denne tilstandsrapporten. I oversikten er det ikke funnet avvik.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

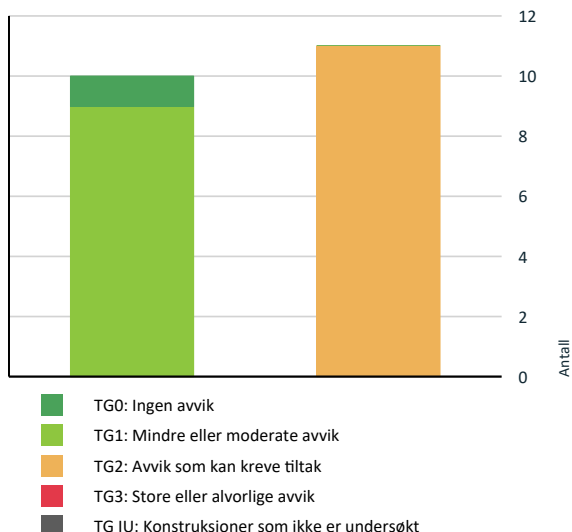
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På opprinnelige byggetegninger fra 1921 er kjøkken plassert der hvor det i dag er lite soverom. Dagens plassering av kjøkken var opprinnelig en av to stuer. Bad er opprinnelig ikke tegnet inn i leilighetene i gården, kun toalettrommet, men det er en byggesak fra 1960 som har overskriften "innredning bad 4. etg." Byggesaken har ingen tegninger som følger saken som sier noe om hvor badene skal etableres rent fysisk i leilighetene. Saken er ferdigattestert i 1961. Balkonger er etablert i 2016 i følge byggesak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 4. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1922

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med tregulv, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Vinduene er produsert i 2001 på soveromssiden og 1999 på stuesiden.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe utvendig bruksslitasje. Eldre vinduer har større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduer er ofte aksjelagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Foreløpig anbefales utvendig vedlikehold, smøring av bevegelige deler etc.

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør med dørpumpe. Tofløyet balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Noen bruksmerker må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stål med rekkverk i stål. Gulvet har terrassebord. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 120 cm. Balkongen er på ca. 4 m².

Det er snødekke på balkongen og dermed ikke mulig å gi en god vurdering av platting.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Tregulv. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i entré og mellomgang. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Gulvet er slipt og overflatebehandlet i 2024 av Aspheim Gulv og Bygg AS. Faktura er fremlagt. Vegger og himling er malt og fliser over benkeskapet på kjøkkenet er byttet i 2024.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfældige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i kjøkken: 4 mm. over 2 meter og ca. 15 mm. gjennom hele rommet. Stue: 12 mm. over 2 meter og ca. 15 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Pipe og ildsted

Originalt pipeløp i tegl med nye røykrør (2016). Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og loft. På befaringen møtes inspektør fra kommunen som muntlig opplyser at tilsynet samme dag ikke avdekket avvik.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal og brukes jevnlig.

I 2022 ble den gamle peisen revet og erstattet med en klebersteinsovn.

Nye stålrør i 2016. Det ligger en byggesak i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

1 TG 2 Innvendige dører

Eldre malte profilerte innerdører med terskler. Skyvedører til det minste soverommet og til kottet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fungerer, men har bruksmerker. Avviket med bruksmerker er vurdert som estetisk. Døren inn til det største soverommet er noe ute av lodd og lukker seg delvis av seg selv. Døren til wc står sjevt i karmen. (Glippe øverst og ligger helt inntil karmen nederst).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dør på stort soverom. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte eller annen type oppgradering av dører.



Eksempel på bruksslitasje.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad med dusjinisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er i salgsoppgave opplyst å være "pusset opp" i 2004. Det er ikke kjent om membran, sluk er byttet eller om det bare er snakk om en oppgradering av flater i 2004. Nåværende eier har oppgradert med mikrosement og montering av nye dusjdører, speil og servantskap i 2025. Himling på badet er malt i 2026.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Mikrosement på veggene. Malt glatt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Mikrosement på gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjinisje. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot begge sluk med unntak av et mindre område ved vaskemaskinen hvor det måles fall mot dørveggen. Utenfor dusjen viser fall mot sluket under servanten og fall mot sluk inne i dusjen i dusjsonen. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 26 mm. til topp slukrist under servanten og ca. 25 mm. til topp slukrist inne i dusjen Høyde på terskel er ca. 5 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket inne i dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det måles fall feil vei (motfall) i et mindre område ved vaskemaskinen med fall mot dørveggen. Eventuelt lekkasjevann fra vaskemaskin kan i teorien renne mot døren. Lav terskel gir en viss fare for at vann kan renne ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Per nå er det skjønnsmesig vurdert at badet fungerer ved vanlig bruk, men at det kan oppstå vannansamlinger og i ytterste konsekvens renne ut av rommet ved lekkasjer fra vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk med klemring og sveisemembranmansjett. Hjelpesluk under servanten.

Det foreligger ikke sjekkliste, bilder eller annen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Hovedsluk

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

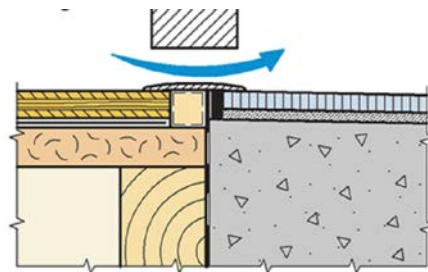
Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende tilluft gir dårlig sirkulering av luft og ventilasjonen fungerer dermed ikke som tiltenkt. Resultatet er dårligere luftkvalitet på badet.



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er kun satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.



Fuktmåling i hulrom i vegg bak dusjen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige eller kjente lekkasjer. Noen bruksmerker må påregnes.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2008 i nettannonse fra forrige salg.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Ventilator er byttet i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innneklima.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med mikrosement på gulvet, malte veggflater og malt himling. Vegghengt wc med innebygget susterne. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Elektrisk vifteavtrekk fra rommet.

Det er utført overflateoppussing med mikrosement i 2025. Himling på wc er malt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget susterne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Se illustrasjon under pkt. om bad. (Samme avvik).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende tilluft gir dårlig sirkulering av luft og ventilasjonen fungerer dermed ikke som tiltenkt. Resultatet er dårligere luftkvalitet på toalettet.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Test av avtrekk. Papiret henger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kott: Rørskap med samlestocker og hovedstoppekran. Drensåpning på badet for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra rørskapet. Det er kursoversikt i skapet. Kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser. Bad: Skjult anlegg. WC: Forkrommede rør trukket frem til servant. Forøvrig skjult anlegg.



Rørskap med samlestocker og stoppekraner.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i kottet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Elektrisk avtrekksvifte på bad og wc. Avtrekksventil på kottet. Friskluftsventil på det minste soverommet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Naturlig ventilering gir dårligere ventilering enn mekanisk og balansert ventilering.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter plassert på kottet. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Bereideren er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Eldre bereder, over 20 år, gir økt risiko for brudd/lekkasjer og funksjonssvikt. Så lenge tanken fungerer er det ikke nødvendig med bytte, men feil kan oppstå på kort varsel. Hvis det oppstår lekkasjer fra berederen vil vann renne utover rommet og forårsake skader på omkringliggende konstruksjoner. Ved montering av lekkasjestopper stenges vannet av automatisk og skadeomfanget blir sannsynligvis mye mindre.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt og brukerveiledning til jordfeilbryter. 7 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Elektrisk arbeid: utskifting av stikkontakter (eksisterende kabling er benyttet), installasjon av ny belysning med kabling og montering av lamper i alle rom, samt installasjon av SmartHus-løsning (Arbeidene er utført av fagkyndig person som eier og bor i leiligheten. Vedkommende har fagbrev som elektriker, samt teknisk fagskole).

Det er opplyst at det er utført eltilsyn utført av Elvia fra 2020. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tilsyn.

Det foreligger også en elkontroll utført av Smart Elektro i januar 2026. Kontrollen er bygget opp med tilstandsgrad som denne tilstandsrapporten. I oversikten er det ikke funnet avvik.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på fra 2026. Arbeidene er utført av eier Magnus Årskog som er utdannet elektriker. Fra erklæringen: Det er utført generell oppgradering av anlegget. Garantitiden beregnes fra overleverings dato.

Kablingen er kontrollert, funnet i orden og gjenbrukt. Alle stikkontakter er skiftet, utenom de som er montert i kjøkkenskap eller ligger i sokkel på kjøkkenet.

Det er lagt noe nye kabling, dette gjelder:

Kabel fra belysning til første tilkoblingspunkt.

Stikk i entré, 9-veis stikk på hovedsof, stikk over kjøkkenbenk v.kjøleskap

Alle brytere er erstattet med smart brytere type Eaton X-comfort og tilkoblet Eaton bridge

Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

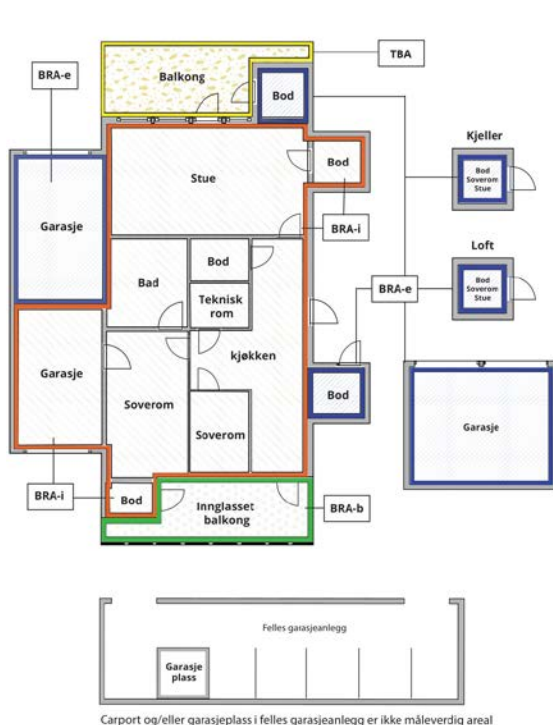
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	74			74	4
Kjeller		11		11	
Loft		5		5	
SUM	74	16			4
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, toalettrom		
Kjeller		2 kjellerboder	
Loft		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 280 cm. i stuen. Ca. 253 cm. i gangen. Noe varierende høyder forekommer.

Balkong (TBA) avrundet til 4 m².

2 kjellerboder (BRA-e) avrundet til 9 og 2 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 6,8 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 5 m². Bodene er merket med 402-22.

Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av aksjelaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På opprinnelige byggetegninger fra 1921 er kjøkken plassert der hvor det i dag er lite soverom. Dagens plassering av kjøkken var opprinnelig en av to stuer. Bad er opprinnelig ikke tegnet inn i leilighetene i gården, kun toalettrommet, men det er en byggesak fra 1960 som har overskriften "innredning bad 4. etg." Byggesaken har ingen tegninger som følger saken som sier noe om hvor badene skal etableres rent fysisk i leilighetene. Saken er ferdigattestert i 1961. Balkonger er etablert i 2016 i følge byggesak.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Gulvet er slipt og overflatebehandlet i 2024 av Asheim Gulv og Bygg AS. Faktura er fremlagt. Vegger og himling er malt og fliser over benkeskapet på kjøkkenet er byttet i 2024. Det er fremlagt faktura på utførte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Ingrid Ousdal og Magnus Årskog	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	18		0	6485.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hammerstads gate 16							
Hjemmelshaver Solvang Park AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Majorstuen. Kort vei til forretninger, servicetilbud, serveringssteder etc. Godt utbygget kollektivtilbud med trikk, T- bane og buss. Gangavstand til Frognerparken, Stesnparken, Tørteberg m.m. Nærmeste matbutikk er Bunnpris i Kirkeveien.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81404362			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	03.02.2026	Krysset av for fremvist egenerklæring, lagt inn andel gjeld.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

PERSONVERN



Adresse

Hammerstads gate 16, 0363 OSLO

Dato for energimerking

10.01.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-244927

Byggeår

1922

Byggningsnummer

80127456

Gårdsnummer

46

Bruksnummer

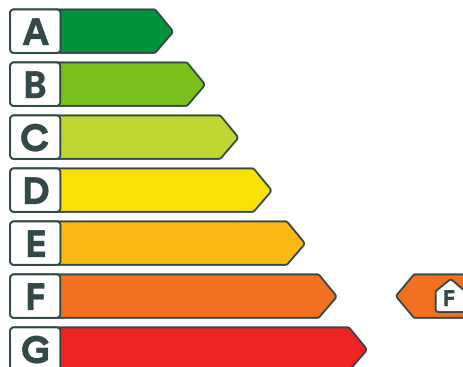
18

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0402



Bygningsinformasjon

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

74 m²

Oppvarmet bruksareal

74 m²

Ventilasjonsstype

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

268.06 kWh/m² per år

Energiarakter

F

Beregnet levert energi i lokalt klima

268.06 kWh/m² per år

* Beregnet vektet levert energi i normalt klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Energikarakteren

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



Hammerstads gate 16, 0363 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Emera No2 AS**

E-post: anders.mogseth@emera.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Solvang Park AS**

20.01.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.01.2026

Boligselskap:	Solvang Park AS
Organisasjonsnr:	921 706 375
Eier(e):	Ingrid Ousdal Solheim / Magnus Årskog
Leilighetsnr.	220
Aksjenummer	75-76-77
Pålydende pr. aksje:	2000
Adresse:	Hammerstads gate 16, 0363 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/solvang-park/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/solvang-park/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

• Styregodkjenning:	Ja
• Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
• Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
• Forsikringselskap:	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 81404362
• Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
• Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
• Forkjøpsrett:	Ingen

• **Parkeringsbestemmelser:** Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån-

Bank:	1213.41.89248
Lånenummer:	DNB Bank ASA
Nominell rente (flyt):	5,30 %
Innfrielsesår:	2031
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.01.26:	kr 5 506 724
Andel av saldo:	kr 58 791
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.020,- pr. md.
Bredbånd	kr 112,- pr. md.
TV	kr 203,- pr. md.
Renter og avdrag	kr 999,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.334,- pr. md.

Informasjon om adkomstdokumenter

Aksjebrev er ikke lengre verdidokumenter - forretningsfører utfører transport av aksjer ved innføring av nye eiere i aksjeeierboken.

Gebyr ifb innmelding:

Ved overdragelse av eierskap av aksjer skal kjøper betale et gebyr på kr. 10.000,- til Solvang Park AS til dekning av opprydning, vask, styregodkjennelse m.m ifb. med overdragelsen, ref. selskapets vedtekter § 5.8.

Se lenke: <https://solvangpark.com/eierskiftegebyr/>

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 51 668	kr 66 780

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Transport aksje:	8406,- ink mva
Pantenoteringsgebyr aksje	3600,- ink mva
Notering urådighet/sikringsobligasjon	3600,- ink mva
Panteattest	690,- ink mva

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

HUSORDENSREGLEMENT FOR SOLVANG PARK AS

1. Gårdstunet

Bilkjøring inn på den asfalterte delen av gårdstunet ved gavlveggene for av- og pålessing er tillatt. Parkering av biler og motorsykler uten forhåndstillatelse fra styret er ikke tillatt. Sykler skal henses i de oppsatte sykkelstativer. Gårdsrommet skal ikke forsøples, og skal forlates i den stand det var før beboernes bruk av gårdsrommet. Sosiale sammenkomster, lek og ballspill skal ikke gjøre skade på beplantning eller andre fasiliteter.

2. Portene

Portene skal til enhver tid holdes låst. Den som låser opp porten, er ansvarlig for å låse igjen etter seg. Om kvelden og natten bør smelling med porten unngås. Beboere som holder selskap pålegges å vise sine gjester hvordan portene åpnes, for å unngå unødig mye støy når gjestene forlater selskapet.

3. Søppelhusene

Søppelhusene er kun til bruk for husholdningsavfall, og ikke for andre gjenstander eller byggeavfall.

Søppeldunkene må ikke overfylles. Er en dunk full så må søppelet medbringes til en annen dunk. Søppelposer og annet avfall må ikke plasseres utenfor søppelhusene. Søppelhusenes dører og innkastluker skal holdes låst. Dersom noe søppel har falt ned på gulvet i søppelhusene oppfordres beboerne til å legge søppelet tilbake i dunkene.

Det er ikke anledning til å sette søppelposer utenfor utgangsdørene til leilighetene eller ut til brannbalkongene.

4. Hagemøblene

Brukere av hagemøblene plikter å behandle dem på en skånsom måte. Bordplatene skal rengjøres etter bruk og ikke utsettes for varme gjenstander. Alle plikter å sette hagemøblene på plass igjen etter bruk. Etter bruk skal grillene slukkes og asken skal fjernes på en betryggende måte. Avfall skal kastes i søppelhusene.

5. Balkongene

Balkongene disponeres fritt av aksjonærer med bruksrett, og for balkonger gjelder følgende: Det er valgfritt å montere skjerming, men denne må da være godkjent av styret. Det er tillatt med gass- eller elektrisk grill, men kullgrill skal ikke under noen omstendighet benyttes. Blomsterkasse montert på innsiden er tillatt. I de leiligheter hvor det er montert balkonger plikter eier å sørge for jevnlig vedlikehold, som rydding av løv eller snø samt oppstaking av avløp. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass eller til å oppbevare søppel. Klestørk må skje uten sjenanse for naboer. Det skal være ro på balkonger etter klokken 23.00.

6. Brannbalkongene

Det er forbudt å ha gjenstander oppbevart på balkongene. Unntatt er blomsterkasser montert på utsiden av rekkverket. Banking av tepper, sengeklær m.v. er ikke tillatt på balkongene. Det er forbudt å benytte balkongene som tørkeplass.

7. Trappeoppgangene

I følge brannforskriftene er trappeoppgangene rømningsveier og skal til enhver tid være fri for gjenstander av enhver art.

Kun sykler og barnevogner tillates satt i kjellerhalsene. Det pålegges eierne av sykler og barnevogner å påse at disse står plassert på en ryddig måte og ikke hindrer bruk av trappene eller inngang til kjellerne. Kjellerhalsene må ikke bli overfylt. De som setter opp vinduer/dører på brannbalkongene for lufting, er ansvarlig for å lukke

dem før kl. 23.00. Utgangsdørene skal alltid være lukket og låst.

8. Trappevask

Et vaskebyrå sørger for trappevask. Dersom beboerne ønsker/ser behov for å vaske trappen oftere, må kun vann og grønnsåpe benyttes på teglflisene.

9. Loft og kjeller

Det er ikke tillatt å lagre møbler og andre ting på arealet utenfor bodene eller i aksjeselskapets fellesboder uten forhåndstillatelse fra styret. Tøy som henges til tørk i tørkeloftene, må være sentrifugert før det henges opp.

10. Vaskerier

Vaskeriene kan benyttes mellom klokken 08.00 og 22.00. Alle maskiner må være ferdig til klokken 22.00. Brukerne av vaskeriet er ansvarlig for å holde vaskeriet ryddig og rent.

11. Postkasse- og ringeklokkeskilt

Skilt bestilles igjennom styret. Kun originale skilt skal benyttes. Ved fremleie skal aksjonæren bestille skilt for leieboerne gjennom styret. Aksjonæren skal underrette styret om navn til callinganlegget.

12. Oppgangsnøkler

Oppgangsnøkler skal bestilles via styret. Kun aksjonærer kan bestille nøkler. Ved fremleie skal aksjonæren om nødvendig bestille nøkler for leieboerne. Det er aksjonærens ansvar at slike nøkler ikke kommer på avveie.

13. Fremleie

Leilighetene i Solvang Park er ikke beregnet på utleie. Fremleie skal søkes om til styret i henhold til vedtektene. Ved fremleie etter godkjenning fra styret, gjelder fortsatt aksjonærens plikt og ansvar for å ivareta et forsvarlig bomiljø for andre leiligheter. Plikten kan omfatte nødvendige vedlikeholdstiltak eller standardhevende tiltak. Aksjonær plikter generelt å medvirke også under fremleieforholdet og plikter å følge opp eventuelle klager formidlet fra styret eller andre beboere. Fremleietaker skal på samme måte som aksjonær ivareta hensynet til et fullt forsvarlig bomiljø for andre beboere.

14. Dyrehold

Dyrehold (hund, katt o.l.) er tillatt i Solvang Park. Av allmennhygieniske årsaker plikter eieren til enhver tid selv å være til stede og holde dyret under oppsikt på fellesarealene, samt straks å fjerne eventuelle ekskrementer. Det er ikke anledning til å lufte dyr i indre gårdsrom eller på brannbalkongene. Unnlater leieboer å rette seg etter dette reglementet, kan styret kreve dyret fjernet fra Solvang Park. Dyr som viser aggressiv adferd, vil styret kreve fjernet fra Solvang Park.

15. Generelt

Musikkøvelser, musikkspilling og andre forstyrrelser skal holdes til et minimum, og støynivået skal begrenses i størst mulig grad. Nabovarsel skal settes opp minst 24 timer før fester og andre arrangementer eller tiltak som kan skape sjenerende støy. Det skal være ro i gården etter klokken 23.00, både innendørs og i gårdsrommet. Det henstilles til leieboerne om til enhver tid og på enhver måte å opptre så hensynsfullt som mulig overfor hverandre.

Dersom beboere oppdager skader på gårdens utstyr eller eiendom, plikter beboeren å kontakte styret og melde fra om skaden.

Endringslogg:

- Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. juni 2006.
- Endret på ordinær generalforsamling 4. juni 2009.
- Endret på ordinær generalforsamling 31. mars 2011.
- Endret på ordinær generalforsamling 22. mai 2013.
- Endret på generalforsamling 21. mai 2014.
- La til punkt 5. på styremøte 4. april 2017
- Endret punkt 10. på styremøte 12.11.2019
- Endret punkt 13. på styremøte 04.08.2020
- Endret punkt 13. på styremøte 05.10.2022

VEDTEKTER FOR SOLVANG PARK AS

Org. nr.: 921 706 375

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. mai 2007.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 25. september 2008.
Endret på ordinær generalforsamling 31. mars 2011.
Endret på ordinær generalforsamling 19. april 2012.
Endret på ordinær generalforsamling 22. mai 2013.
Endret på ordinær generalforsamling 21. mai 2014.
Endret på ordinær generalforsamling 10. mai 2016.
Endret på ordinær generalforsamling 10. mai 2017.
Endret på ordinær generalforsamling 8. mai 2018.

§ 1 Selskapet

- 1) Solvang Park as er et boligaksjeselskap med forretningskontor i Oslo.
- 2) Generalforsamling kan avholdes i Oslo.
- 3) Selskapets formål er å eie og drive eiendommene Kirkeveien 78 a, b og c, Hammerstad gate 16, 18, 20 og 22 og Trudvangveien 7, 9, 11, 13 og 15 i Oslo.
- 4) Selskapets aksjekapital er kr. 562.000,- fordelt på 281 aksjer á pålydende kr. 2.000,- fullt innbetalt.

§ 2 Aksjeeiere

- 1) Antallet aksjer som samlet gir rett til en leilighet utgjør en eierandel. Hver eierandel gir enerett til å bruke en leilighet som bolig i selskapets eiendom samt rett til å benytte fellesarealene til sine tiltenkte og vanlig brukte formål.
 - a. For de leilighetene som har montert balkong gjelder bruksrett også denne.
- 2) Aksjeeiere som har 3 aksjer har rett til en leilighet på 3 værelser, aksjeeiere som har 4 aksjer har rett til en leilighet på 4 værelser.
- 3) Bare fysiske personer kan erverve og eie selskapets aksjer.
- 4) Juridiske personer tillates å erverve og eie aksjer og eierandeler kun hvor slik rett følger av ufravikelig lovbestemmelse, se Borettslagsloven § 4-2.

§ 3 Styret

- 1) Selskapet ledes av et styre som består av minst 3 og maksimalt 5 medlemmer som velges for 2 år ad gangen.
- 2) Hvert år velges 2 vararepresentanter til styret.
- 3) Styret kan også velges blant andre enn aksjonærene i selskapet.
- 4) Styret velger selv sin leder.
- 5) Selskapets signatur innehas av styrelederen i fellesskap med et styremedlem.

§ 4 Generalforsamling

- 1) Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling til ordinær generalforsamling skal foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjonærene med varsel på minst 14 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som tilsammen representerer minst 10 prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med en ukes frist. Fristen løper fra innkalling er sendt.

- 3) Innkalling til ordinær generalforsamling skal inneholde selskapets årsregnskap, styrets årsberetning, revisjonsberetning og budsjett. Skal et forslag som etter loven krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 4) Styret skal på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en aksjonær ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristens utløp.
- 5) Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med møte- og talerett. Ved sameie i aksjer skal kun en sameier opptre som aksjonær overfor boligaksjeselskapet. Dersom kun en sameier møter på selskapets generalforsamling legges det til grunn at denne møter på vegne av alle sameierne.
- 6) Den ordinære generalforsamlingen skal behandle:
 1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen.
 2. Fastsettelse av resultatregnskap og balansen.
 3. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse.
 4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.
 5. Forslag til tiltak vedrørende selskapets utvikling, fremsatt av styret eller aksjonærene.
 6. Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.
- 7) Så lenge selskapet er et boligselskap utbetales ikke utbytte.

§ 5 Salg og eierskifte

- 1) Ved salg av aksje/eierandel skal kjøperen på forhånd godkjennes av styret. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.
- 2) Salget godkjennes ikke før forfalt krav på fellesutgift og eventuelle andre økonomiske mellomværender med selger er ordnet.
- 3) Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere aksjeeierens personlig nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje.
- 4) Erververen skal uten opphold underrettes om styrets avgjørelse. Gis det ikke samtykke skal begrunnelsen angis.
- 5) Er erververen ikke underrettet om at samtykke er nektet innen 2 måneder etter at melding om ervervet er kommet inn til selskapet, anses samtykke å være gitt.
- 6) Alle bruksretter til boligen faller bort ved et eierskifte.
- 7) Spesielle forpliktelser eller ansvar som eventuelt påhviler tidligere aksjonær, går ved overdragelsen automatisk over på den nye aksjonæren.
- 8) Ved overdragelse av eierskap av aksjer skal kjøper betale et gebyr på kr. 10.000,- til Solvang Park AS til dekning av opprydding, vask, styregodkjenning med mer i forbindelse med overdragelsen. Dette gjelder også ved fremleie.

§ 6 Bruk av boligen

- 1) Aksjeeieren kan ikke bruke leiligheten til andre formål enn som bolig for seg og sin familie. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller på annen måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere. Styret fastsetter husordensregler som aksjeeieren er forpliktet til å følge.
- 2) Fremleie er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke bortsett fra i følgende tilfeller:
 1. Ved utleie eller utlån av hybel når aksjeeieren selv samtidig skal bruke leiligheten som sin faste bolig.
 2. Ved utleie eller utlån av hele leiligheten for en periode på opp til 3 år når aksjeeieren eller et nærtstående familiemedlem har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Styret må godkjenne den nye brukeren, men kan bare nekte godkjenning dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det.
 3. Når det foreligger en særlig grunn for å overlate bruken av leiligheten til andre:
 - a) Aksjeeieren er en juridisk person.
 - b) Aksjeeieren skal være borte midlertidig på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - c) Et medlem av brukeren husstand er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.

- d) Når det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandfellesskapslovens § 3 andre ledd.
4. Styret må i tilfellene under a) – d) godkjenne den nye brukeren, men kan bare nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

§ 7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

- 1) Aksjeeieren plikter å holde boligen med tilhørende boder forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av vindusruter, innvendige rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilfeldig skade. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av vindu og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som ligger inne i bærende konstruksjoner.
- 2) Aksjeeieren plikter å rette seg etter de bestemmelser som selskapet måtte fastsette om vedlikeholdet.
- 3) Aksjonæren må ikke foreta vesentlige forandringer i leiligheten uten styrets godkjenning. Skriftlig søknad med forandringsbeskrivelse/tegninger skal tilsendes styret.
- 4) Aksjonæren kan ikke foreta endringer på balkong uten styrets godkjenning. Dette gjelder, men begrenser seg ikke til, oppsett av markiser, solskjermer eller annen skjerming og endring av rekkverk eller sokkel.
- 5) Styret skal ha uhindret adgang til leiligheten for kontroll med vedlikeholdet.
- 6) Oppfyller ikke aksjeeieren sine forpliktelser til vedlikehold eller reparasjon etter skade som han skal utbedre, kan selskapet besørge dette på aksjeeierens bekostning.
- 7) Har en aksjeeier eller noen annen i boligen ved sin adferd påført skade på selskapets eller en annen aksjeeiers eiendom i selskapet, er aksjeeieren erstatningspliktig overfor den skadelidne.
- 8) Ved overdragelse av en leilighet kan krav vedrørende leilighetens tilstand ikke rettes mot selskapet av erververen. Den nye aksjeeieren har plikt til å utføre vedlikehold og utskifting selv om det skulle ha vært utført av den forrige aksjeeieren.
- 9) Selskapet har rett til å foreta de reparasjoner og forandringer som det finner påkrevd. Aksjeeieren må uten erstatning finne seg i ulempene som dette medfører og gi uhindret adgang til leiligheten.
- 10) Vedlikeholdsarbeid som er av en slik karakter at det omfattes av håndverksloven skal forskriftsmessig utføres av autorisert fagkyndig personell.
- 11) Spesielt for vedlikehold av balkonger gjelder:
 - a. Alle kostnader i forbindelse av vedlikehold skal dekkes av aksjonær med tilhørende bruksrett.
 - b. Den enkelte aksjonær plikter å sørge for jevnlig vedlikehold av balkonger, som for eksempel å holde sitt avløp åpent eller rydding av snø ved behov. Om en aksjonær misligholder plikten sin kan styret pålegge aksjonæren å gjøre dette.
 - c. Periodisk vedlikehold kan iverksettes av styret, uten godkjenning av aksjonærer med bruksrett, og ved ekstraordinært behov kan styret pålegge enkeltaksjonær med bruksrett å utføre nødvendig vedlikehold.

§ 8 Selskapets vedlikeholdsplikt

- 1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulemper for aksjeeieren eller andre brukere av boligen. Selskapet forsyner og vedlikeholder 1 brannslukningsapparat til hver bolig. Dette er selskapets eiendom og skal ikke fjernes fra boligen.

§ 9 Inndriving og fordeling av felleskostnader

- 1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierandel/leilighet er felleskostnader og skal fordeles mellom aksjeeierne i samme forhold som de eier aksjer i selskapet. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- 2) Den enkelte aksjeeier skal betale et å konto beløp hver måned som fastsettes av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Å konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom generalforsamlingen har vedtatt slik avsetning.

§ 10 Mislighold

- 1) Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge sine aksjer. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 3).
- 2) Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjene kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.
- 3) Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter Tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg.
- 4) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet har selskapet panterett i aksjene foran andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 11 Videre henvisninger

For øvrig henvises til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning samt Borettslagslovens

§ 1-4 nr. 2 med videre henvisninger til disse spesielle bestemmelser:

- § 1-5: Forbud mot diskriminering.
- § 4-2: Juridiske personer som kan eie andeler uten hensyn til vedtektene.
- § 13-5: Omdanning av boligaksjeselskap til borettslag.

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING

Møtedato: 28. mai 2025

Møtetidspunkt: 18.00 - 20.00

Sted: Majorstuen kirke - Kirkestuen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Benedicte Overgaard Frydendal

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Benedicte Overgaard Frydendal (Protokollfører)

Yvonne Vindheim (Protokollvitne)

1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

72 aksjer møtt

9 aksjer på fullmakt

Totalt 81 aksjer

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Godkjent

3. Årsmelding 2024

Til etterretning

4. Styrehonorar

Styrehonorar på kr. 140.000,- godkjennes.

5. Vedtektsendringer

5.1 Generalforsamling

§ 4 Generalforsamling

- 1) Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling til ordinær generalforsamling skal foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjonærene med varsel på minst 14 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret foreslår å slette siste del etter komma i siste setning i § 4.1, markert i gult. Innkalling til generalforsamling reguleres av aksjeloven § 5-5 der det fremgår hva innkallingen skal inneholde og frist for utsendelse. Frist for utsendelse er 1 uke ifølge aksjeloven. Frister som avviker fra aksjeloven skaper forvirring og ekstra administrasjon hos styret og forretningsfører.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Vedlikeholdspunkt balkonger

§ 7 Aksjeeiers vedlikeholdspunkt

- 1) Spesielt for vedlikehold av balkonger gjelder:
 - a. Alle kostnader i forbindelse med vedlikehold skal dekkes av aksjonærer med tilhørende bruksrett.
 - b. Den enkelte aksjonær plikter å sørge for jevnlig vedlikehold av balkonger, som for eksempel å holde sitt avløp åpent eller rydding av snø ved behov. Om en aksjonær misligholder plikten sin kan styret pålegge aksjonæren å gjøre dette.
 - c. Periodisk vedlikehold kan iverksettes av styret, uten godkjenning av aksjonærer med bruksrett, og ved ekstraordinært behov kan styret pålegge enkeltaksjonær med bruksrett å utføre nødvendig vedlikehold.

Styret foreslår å fjerne punkt a. Vedtekten ble innført for å dempe støyen blant enkelte aksjonærer ved bygging av enkeltstående balkonger. Balkongene bør sees på som en del av vår felles fasade og vedlikeholdes deretter.

Enstemmig vedtatt.

5.3 Fordeling av kostnader

§ 9 Inndrivning og fordeling av felleskostnader

- 1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierandel/leilighet er felleskostnader og skal fordeles mellom aksjeeierne i samme forhold som de eier aksjer i selskapet. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- 2) Den enkelte aksjeeier skal betale et å konto beløp hver måned som fastsettes av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Å konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom generalforsamlingen har vedtatt slik avsetning.
- 3) Dersom en skade eller et tap oppstår som følge av handling eller unnlatelse fra en aksjonær eller andre som oppholder seg i leiligheten, og dette medfører en kostnad for selskapet – herunder egenandel ved forsikringskrav, reparasjoner eller andre utgifter – kan styret beslutte at den ansvarlige aksjonæren skal dekke kostnaden.

Styret foreslår å legge til et nytt punkt 3. Enkelte aksjonærer besørger ekstra kostnader til selskapet gjennom egenandel til forsikring, hensatt søppel som må hentes og trappeopp ganger som krever ekstraordinær vask på grunn av for eksempel oppussing. Dette er kostnader som ikke bør tas av fellesskapet, men tilkomme den faktiske enhet som utløser kostnaden.

Enstemmig vedtatt.

6. Andre saker

Saken om vinduer vil diskuteres videre mellom styret og enheten det gjelder.

7. Valg

7.1 Valg av medlemmer til styret

Livar Høyland Opedal - valgt 2025 - 2027

Ola Eloranta - valgt 2025 - 2027

7.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valg av 2 varamedlemmer

Sissel Pettersen

Yvonne Vindheim

Nytt styre består dermed av:

Styremedlem Livar Høyland Opedal - valgt 2025 - 2027

Styremedlem Ola Eloranta - valgt 2025 - 2027

Styremedlem, Benedicte Overgaard Frydendal - valgt 2024 - 2026

Styremedlem, Harald Aune Skorpen - valgt 2024 - 2026

Styremedlem, Preeti Seena Bhathal - valgt 2024 - 2026

Varamedlem, Yvonne Vindheim - valgt 2025 - 2026

Varamedlem, Sissel Pettersen - valgt 2025 - 2026

7.3 Valg av valgkomitéen

Valg av medlemmer til valgkomitéen:

Martin Ervik

Ingrid Ousdal Solheim

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent.

Benedicte Overgaard Frydendal - Møteleder

Yvonne Vindheim - Protokollvitne

Majorstuen kirke, 28. mai 2025

Styret i Solvang Park AS

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling

Majorstuen Kirke kl 18.00, 2. april 2025

1. Konstituering

- Erling Wrangell fra forretningsfører ble valgt som møteleder.
- Erling Wrangell ble også valgt som protokollfører og aksjonær Martin Ervik ble valgt til å underskrive protokollen.
- 162 stemmer var representert; 138 tilstede og 24 ved fullmakter.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten anmerkninger.

Følgende saker ble behandlet:

2. Finansiering av rehabilitering brannbalkonger og fasader.

Styrets leder informerte om historikken og bakgrunnen.

Styret presenterte videre teknisk status for fasader og brannbalkonger utfra rapport fra OPAK (2024). OPAK er engasjert som prosjektleder og innhenter tilbud fra entreprenører.

Deretter ble det redegjort for de forskjellige alternativene for finansiering.

Det ble stilt spørsmål som styret besvarte og det ble debattert rundt alternativene.

Alternativ 2 ble valgt med 101 av stemmene, 62 % av fremmøtte.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og møtet ble avsluttet kl 1955.

Oslo 2.4.2025

Erling Wrangell

Møteleder

Martin Ervik

Aksjonær

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

07-04-2025 07:35:21 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1574558

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

MARTIN ERVIK Norge

Signert med Norsk BankID

07-04-2025 07:33:02 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Martin Ervik
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5993-4-2565034

Martin Ervik
martierv@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.214.110.157

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato: 2. april 2025

Møtetidspunkt: 18.00 - 20.00

Sted: Majorstuen kirke

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. FINANSIERING AV REHABILITERING BRANNBALKONGER OG FASADE, Se vedlegg

19. mars 2025

Styret i Solvang Park AS

Vedlegg til sak 2

Bakgrunn

Fasadene på følgende bygg og dens brannbalkonger trenger rehabilitering.

- Trudvangveien 7 - 9 mot bakgård og kortsider
- Trudvangveien 13 - 15 og Hammerstads gate 22 mot bakgård og kortsider
- Hammerstads gate 16 - 20 alle sider

Kirkeveien og sidene mot gate ble rehabilitert i 2013.

Fra generalforsamlingen 2. juni 2022 ble følgende vedtatt:

Alternativ 1 ble vedtatt:

Brannbalkongene rives så langt Plan- og bygningsetaten tillater det og gir tillatelse til oppsett av enkeltstående balkonger inn mot bakgård. [Riving estimert minimum kr. 6,5 mill. kroner]

Det er en forutsetning for å rive brannbalkonger at brannsikkerhet og rømningssikkerhet er ivaretatt ved at Plan- og bygningsetaten gir godkjenning til å rive.

Skulle likevel Plan- og bygningsetaten eller annen myndighet ikke godkjenne riving helt eller delvis, rehabiliteres de brannbalkonger som Solvang Park ikke får godkjenning til å rive.

Styret gis fullmakt til å hente inn kapital fra aksjonærene gjennom ekstraordinære innbetalinger, gjøre låneopptak eller kombinere disse alternativene for å finansiere vedlikeholdsbehovene, inkl. fasaderehabilitering.

Vurdering

I 2023 ble det endelig konkludert at det ikke er mulig å få godkjent et brannkonsept hvor brannbalkongene rives. Konsekvensen av dette er at det ikke blir mulig å bygge enkeltstående balkonger inn mot bakgården som planlagt og at brannbalkonger må rehabiliteres.

For å imøtekomme behovet for vedlikehold av fasader og brannbalkonger vil styret benytte fullmakten gitt på generalforsamlingen i 2022 til å innhente kapital for å gjennomføre rehabilitering av brannbalkonger og fasade.

Gjennomføring av rehabilitering

Prosjektet vil omfatte at de eksisterende brannbalkongene rives og bygges opp på nytt, slik at brannbalkongene tilfredsstiller gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav, samtidig som dagens uttrykk videreføres.

Videre vil steder hvor fasaden er skadet eller dårlig forfatning bli skiftet eller reparert. Bjelker i fasaden, eksempelvis over bjelker i trappeoppgangene, vil vurderes om det er nødvendig å repareres eller byttes. Dersom det er hensiktsmessig å rehabilitere hele fasadeflater vil dette utføres istedenfor lokal/stedvis reparasjon/rehabilitering.

Det vil vurderes om det er mulig for hver enkelt beboer å få egen balkongdør ut på brannbalkongene, mot egen betaling.

I byggeperioden vil det være nødvendig å sette opp stillaser rundt byggene for å sikre trygg gjennomføring av arbeidet. Dette vil kunne påvirke lysforholdene og utsikten midlertidig. Det må også påregnes en viss grad av støy og anleggsaktivitet i perioder, spesielt under riving- og oppbyggingsfasen. Av sikkerhetsmessige årsaker vil tilgang til balkongene være begrenset i anleggsperioden, og det kan også bli aktuelt med kortvarige begrensninger i bruk av enkelte inngangspartier eller uteområder.

Prosjektet er nå i planleggingsfasen, og vi er i ferd med å innhente tilbud fra entreprenører. Dette betyr at en endelig fremdriftsplan og kostnad ennå ikke er fastsatt, men vi forventer oppstart så snart entreprenør er valgt.

Styret har engasjert OPAK AS for å gjennomføre anbudskonkurranse og operere som sameiets prosjekt-/byggeleder ved av rehabiliteringen av fasadene og brannbalkongene som beskrevet over. Kostnadsestimatet for gjennomføringen av arbeidet er på 15 - 20 MNOK.

Vedtaksforslag til finansiering

Styret legger frem 3 alternativ til finansiering av rehabilitering av fasadene. Dersom ingen av alternativene blir valgt, vil styret selv vurdere og benytte fullmakten fra 2022 til å hente inn kapital fra aksjonærene gjennom ekstraordinære innbetalinger, gjøre låneopptak eller kombinere disse

alternativene for å finansiere vedlikeholdsbehovene, inkludert fasaderehabilitering.

Dagens situasjon lån 6,3 MNOK		
Antall aksjer i selskapet	281	
Antall aksjer	4	3
Internett	112 kr	112 kr
TV	203 kr	203 kr
Felleskost	4 027 kr	3 020 kr
Renter og avdrag	1 332 kr	999 kr
Sum dagens husleie	5 674 kr	4 334 kr
Dagens husleie per aksje	1 419 kr	1 445 kr
Renter og avdrag per aksje	333 kr	333 kr
Dagens lån	6 254 974 kr	
Dagens lån per aksje	22 260 kr	
Dagens lån per leilighet	89 039 kr	66 779 kr

Alternativ 1 - full lånefinansiering

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å øke dagens lån i Solvang Park fra 6.3 MNOK til totalt 26.3 MNOK.

Nytt låneopptak 26,3 MNOK 7,5% rente 20år		
Antall aksjer i selskapet	281	
Antall aksjer	4	3
Internett	112 kr	112 kr
TV	203 kr	203 kr
Felleskost	4 027 kr	3 020 kr
Renter og avdrag	3 945 kr	2 959 kr
Sum ny husleie	8 287 kr	6 294 kr
Ny husleie per aksje	2 072 kr	2 098 kr
Renter og avdrag per aksje	986 kr	986 kr
Nytt lån	26 300 000 kr	
Nytt lån per aksje	93 594 kr	
Nytt lån per leilighet	374 377 kr	280 783 kr

Alternativ 2 - innhente kapital fra aksjonærer

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre en ekstraordinær innbetaling over en kortere periode på inntil kr 72.000 kroner per aksje.

Innhenting av kapital	20 000 000 kr	
Kapital per aksje	71 174 kr	
Kapital per leilighet	284 698 kr	213 523 kr

Alternativ 3 - kombinasjon

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å øke låneopptaket til selskapet og innføre en ekstraordinær innbetaling på inntil 36.000 kroner per aksje.

Nytt låneopptak 16,3 MNOK 7,5% rente 20 år		
Antall aksjer i selskapet	281	
Antall aksjer	4	3
Internett	112 kr	112 kr
TV	203 kr	203 kr
Felleskost	4 027 kr	3 020 kr
Renter og avdrag	2 446 kr	1 835 kr
Sum ny husleie	6 788 kr	5 170 kr
Ny husleie per aksje	1 697 kr	1 723 kr
Renter og avdrag per aksje	612 kr	612 kr
Nytt lån	16 300 000 kr	
Nytt lån per aksje	58 007 kr	
Nytt lån per leilighet	232 028 kr	174 021 kr
Innhenting av kapital	10 000 000 kr	
Kapital per aksje	35 587 kr	
Kapital per leilighet	142 349 kr	106 762 kr

Styrets innstilling/vurdering

Styret anbefaler å ikke øke lånerammen til selskapet utover 16.3 MNOK. En økning til 16.3 MNOK i låneopptak vil øke husleien med 20 % og senke verdien på leilighetene med 180.000 til 230.000 kroner. Ytterligere låneopptak på 26.3 MNOK vil øke husleien med over 45 % og senke verdien på leilighetene med 300.000 til 370.00 kroner. I tillegg kommer risikoen for økte renter som igjen vil øke husleien ytterligere.

Til sammenligning vil en innbetaling på 72.000 kroner per aksje øke private låneavdrag betydelig mindre grunnet at private lån har lavere rente. Noen vil også muligens ha muligheten til å dekke kostnaden med egenkapital og dermed unngå økt låneopptak.



Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: [Boligselskapet]

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

Signatur

Sted, dato

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Møtedato: 28. mai 2025

Møtetidspunkt: 18.00 - 20.00

Sted: Majorstuen kirke - Kirkestuen

SAKSLISTE:

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

3. Årsmelding 2024

4. Styrehonorar

5. Vedtektsendringer

6. Andre saker

1. Utsifting av vinduer

7. Valg

1. Valg av medlemmer til styret
2. Valg av varamedlemmer til styret
3. Valg av valgkomité

Styret Innstilling til de saker som skal behandles i generalforsamlingen

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak; Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

4. Styrehonorar

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 140.000,- godkjennes.

5. Vedtektsendringer

5.1 Generalforsamling

§ 4 Generalforsamling

- 1) Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling til ordinær generalforsamling skal foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjonærene med varsel på minst 14 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret foreslår å slette siste del etter komma i siste setning i § 4.1, markert i gult. Innkalling til generalforsamling reguleres av aksjeloven § 5-5 der det fremgår hva innkallingen skal inneholde og frist for utsendelse. Frist for utsendelse er 1 uke ifølge aksjeloven. Frister som avviker fra aksjeloven skaper forvirring og ekstra administrasjon hos styret og forretningsfører.

5.2 Vedlikeholdsplikt balkonger

§ 7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

- 1) Spesielt for vedlikehold av balkonger gjelder:
 - a. Alle kostnader i forbindelse med vedlikehold skal dekkes av aksjonærer med tilhørende bruksrett.

- b. Den enkelte aksjonær plikter å sørge for jevnlig vedlikehold av balkonger, som for eksempel å holde sitt avløp åpent eller rydding av snø ved behov. Om en aksjonær misligholder plikten sin kan styret pålegge aksjonæren å gjøre dette.
- c. Periodisk vedlikehold kan iverksettes av styret, uten godkjenning av aksjonærer med bruksrett, og ved ekstraordinært behov kan styret pålegge enkeltaksjonær med bruksrett å utføre nødvendig vedlikehold.

Styret foreslår å fjerne punkt a. Vedtekten ble innført for å dempe støyen blant enkelte aksjonærer ved bygging av enkeltstående balkonger. Balkongene bør sees på som en del av vår felles fasade og vedlikeholdes deretter.

5.3 Fordeling av kostnader

§ 9 Inndriving og fordeling av felleskostnader

- 1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierandel/leilighet er felleskostnader og skal fordeles mellom aksjeeierne i samme forhold som de eier aksjer i selskapet. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- 2) Den enkelte aksjeeier skal betale et å konto beløp hver måned som fastsettes av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Å konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom generalforsamlingen har vedtatt slik avsetning.
- 3) Dersom en skade eller et tap oppstår som følge av handling eller unnlatelse fra en aksjonær eller andre som oppholder seg i leiligheten, og dette medfører en kostnad for selskapet – herunder, men ikke begrenset til egenandel ved forsikringskrav, reparasjoner eller andre utgifter – kan styret beslutte at den ansvarlige aksjonæren skal dekke kostnaden.

Styret foreslår å legge til et nytt punkt 3. Enkelte aksjonærer besørger ekstra kostnader til selskapet gjennom egenandel til forsikring, hensatt søppel som må hentes og trappeoppganger som krever ekstraordinær vask på grunn av for eksempel oppussing. Dette er kostnader som ikke bør tas av fellesskapet, men tilkomme den faktiske enhet som utløser kostnaden.

6. Andre saker

Forslag fra beboer om å skifte ut vinduer

Med tanke på å melde inn saker som man ønsker å få behandlet på årsmøtet 20. mai, så ønsker jeg å melde inn utskiftning av vinduer, da særlig på vinduer som virkelig trengs å byttes ut. Som styret har vært informert om lenge, i hvert fall siden 10.juli 2024 (mailkorrespondanse mellom styremedlem og tidligere eier av vår leilighet), så kan vinduet vårt falle ut og ned i bakgården og treffe noen. Dette kan i så fall ha fatale konsekvenser. Dette er styret sitt ansvar, når informasjonen er delt og man ikke agerer på det. Dette vinduet har jeg nylig også hatt dialog med styret om.

Det kan være flere beboere som står i samme situasjon som oss og som trenger å bytte vinduer. Særlig siden det tidligere har vært periodisk ad-hoc utskiftning av vinduer som ikke kan fortsette i tilstanden de er i, tenker jeg at et vindu som kan falle ut, bør tas tak i. Dette tenker jeg bør tas opp også grunnet at vi sammen kan spare kostnader om dette kan tas samtidig med rehabilitering av fasadene ved gjenbruk av stillas e.l.

Styrets innstilling til saken:

Solvang Park AS har ansvaret for leilighetenes vinduer, men vi gjør oppmerksom på at aksjonærene selv har ansvar for løpende vedlikehold og utbedring av eventuelle skader. På slutten av 80-tallet ble det gjennomført en større utskiftning av de fleste vinduer. De som ikke ønsket å bytte vindu ble kompensert med et beløp slik at de på senere tidspunkt kunne gjøre utskiftningen selv. Etter siste større utskiftning på slutten av 80-tallet har det periodisk vært gjennomført en ad-hoc utskiftning av vinduer som ikke kan fortsette da det er en svært lite kostnadseffektiv måte å forvalte eiendommen på og leiligheten får en oppgradering eieren på tidligere tidspunkt har blitt kompensert for.

7. Valg

Selskapet ledes av et styre som består av minst 3 og maksimalt 5 medlemmer som velges for 2 år av gangen

Styret består av:

Styremedlem, Benedicte Overgaard Frydendal - valgt 2024 - 2026

Styremedlem, Harald Aune Skorpen - valgt 2024 - 2026

Styremedlem, Espen Malm - valgt 2024 - 2026

Styremedlem, Preeti Seena Bhathal - valgt 2024 - 2026

Styremedlem, Yvan Stram - valgt 2023 - 2025

Varamedlem, Daniel Sarjit Singh Bhathal - valgt 2024 - 2025

Varamedlem, Sissel Pettersen - valgt 2024 - 2025

7.1 Valg av medlemmer til styret

Yvan Strahm trer ut av styret, og tar ikke gjenvalg.

Espen Malm trer ut av styret fordi han flytter i juli 2025.

7.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valg av 2 varamedlemmer

7.3 Valg av valgkomitéen

Valg av 3 medlemmer til valgkomitéen

Majorstuen kirke, 28. mai 2025

Styret i Solvang Park AS



Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: [Boligselskapet]

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

Signatur

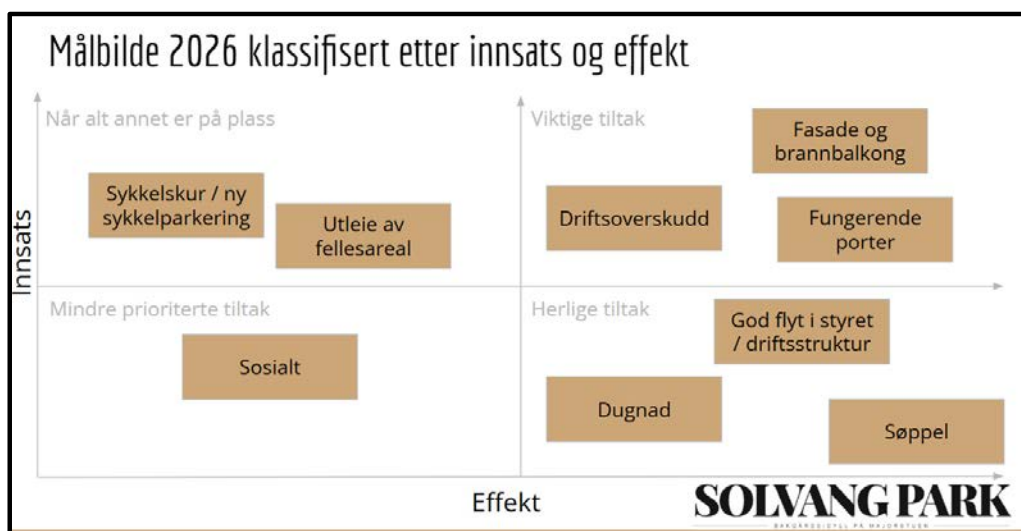
Sted, dato

Årsmelding 2024

Styrets arbeid

Styret har siden siste ordinære generalforsamling i 2024 avholdt 12 fysiske styremøter og siden januar 2025 er det på grunn av arbeidsmengden, avholdt ukentlig avsjekk digitalt.

Da nytt styre konstituerte seg, etablerte styret et målbilde for styreperioden frem til og med 2026.



Styrets målbilde for selskapet 2026

Det ble gjennomført 1 ekstraordinær generalforsamling for å vedta finansieringsmodell for det nært forestående vedlikeholdsarbeidet av fasade og brannbalkong.

Drift og vedlikehold

Solvang Park AS ved styret videreførte i 2025 de eksisterende avtalene med leverandørene av vaktmestertjenester, gartner, trappevask, matteleie og ettersyn av brannalarmanlegget. Driften anses som godt ivaretatt, og leveransene vurderes som tilfredsstillende.

I henhold til styrets målbildet ble det lagt en prioriteringsliste med ønske om å oppnå driftsoverskudd og gjennomføre tiltak knyttet til fasade og balkonger. Disse målene er nådd. I tillegg er det gjennomført flere andre tiltak, blant annet avfallshåndtering i fellesbodene, noe som har gjort det mulig å leie ut fellebodene til beboere som ønsker dette.

På grunn av behovet for å erstatte flere maskiner for å kunne opprettholde to separate vaskerier, er det gjort endringer i driften. Vaskeriet er nå samlet og omorganisert til ett velfungerende vaskeri i Trudvangveien 9. Dette gir en mer bærekraftig løsning med hensyn til vedlikehold og drift. Det vil inntil videre kun være dette vaskeriet som er i bruk.

Det er også etablert et biebied i hjørnet av Kirkeveien/Hammerstadsgate av sameiets gartner. Tiltaket evalueres etter sommeren med tanke på eventuell videreføring neste år.

Økonomi

I juli 2024 byttet Solvang Park AS forretningsfører fra USBL til Solibo AS. Dette har vært et krevende bytte der andel fordringer har vært høyere enn vanlig, blant annet grunnet forvirring rundt eiendomsskatten og innbetaling av husleie i juni 2024.

Styret har brukt tid på å følge dette opp og sørge for at selskapet til enhver tid har en sunn økonomi og oppnår driftsoverskudd.

For 2024 ble det oppnådd et positivt årsresultat på NOK 1 298 426,- sammenlignet med et årsresultat på NOK 551 056,- i 2023.

Selskapet har per 2024 en solid økonomi med gode resultatmarginer, samt god likviditetsgrad og soliditet. Som vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2. april i år, vil styret innføre en ekstraordinær innbetaling over en kortere periode på inntil kr 72.000 kroner per aksje for å finansiere vedlikeholdet av fasade og brannbalkonger.

Takluker

På grunn av gjentatte meldinger om lekkasjer i taklukene i Hammestads Gate, besluttet styret å igangsette en utbedring - utført av KB Blikk. Arbeidet har bestått av å montere blikk og beslag rundt vinduene, slik at vann fra regn og smeltet snø kan renne vekk fra vinduene og ikke ned på loftet. I sammenheng med dette arbeidet har også skadet takstein blitt skiftet ut.

I etterkant av arbeidene har styret ikke oppdaget lekkasjer.

HMS

Krav for systematisk arbeid med helse, miljø og sikkerhet følger av internkontrollforskriften. Det overordnede målet med styrets arbeid i et HMS-perspektiv, er at Solvang Park skal ha alle forutsetninger for et trygt og godt bomiljø til det beste for eierne og beboerne.

Det er avholdt dugnader vår og høst, og bidragene fra de som stiller opp er veldig gode. Styret takker alle som stiller opp på dugnad år etter år, og med det tar ansvar for at det skal se fint ut rundt oss. På høstdugnaden i 2024 ble det gjort en ekstra innsats med å få ryddet og tømt alle fellesboder slik at de nå kan leies ut til de som trenger ekstra boder.

Styret vil igjen minne om at plassen foran portene ikke er parkeringsplasser - det står biler parkert der over natten litt for ofte. Dette hindrer tilgang til søppelskurene for renovasjonsetaten, og gjør det vanskelig noen ganger å komme inn og ut med sykler og barnevogner.

Styret oppfordrer til rask fjerning av hensatte sekker o.l. ved oppussing. Unødig sen fjerning av skrot i forbindelse med oppussing av leiligheter skaper klager og unødvendig irritasjon. Styret oppfordrer også til at husholdningssøppel kan fordeles over på de andre søppelhusene når det blir fullt i et søppelhus. Det er ikke en løsning å sette søppel ved siden av søppelskurene.

Alle beboere oppfordres til å lese husordensreglene for å ivareta disse og hensynet til naboer.

Takk for at du tar ansvar og er med å bidra til et godt bomiljø i Solvang Park

Trivsel

Det er gjennomført to dugnader det siste året, en på høsten og en på våren. Dugnadsarbeidet har vært kombinert med sosiale innslag, blant annet grilling, og har hatt som mål å styrke fellesskapet og skape et hyggelig bomiljø.

I oktober ble det arrangert halloweenfest for barn, med godt oppmøte og positive tilbakemeldinger.

Det vurderes også å opprette en egen komite for sosiale aktiviteter, for å sikre kontinuitet og engasjement i gjennomføringen av slike tiltak.

Styret ønsker å videreføre slike tradisjoner og planlegger flere sosiale sammenkomster fremover for å bidra til trivsel og tilhørighet for beboerne i Solvang Park.

Årsregnskap 2024

for

Solvang Park AS

Orgnr: 921 706 375

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	3 519 203	3 789 481
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 130 015	367 885
Avskrivning	54 906	54 906
Avdrag lån	704 551	693 068
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	480 370	-270 278
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	3 999 573	3 519 203
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	4 233 826	3 896 526
Kortsiktig gjeld	234 252	377 323
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	3 999 573	3 519 203

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	4 736 384	4 586 052	4 700 853	10 506 870
Annen driftsrelatert inntekt	3	147 728	600	4 000	1 008 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 884 112	4 586 652	4 704 853	11 514 870
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	19 740	20 022	19 740	0
Styrehonorar	5	140 000	142 000	140 000	0
Forsikring		610 313	600 073	660 000	1 270 800
Forretningsførsel	6	133 768	150 607	125 000	1 176 000
Revisjon		2 454	-4 698	11 000	0
Kommunale avgifter		982 181	830 364	977 000	0
Avskrivninger	7	54 906	54 906	0	0
Energi/fyring		87 936	140 596	100 000	1 044 000
Kabel-TV/internett		318 170	328 625	345 000	3 921 600
Kostnad sameie		0	0	0	120 000
Vedlikehold	8	305 006	604 895	230 000	8 088 000
Vaktmestertjenester	9	167 801	124 141	0	312 000
Renhold	10	363 484	264 350	0	661 200
Andre driftskostnader	11	399 927	779 715	755 000	6 434 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 585 686	4 035 596	3 362 740	23 028 000
DRIFTSRESULTAT		1 298 426	551 056	1 342 113	-11 513 130
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	12	222 166	169 872	0	0
Finanskostnader		390 578	353 043	357 999	4 272 000
RESULTAT FINANSPOSTER		168 411	183 171	357 999	4 272 000
Resultat		1 130 015	367 885	984 114	-15 785 130
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	13	1 130 015	367 885		
SUM DISPONERING		1 130 015	367 885		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	75 000 000	75 000 000
Tomter og andre grunnarealer	14	25 000 000	25 000 000
Bygningsmessig anlegg	14	985 580	985 580
Andre driftsmidler	7	672 596	727 502
Langsiktige aksjer og eiendeler		300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		101 658 476	101 713 382
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		142 355	-3 092
Forskuddsbetalte kostnader	15	276 017	253 292
Andre kortsiktige fordringer		0	5 422
Bankinnskudd		3 815 453	3 640 903
SUM OMLØPSMIDLER		4 233 826	3 896 526
SUM EIENDELER		105 892 302	105 609 908
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital		562 000	562 000
Overkurs		93 946 850	93 946 850
Annen egenkapital	13	4 894 225	3 764 209
SUM EGENKAPITAL		99 403 075	98 273 059
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	6 254 974	6 959 526
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 254 974	6 959 526
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		232 270	353 568
Annen kortsiktig gjeld	17	1 982	23 754
SUM KORTSIKTIG GJELD		234 252	377 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 892 301	105 609 908
Pantestillelse	18	12 000 000	

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligaksjeselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER**2024**

Innkrevde felleskostnader	3 282 872
Kabel-TV/Internett	332 200
Kapitalkostnader	1 121 312
Sum innkrevde felleskostnader	4 736 384

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Lokale-/lagerleie	19 000
Nøkler/portåpnere	6 000
Utleieinntekter	30 000
Flyttegebyr	90 000
Andre inntekter	2 728
Sum annen driftsrelatert inntekt	147 728

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 19 740.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 140 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2024 - 31.12.2024	49 000
Forretningsførsel fra Usbl 01.01.2024 - 30.06.2024	84 768
Sum forretningsførsel	133 768

NOTE 7 - AVSKRIVNINGER**Porttelefon**

Anskaffelseskost pr 01.01	823 587
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr 31.12	823 587
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	96 085
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
Bokført verdi pr. 01.01	727 502
Årets avskrivning	54 906
Bokført verdi pr. 31.12	672 596

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold lekeplasser/uteområde	69 681
Vedlikehold brannsikring	222 292
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4 039
Dører og porter	8 994
Sum vedlikehold	305 006

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	143 426
Vaktmestertjenester tillegg	24 375
Sum vaktmestertjenester	167 801

NOTE 10 - RENHOLD

Mattleie	29 894
Renhold	298 481
Renhold tillegg	35 109
Sum renhold	363 484

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	26 190
Skadedyrarbeid/soppkontroll	27 305
Containerleie	11 130
Snøbrøyting/gressklipping	130 972
Leie datasystemer	53
Driftsmaterialer	19 820
Nøkler og låser	44 916
Navnskilt og postkasser	6 313
Egenandeler forsikring	2 000
Kostnader dugnad	3 298
Fellesarrangement	8 056
Konsulentonorar	53 730
Juridisk bistand	11 031
Annen fremmed tjeneste	24 528
Drivstoff, biler/maskiner	12 665
Kontingenter	3 100
Styremøter	945
Generalforsamling/årsmøte	5 000
Øredifferanser	-14
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 338
Omkostninger inkasso	3 281
Annen kostnad	270
Sum andre driftskostnader	399 927

NOTE 12 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	156 693
Kundeutbytte forsikring	65 473
Sum finansinntekter	222 166

NOTE 13 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	3 764 209
Overført til/fra egenkapital	1 130 015
Opptjent egenkapital 31.12	4 894 225

NOTE 14 - VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygninger	75 000 000
Tomter og andre grunnarealer	25 000 000
Bygningsmessig anlegg - Brannalarmanlegg	985 580
Sum varige driftsmidler	985 580

NOTE 15 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	169 692
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	80 987
Andre forskuddsbetalte kostnader	25 338
Sum forskuddsbetalte kostnader	276 017

NOTE 16 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	DNB
Lånenummer	1213.41.89248
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2017
Løpetid	15 år
Innfrielseår	2031
Rentesats (nominell)	5,80 %
Opprinnelig lånebeløp	11 918 370
Lånesaldo 01.01	6 959 526
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	704 551
Lånesaldo 31.12	6 254 974

NOTE 17 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	1 982
Sum annen kortsiktig gjeld	1 982

NOTE 18 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 254 974
Totalt	6 254 974

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	75 000 000
Tomter og andre grunnarealer	25 000 000
Bygningsmessig anlegg - Brannalarmanlegg	985 580
Totalt	100 985 580

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

BENEDICTE OVERGAARD FRYDENDAL Norge

Signert med Norsk BankID

05-05-2025 13:37:59 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Benedicte Overgaard Frydendal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5994-4-625710

Benedicte Overgaard Frydendal
benedicte.frydendal@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.105.25

ESPEN MALM Norge

Signert med Norsk BankID

08-05-2025 18:11:19 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Espen Sand Malm
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-2552436

Espen Malm
espenmalm@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 213.52.106.223

HARALD AUNE SKORPEN Norge

Signert med Norsk BankID

05-05-2025 18:24:11 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Harald Aune Skorpen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5990-4-1855847

Harald Aune Skorpen
haausk@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.55.154

PREETI SEENA BHATHAL Norge

Signert med Norsk BankID

08-05-2025 09:21:22 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Preeti Seena Bhathal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-3297644

Preeti Seena Bhathal
preeti270195@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.14.176

YVAN STRAHM Norge

Signert med Norsk BankID

08-05-2025 13:18:50 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Yvan Strahm
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1499201

Yvan Strahm
yvan.strahm@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.157.142.148

Velkommen til Solvang Park AS

Boligaksjeselskapet

Solvang Park er et boligaksjeselskap stiftet 8. mai 1922. Et boligaksjeselskap er en eierform som var svært vanlig i mellomkrigstiden. For aksjonærene er det ikke så veldig forskjellig fra å eie en selveierleilighet. Noen forskjeller er det imidlertid. Eksempelvis skal aksjonærene selv bo i leiligheten og ikke bruke den som utleieobjekt, noe som betyr at du må søke styret om tillatelse hvis du vil leie ut leiligheten. En fordel ved eieformen er at kjøper slipper dokumentavgift til staten.

Som alle andre aksjeselskaper er Solvang Park underlagt aksjeloven. Det betyr at selskapet har en generalforsamling som er aksjeselskapets høyeste organ, et styre som velges av generalforsamlingen og som fatter viktige beslutninger på vegne av aksjonærene, samt en forretningsfører som utfører de oppgaver som pålegges av styret og som har ansvaret for den daglige driften av selskapet.

Vedtekter og husordensregler

Solvang har vedtekter og husordensregler som du finner på nettsiden. Merk at kjøper i henhold til vedtektenes § 5.8 skal betale et gebyr til Solvang Park for dekning av opprydding, vask, styregodkjennelse med mer i forbindelse med overdragelsen. Dette gjelder også ved fremleie for hvert skifte av godkjente leietaker.

www.solvangpark.com

Vår viktigste kommunikasjonsplattform er vår nettside. Her finner du oppdaterte husordensregler og vedtekter, protokoller fra generalforsamlinger, informasjon om dugnader, krav ved oppussing og annet viktig du som beboer må forholde deg til, og skjemaer for kontakt med og bestillinger til styret.

Velkommen til Solvang Park!

Kontakt

Forretningsfører
kundeservice@solibo.no
Telefon 21 08 05 25

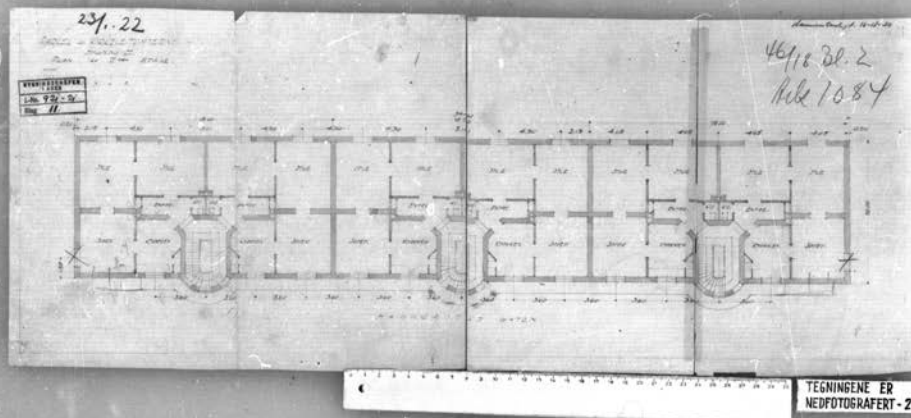
Nettside
<https://solvangpark.com/>

E-postadresse
solvangpark@gmail.com

Facebook
www.facebook.com/solvangpark

Styret	
Benedicte Overgaard Frydendal (Styreleder)	905 60 959
Harald Aune Skorpen (Utendørs og økonomi)	924 20 504
Preeti Bhathal (Innen- og utendørs)	922 70 120
Yvan Strahn (Beboermobilitet)	413 99 404
Espen Malm (HMS, brannvern og prosjekter)	473 41 871
Varamedlemmer	
Sissel Pettersen	909 41 027
Daniel Sarjit Bhatha	995 14 911
Valgkomité	
Martin Ervik	980 52 111
Vigdis Vestreng	908 99 054
Maren Theisen Noreng	468 05 404





BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201604154 - 30 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Marifat Abdugani	Dato: 27.12.2022
Adresse:	HAMMERSTADS GATE 16 - 20	Eiendom:	46/18/0/0
Tiltakshaver:	Solvang Park AS,V/Benedicte Frydedal	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Hammerstads gate 16 - 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 29.11.2022.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Dere må sende inn oppdatert gjennomføringsplan som viser ansvarlige foretak for miljøsanering.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Marifat Abdugani - saksbehandler

Murtaza Hussain - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

Solvang Park AS, V/Benedicte Frydedal, v/Boligbyggelaget Usbl Oslo, Postboks 8944

Youngstorget, 0028 OSLO

Gnr 46 Bnr 18

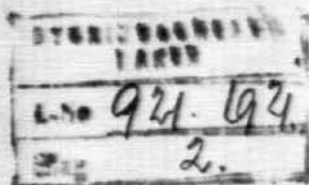
Hammerstadgt. 16-18-20

Jnr 1921-921

Väningshus (Bygn 2.)

Bygning II.

Byggeanmeldelse.



Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der paa gaards-nr. _____ bruks-nr. _____
parcel av *Kirkveitroukkve* ved *Hammurstadgaten*
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger

Situationsplan 1:500
Plan of etasjene 1:100
Fasade samt Snitttegning 1:100

Bygningens flateindhold

Hovedbygning

m²

Uthus

m²

tilsammen

3 bygninger à 180
tilsammen 540 m²

Bygningens bestemmelse

Vaarengshus

Bygningens høide

13.8 m

Etagernes antal og høide

4 etager - 2.8 m høie - kjelder og loft

Grundens beskaffenhet

Fast lue

Kloak og drainering

Anmeldes separat

Fundamentering og kjeldermure

Beton

Isolation

Pap

Indredning i kjelderen *Bryggerhus, rullebod og kjælderrum.*

Indredning paa loft *Kotten.*

Trappeantal *3 indfaste*

Taktækning *Flad tagsten*

Antal piper *21.*

Antal tilhørende ildsteder •

Trukne røkrør *Sjgu*

Særegne konstruktioner *Sjgu*

Lokum *Vandklosette der anmodes særskilt.*

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc. *Sjgu.*

Lauis 22/ 1921
A. K. E. den 22/ 11

Kasim Krantz

BYGNINGSCHEFEN I AKER

nr.

92-1921

ag

1.

Bygning II

Disp. and. aug. Lyppe.

Disp. and. aug. Lisebyggelse.

Ekspeditions-Dokument

angaaende

Paaviesfriid (paa Kikkereien)

paa gr.-nr.

46

br.-nr.

10

Chikkereien, l. 4.

tomt nr.

tilgate nr.

Eier:

af Solvang.

Ansoarshavende:

Herr. E. Johnsen til l. 4. 22.

Indlevert

22. novbr. 1921

Attestert

22. 10-23

Ferd. att.

10-19

REGULERINGSCHEF
762-B-1921
AKER

Oversender hr.-reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemærke med hen til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den

22. novbr. 1921

2 for bygningschefen
Ole Hvidsten.



Oversendes herr opmålingschefen til udtalelse
Akers reguleringschefs kontor, den 24. 11. 1921.

For reguleringschefen

Paul Raudby

Jno. 863-21

Akers opmålingschefs kontor, den 28. novbr. 1921.

For opm. chefen.

762-B. Sak nr. 10953.

Gnr. 46. bnr. 18. parcel av bnr. 10.

Vestre Akers distrikt. I byggebeltet.

Reguleringsvæsenets uttalelse:

X Bygningens beliggenhet som angit med rødt paa tuationsplanen (bilag 8) godkjendtes av reguleringskommissionen (i møte den 13. ds. paa betingelse av at der dispenseres fra tettebygelsesregulering.)

Beliggenheten forutsettes paavist i marken av maalingvæsenet. X

Sendes herr overingeniøren i Akers til avgivels bestemmelser om avløpsledninger, adkomstvei og gjærde samt videre sendelse til bygningsvæsenet.

Rids følger expedition av idag av jnr. 761-B-1
Akers reguleringschef's kontor, den 21. december 1921

*Inntak af bemærke
23/12 1921 B.H.*

S. Loffenq.

Hemming

5495/21.

Vaanningshus, Kirkeveien, gnr. 46 bnr. 18. A/S Solvang.

Tilbakesendes herr bygningschefen i Akers.
Byggetilladelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles, naar erklæring er undertegnet og indsendt til tinglæsning.

Bilag : kloakbestemmelser og forskrifter for gateoparbeidelse.

Akers overingeniørkontor, den 21. december 1921.

Carlvabun



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter byggningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1. etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1. etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250175	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus Årskog	Ingrid Ousdal
Gateadresse	
Hammerstads gate 16	
Poststed	Postnr
OSLO	0363
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MÅ, IO

1

Document reference: 02250175

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Komplett overflate modernisering bad og WC. Lagt mikroceement oppå eksisterende flis, samt ny baderomsinnredning. Arbeidene er utført som egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har ikke sett eller kjenner til at det har vært problemer knyttet til fukt. Det står på vinterstid en avfukter i fellesarealet i kjelleren som et forebyggende tiltak. Vi har ikke opplevd fukt i bodene vi disponerer.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Høsten 2025 ble et takvindu på loftet skiftet i regi av sameiet, etter at det ble avdekket at det ikke var helt tett. Utbedringen ble gjennomført kort tid etter at forholdet ble oppdaget. Boden vi disponerer på loftet ble ikke påvirket av dette. Sameiet har for tiden pågående fasaderenovering og renovering av brannbalkonger. Arbeidene er godt i gang og gjennomføres i henhold til vedtatt prosjektplan, med planlagt ferdigstilling innen utgangen av juni 2026. Kostnadene er forhåndsbetalt av beboerne.

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget er fra 1922, og det forekommer noe skjevheter i gulv. Det vises til takstrapporten for nærmere tilstandsvurderinger. Vi har hund, og leiligheten kan derfor i noe grad bære preg av normalt hundehold.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi bor i Oslo, og som i de fleste byområder er det generelt kjent at det kan forekomme rotter. Vi har imidlertid ikke sett eller opplevd dette, verken i leiligheten eller i bodene. På grunn av et stort tre utenfor leiligheten har det, dersom vinduer og balkongdører står åpne, i sjeldne tilfeller kommet inn noen insekter. Det er ikke registrert funn i selve leiligheten.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeidene er utført av fagkyndig person som eier og bor i leiligheten. Vedkommende har fagbrev som elektriker, samt teknisk fagskole.

Arbeid utført av

Privat

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se EL-kontroll av anlegget januar 2026.

Initialer selger: MÅ, IO

2

Document reference: 02250175

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sameiet har for tiden pågående fasaderenovering og renovering av brannbalkonger. Arbeidene er godt i gang og gjennomføres i henhold til vedtatt prosjektplan, med planlagt ferdigstillelse innen utgangen av juni 2026.

Arbeid utført av

Alliero AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi bor i Oslo, og som i de fleste byområder er det generelt kjent at det kan forekomme rotter. Vi har imidlertid ikke sett eller opplevd dette, verken i leiligheten eller i bodene. Vi har hørt om at det én gang ble funnet en rotte i kjelleren for noen år siden i naboblokken, som er en del av samme sameie, men ikke noe i samme bygningskropp.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Viser til takstrapport og annet arbeid som er utført. 2024: Sliping av originalgulv og lakkering i natur finish (faktura for arbeidet foreligger) Innkjøp og montering av plisségardiner fra Markisemannen (faktura for arbeidet foreligger) Maling av overflater og tak Utskifting av to gulvterskler Montering av ny kjøkkenventilator og utskifting av fliser på kjøkkenets bakvegg Montering av nye fronter på klesskap hovedsoverom Generell utbedring i leiligheten, herunder flikking av maling, utskifting av håndtak m.m. 2025: Overflate modernisering av bad og WC med mikroement Montering av nytt baderomsinventar 2026: Maling av tak bad og WC Montering av ny panelovn kjøkken

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Årskog	b9ef84eac9849c3d0d78 22e8ea4b295ab5a4dd9c	09.02.2026 12:56:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Ousdal Solheim	5ffe42090849bd88b5b13 7ea95b63a8709487f42	09.02.2026 10:44:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250175

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Hammerstads gate 16 - Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	3 min 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	4 min 0.3 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.4 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	7 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Heltberg Bislett	15 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	15 min 1.3 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



Opplevd trygghet

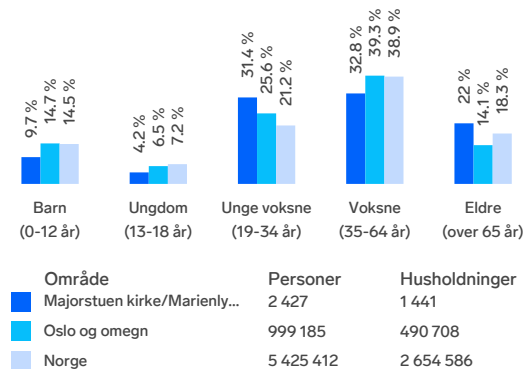
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	3 min 0.3 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Kirkeveien PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Extra Majorstuen	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



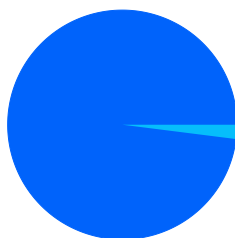
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

	Marienlyst skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min	0.4 km
	Marienlyst kunstgressbane Fotball	6 min	0.5 km
	Synergy	5 min	
	Artesia Trening	6 min	

Boligmasse



■ 98% blokk
■ 2% annet

«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

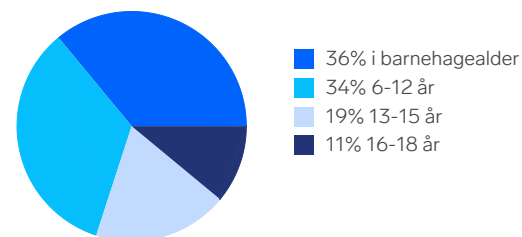
Sitat fra en lokalkjent

“

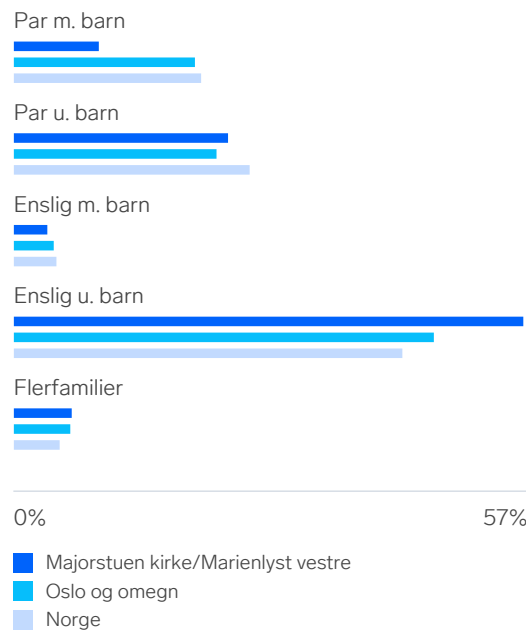
Varer/Tjenester

	Valkyrien	5 min
	Vitusapotek Majorstuen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

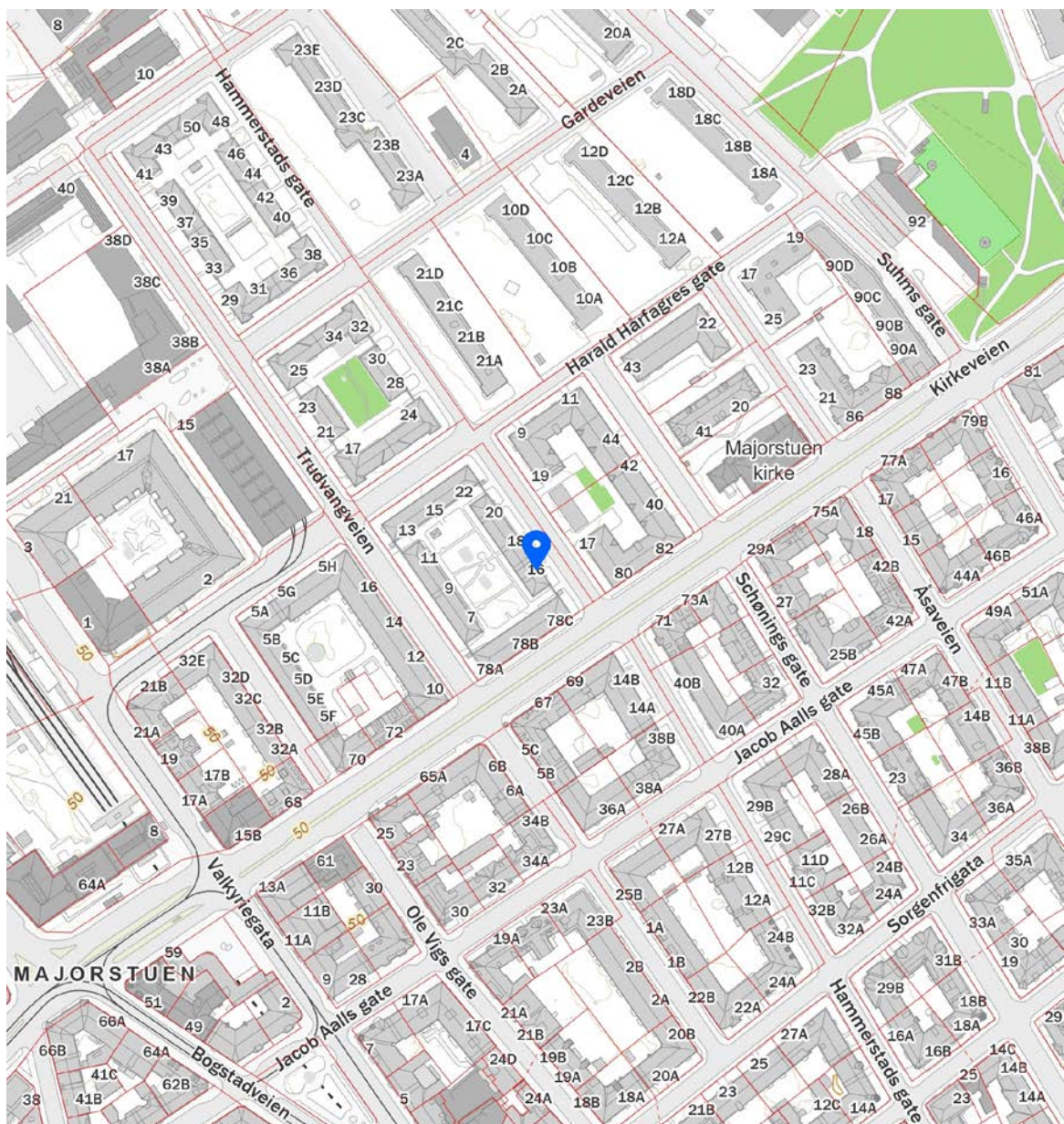
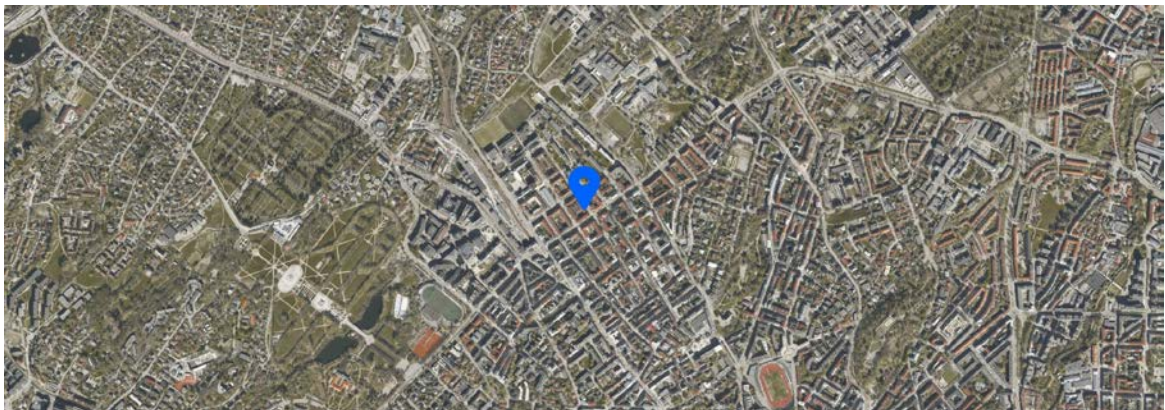


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



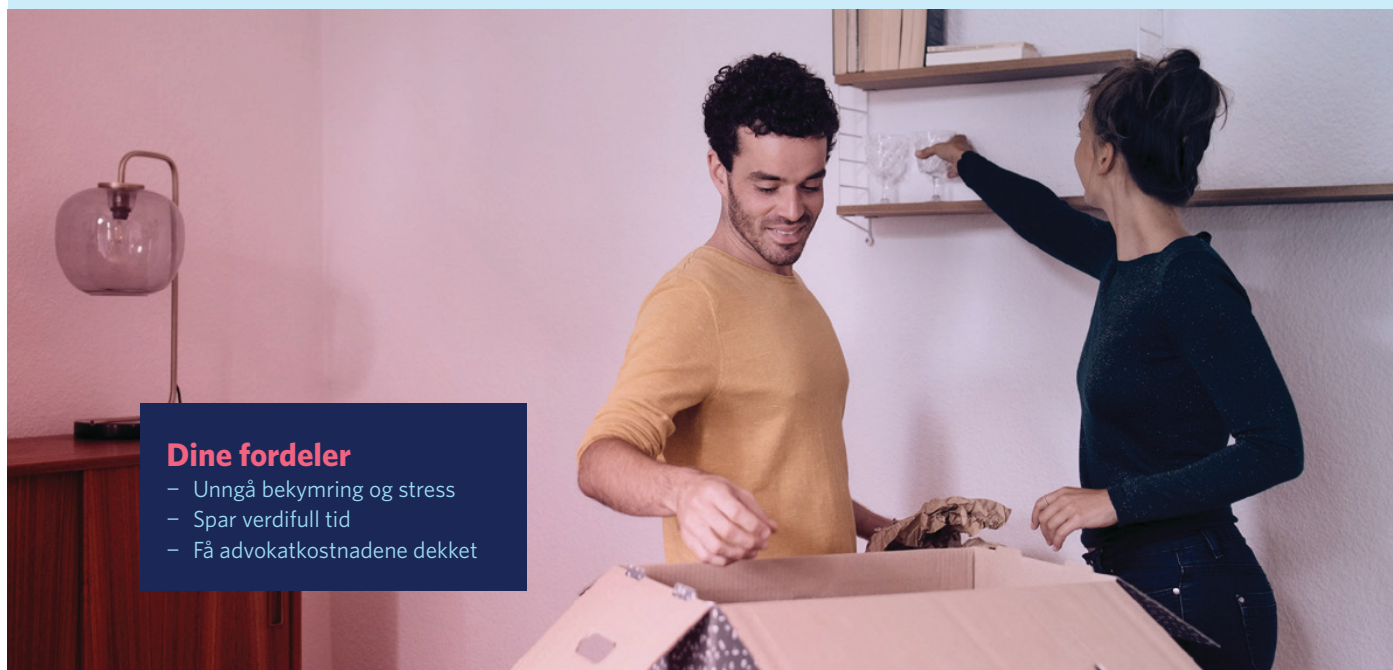
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Michelle Lehn Jensen
michelle.lehn@emera.no
458 84 505

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING