

Hammerstads gate 18



Velkommen til

Hammerstads gate 18



Salgsoppgaven produsert 10. februar 2026

Attraktivt på Majorstuen/Marienlyst!

Lys og fin 3-roms med oppussingsmuligheter | Park | Peis | Takhøyde 2,78 m | Ingen dok.avgift | Mulighet for balkong*

Prisantydning	6 900 000,-
Fellesgjeld	58 792,-
Omkostninger	22 006,-
Totalpris	6 980 798,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 334,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1916

Megler	Espen A. Johnsen
Telefon	977 01 750
E-post	e.johnsen@nordvikbolig.no

Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys og fin 3-roms leilighet med attraktiv og rolig beliggenhet på Majorstuen/Marienlyst. Leiligheten ligger fint til i byggets 3.etasje med hyggelig utsyn i begge retninger, store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og god takhøyde på 2,78 m, som skaper en herlig atmosfære.

Leiligheten fremstår som lys og luftig med en gjennomgående og fleksibel planløsning med stort potensiale - Bør sees!

- Antatt mulighet for sydvestvendt balkong*, se prospekt
- Sett ditt personlige preg og skap drømmeleiligheten
- Fleksibel planløsning, se alternative løsninger
- Takhøyde på 2,78m
- Peis
- Ingen dok.avgift og lave omk
- Nydelig og velholdt felles park
- Veldrevet og hyggelig aksjelag
- Rikelig med lagringsplass, 2 boder
- Gode kollektivforbindelser, alt av fasiliteter, grøntområder og servicetilbud rett i nærheten

Arealer og innhold

BRA-i:	75 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	82 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, kjøkken, spisestue, stue/soverom, soverom, toalett og bad.
Total BRA: 75 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. 2 kjellerboder på hhv 2 og 5 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

HAMMERSTADS GATE 18
3.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

HAMMERSTADS GATE 18
3.ETG
(alternativ plan)



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Alternativ planløsning (Selger og megler tar ingen ansvar/risiko for at tiltakene er gjennomførbare).



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Alternativ planløsning (Selger og megler tar ingen ansvar/risiko for at tiltakene er gjennomførbare).





































Informasjon

Hammerstads gate 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0046/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Kristoffer Hørven
Sigrid Hørven Wigers
Magnus Hørven
Johanne Rüdiger

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)
58 792,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 958 792,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 000,- (Eierskiftegebyr til aksjelaget)
3 600,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
8 406,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
22 006,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
31 506,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 980 798,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 990 298,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 82 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:Entré, kjøkken, spisestue, stue/soverom, soverom, toalett og bad.
Total BRA: 75 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. 2 kjellerboder på hhv 2 og 5 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

3. Etasje - Leiligheten består av: Entré, stue, kjøkken, soverom, stue, spisestue, toalett og bad.

Leiligheten disponerer i tillegg kjellerboder på hhv. 2 og 5 kvm. Samt nydelig, velholdt og idyllisk felles park (Solvang Park) for aksjelaget.

*NB: Mulighet for sydvestvendt balkong: I dag er det to leiligheter (inkl. denne) i aksjelaget som ikke har balkong. Styret har satt som forutsetning at begge disse leilighetene etablerer balkong samtidig for at tiltaket skal kunne gjennomføres. Ny eier må selv få med den andre leiligheten på prosjektet. Tiltaket må også godkjennes av Plan og bygningsetaten. Kostnadene knyttet til etablering av balkong må dekkes av den enkelte eier av leilighetene. Megler/selger tar ikke ansvar for at dette lar seg gjøre.

Standard

Diverse informasjon fra tilstandsrapporten:
- Parkering: Gateparkering.
- Interne boder: Ingen innvendige boder.
- Eksterne boder: Kjellerboder på hhv 2 og 5 kvm.
- Takhøyde: Takhøyden er målt til 278 cm i stuen.

Følgende punkt i tilstandsrapporten har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører TG2 pga alderen.
- Kjøkken TG2 pga behov for lekkasjesikring.
- Avløpsrør TG2 pga alder.
- Vannledninger TG2 pga alder.
- Varmtvannsbereder TG2 pga behov for lekkasjesikring.
- Våtrom TG2 pga naturlig ventilasjon.

Følgende punkt i tilstandsrapporten har fått tilstandsgrad 3:
- Våtrom - Overflater TG3 pga manglende sluk.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk TG3 pga manglende godkjent membran

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år
Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Selger har arvet eiendommen og har ikke selv brukt boligen.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble laget i 2011 av morfar i samarbeid med rørlegger og elektriker. Jeg kjenner ikke til hvilket firma han brukte og jeg har ikke kvitteringer på dette. Det er også skiftet toalett og flyttet vask på WC, men vet ikke akkurat når det skjedde. Kanskje samtidig med badet i 2011.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja:
Beskriv: Simon som har leid leiligheten de siste årene fortalte at han hadde hatt en vannlekasje på kjøkkenet for noen år siden.
Jeg informerte takstmannen om dette. Takstmannen fortalte meg at han ikke målte fukt på kjøkkenet og at hvis det har vært en
vannlekasje så har vannet mest sansynlig bare tørket ut.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Leietaker opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 14.000,-

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 334,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr 3.020,– pr. md.
Bredbånd kr 112,– pr. md.
TV kr 203,– pr. md.
Renter og avdrag kr 999,– pr. md.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 924 728,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 698 912,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av kabel-tv og bredbånd. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Generelle opplysninger om aksjelaget:
- Solvang Park AS, org.nr. 921 706 375, består av 88 andeler.
- Solvang Park AS står oppført med følgende adresser:
Kirkeveien 78 A, B og C, Hammerstad gate 16, 18, 20 og 22 og Trudvangveien 7, 9, 11, 13 og 15 i Oslo.
- Forretningsfører i sameiet er Solibo.
- Aksjelagets hjemmeside: home.solibo.no/hp/solvang-park/

Fellesvaskerier: Vaskeriet er samlet og omorganisert til ett velfungerende vaskeri i Trudvangveien 9. Det er gjennomført avfallshåndtering i fellesbodene, noe som har gjort det mulig å leie ut fellesbodene til beboere.

Tidligere utførte arbeider i aksjelaget:
- Fellesvaskeri er utbedret
- Bakgård er oppgradert
- Piperenovering er gjennomført

Lekeplasskontrollen AS er valgt for tilsyn med lekeplassen i bakgården for årene 2024, 2025 og 2026.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i aksjelaget:
Det har blitt jobbet med å få oversikt over flere vedlikeholdsbehov i aksjelaget. Blant annet har OPAK bistått med faglig vurdering av brannbalkonger og tak. Gjennom Solibo har styret også fått en HMS-portal som bidrar til oversikt og oppfølging av rutiner. I følge rapporten har taket over 10 års levetid igjen.

Rehabilitering av fasader og brannbalkonger:
Aksjelaget har valgt å inngå avtale med Alliero om rehabilitering av alle brannbalkonger, fasade i portrom og gavlvegger, samt rehabilitering av fasaden mot bakgården for Hammerstads gate. Oppstart for rehabiliteringen skjedde i Oktober 2025. Prosjektet er estimert sluttført i løpet av juni 2026.
Rekkefølgen for hvilke bygg som rehabiliteres, er som følger:
Trudvangveien 7 til 11, brannbalkonger inn mot bakgården.
Hammerstadsgate 16 til 20, brannbalkonger ut mot gaten.
Trudvangveien 13 til 15 og Hammerstadsgate 22 (bygg mot Harald Hårfagres gate), brannbalkong inn mot bakgården.
Hammerstadsgate 16 til 20, fasade inn mot bakgård.
Portrom og gavlvegger (alle fire).
Kirkeveien berøres ikke.
Rekkefølgen er med forbehold om at det kan komme endringer.

Når det gjelder finansiering av prosjektet, vedtok generalforsamlingen at alle aksjonærer skal betale inn kr 72.000 per aksje. Det vil si totalt 216.000 kroner for aksjonærer med 3 aksjer, og totalt 288.000 kroner for aksjonærer med 4 aksjer. Dersom det kommer flere fakturaer fra forretningsfører rundt dette prosjektet, er det eie på tidspunktet fakturaen utløper som er ansvarlig for å betale

(Skjæringspunktet for hvem som er eier er overtakelses dato).
NB:Denne fakturaen på kr 216.000,- er allerede betalt av nåværende eier.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. 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. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 58 792,-pr. 31.12.2025

Lånenummer: 1213.41.89248, DNB Bank ASA
Annuitet, 4 terminer per år.
Innfrielsesår: 2031

Rentesats per 01-01-2026: 5.30% pa. Nominell rente (flyt)
Saldo per 01-01-2026: kr 5 506 724
Andel av saldo: kr 58 791
IN-Ordning: Nei

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 201 520,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -15 785 130,-
Årsresultat for 2024: 1 130 015,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.
- Bare fysiske personer kan erverve og eie selskapets aksjer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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.
- 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.

- 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:

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.

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.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 81404362

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 494 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Majorstuen/Marienlyst. Leiligheten ligger tilbaketrukket, men likevel med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Her bor du med kort vei til et rikt utvalg av restauranter, kaféer,

butikker og servicetilbud, samt gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i hovedstaden.

Fra boligen er det gangavstand til både Bogstadveien og Hegdehaugsveien - to av byens mest populære handlegater, kjent for sitt brede utvalg av både store merkevarehus og unike nisjebutikker. I tillegg finner du flere flotte parker og grøntområder like i nærheten, blant annet Stensparken og Marienlystparken. Frognerparken, med den ikoniske skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet, ligger også innen kort rekkevidde.

Nærområdet byr på et bredt spekter av fritidsaktiviteter, med kino, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg og flere treningssentre som SATS Colosseum, SATS Bislett og Fresh Fitness. Bislet Bad med spa-avdeling er et populært alternativ for velvære. For den turglade er det enkelt å komme seg til Sognsvann og Frognerseteren, som byr på milevis av turløyper året rundt.

Dagligvarehandelen er godt dekket med Coop Extra, Rema 1000, Kiwi og søndagsåpne Joker og Bunnpris like i nærheten. Meny og Jacobs på Colosseum tilbyr et større utvalg, og Vinmonopolet finner du også her.

På Valkyrie plass arrangeres jevnlig Bondens Marked, hvor du kan handle kortreiste og økologiske råvarer som oster, kjøtt, fisk, bakervarer, honning, frukt og grønnsaker.

Leiligheten har enkel tilgang til kollektivtransport, med Majorstukrysset som et sentralt knutepunkt for alle T-banens linjer, samt busser og trikker.

Her får du en bolig med både rolig beliggenhet og umiddelbar nærhet til det beste Oslo har å by på.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert i 1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr

på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:
Trudvangveien 7-15 og Hammerstads gate 16-22 - riving og oppføring av balkonger og fasaderehabilitering
Saksnummer: 2025/10983 - Byggesak
Mottatt sak: 26.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202557043
Status: Under behandling
Søknaden gjelder riving og oppføring av balkonger og rehabilitering av fasader i Solvang Park på adressene Trudvangveien 7, 9, 11, 13 og 15, samt Hammerstad gate 16,18, 20 og 22.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/46/18:
13.01.1922 - Dokumentnr: 415 - Erklæring/avtale
VEDR. TRAPP
20.01.1922 - Dokumentnr: 901096 - Bestemmelse om bebyggelse

12.05.1922 - Dokumentnr: 901097 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

09.12.1921 - Dokumentnr: 900727 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:10

12.04.1945 - Dokumentnr: 907374 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 46 BNR. 48

Øvrige kjøpsforhold

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 der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen 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 Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. februar 2026

Ansvarlig megler

Espen A. Johnsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97701750

Megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr

produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Hammerstads gate 18

Hammerstads gate 18

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

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	**16 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** 1.4 km
Heltberg Bislett	**15 min**
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**16 min** 1.3 km

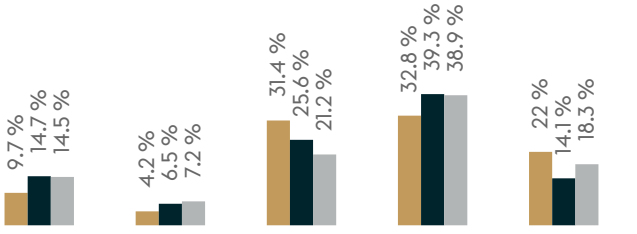
Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	**3 min** 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**4 min** 0.3 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	**5 min** 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**6 min** 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 5.7 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	**3 min** 0.2 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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen kirke/Marienly..	2 427	1 441
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst skole	5 min
Marienlyst kunstgressbane	6 min
Synergy	5 min
Artesia Trening	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Hammerstads gate 18
0363 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1916
BRA: 82 m^2
BRA-i: 75 m^2
Rapportdato: 9.2.2026 (Gyldig til 9.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	6	2	0

Supertakst
GNR: 46 BNR: 18
Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Hammerstads gate 18
0363 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39554

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflater	TG3 pga manglende sluk.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG3 pga manglende godkjent membran.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alderen.
Kjøkken	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga alder.
Varmtvannsbereder	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Våtrom	TG2 pga naturlig ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.2.2026

Rapportdato
9.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kristoffer Hørven**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hammerstads gate 18, 0363 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **46** Bruksnr: **18** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1916**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**75**	**75** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, soverom, stue, spisestue, toalett og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**0**
Kjeller	**7**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**7** Romfordeling: 2 kjellerboder på hhv 2 og 5 kvm.	**0**	**0**
Totalt m²	**82**	**75**	**7**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerboder på hhv 2 og 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 278 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer med ukjent alder. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (ukjent alder på vinduene) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med benkebereder, mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert mikroovn, stekovn og platetopp.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken og generell slitasje på innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Ingen merknader.

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Soilrør av støpejern (MA-rør).
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Delvis. Rør på kjøkken er skiftet i nyere tid, men soilrøret på badet er et gammelt støpejernsrør.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger (gjelder soilrør på toalett).
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.5 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Stoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.6 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.7 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2008	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Årsak: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på gulv, og gjøre skade på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.9 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent tidspunkt for oppgradering av rommet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-3**

Gulvet er stedvis flatt, og det er ikke montert sluk. Dersom det oppstår en vannlekkasje vil ikke vann ledes til sluk og kan gjøre skade på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak overflater

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for å montere sluk, og ha tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Kostnadsestimat overflater	**200 000 - 500 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Det er ikke påvist membran på badet, og eier må være oppmerksom på at vegger/gulv ikke bør utsettes for vannsøl over tid.
Løsningen med dusjkabinett koplet rett på vannrør gjennom gulvet er ikke anbefalt ettersom dette øker sannsynligheten for tette avløpsrør over tid. Eventuelle vannlekkasjer fra vask eller dusjen vil kunne trekke til andre rom ettersom det ikke er en godkjent membranløsning på badet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	200 000 - 500 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjkabinett.
Servant.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hørven, Kristoffer	9578-5998-4-809317	2026-02-12 18:33:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0046/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hammerstads gate 18, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Kristoffer Hørven, Sigrid Hørven Wigers, Magnus Hørven , Johanne Rüdiger

Fullmektige
Kristoffer Hørven for Sigrid Hørven Wigers, Magnus Hørven , Johanne Rüdiger

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. desember 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble laget i 2011 av morfar i samarbeid med rørlegger og elektriker. Jeg kjenner ikke til hvilket firma han brukte og jeg har ikke kvitteringer på dette. Det er også skiftet toalett og flyttet vask på WC, men vet ikke akkurat når det skjedde. Kanskje samtidig med badet i 2011.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Simon som har leid leiligheten de siste årene fortalte at han hadde hatt en vannlekasje på kjøkkenet for noen år siden. Jeg informerte takstmannen om dette. Takstmannen fortalte meg at han ikke målte fukt på kjøkkenet og at hvis det har vært en vannlekasje så har vannet mest sansynlig bare tørket ut.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0046/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hørven, Kristoffer	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Hørven, Kristoffer

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Nordvik Majorstuen
E-post: k.frostad@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Solvang Park AS**

30.01.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.01.2026

Boligselskap:	Solvang Park AS
Organisasjonsnr:	921 706 375
Eier(e):	Sigrid Hørven Wigers / Johanne Rüdiger / Kristoffer Hørven / Magnus Hørven
Leilighetsnr.	216
Aksjenummer	49-50-51
Pålydende pr. aksje:	2000
Adresse:	Hammerstads gate 18, 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.
· **Forsikringsselskap:**	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:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1213.41.89248
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. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 201 520	kr 58 792

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

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. Utskifting 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 godkjennelse 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 à 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 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:

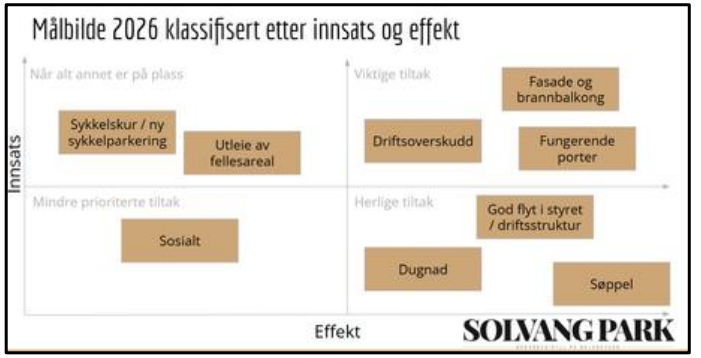
---------- ----------
Signatur Sted, dato

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 biebed 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**

✔ Signert 08-05-2025 18:11:19 UTC

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**		

✔ Signert 08-05-2025 18:11:19 UTC

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	

✔ Signert 08-05-2025 18:11:19 UTC

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.

✔ Signert 08-05-2025 18:11:19 UTC

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**

✔ Signert 08-05-2025 18:11:19 UTC

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
Konsulenthonorar	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**

✔ Signert 08-05-2025 18:11:19 UTC

Solvang Park AS

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**

✔ Signert 08-05-2025 18:11:19 UTC

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

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

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 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 godkjennelse 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 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. À 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 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.

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

Nordvik Majorstuen

Deres ref | *Vår ref* | Oslo, 30.01.26
Silje Moen

8-0046/26

Bekreftelse på notering av pant– Solvang Park AS (orgnr: 921 706 375)

Gjelder følgende aksjer: 49-50-51. Aksjene er knyttet til leilighet 216.

Registrert eier på aksjene er Sigrid Hørven Wigers, Johanne Rüdiger, Kristoffer Hørven og Magnus Hørven.

Notert pant/heftelser – Utskrift av aksjeeierboken:

Mottatt dato	Prioritet	Avgitt til

Ingen noterte pant.

Besittelseserklæring:

Aksjebrev er ikke lengre verdidokumenter - forretningsfører utfører transport av aksjer ved innføring av nye eiere i aksjeeierboken.
Aksjeboken befinner seg også i vårt digitale system og panthavere registreres og slettes fortløpende.

Med vennlig hilsen,

Silje Moen
Fagansvarlig eierskifte
Solibo AS

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 saksliste 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	Martin Ervik
Møteleder	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

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. Godkjennelse 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, styregodkjennelse 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 brukerens 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 brukerens 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 godkjennelse. Skriftlig søknad med forandringsbeskrivelse/tegninger skal tilsendes styret.
4) Aksjonæren kan ikke foreta endringer på balkong uten styrets godkjennelse. 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 godkjennelse 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 sålangt 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 unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen. Selskapet forsyner og vedlikeholder 1 brannslukkingsapparat 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 à konto beløp hver måned som fastsettes av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. À 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 Tvangsfullbyrdelsesloven § 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 besluttes 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.

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 hensettes 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 innside er tillat. 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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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 begrensningslinjen 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 bygningsrådets 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 REGULSERINGSBESTEMMELSER (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.

Oslo

V241293

Mindre vesentlig endring Del av Harald Hårfagres gate - Trikke- spor til sporveismuseet - Endret reguleringsplan tidl.V120892

V241293 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.12.1993
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199151162
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-132GO, S-2523

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

52202

Ny plan for regulering af strøget mellom Blindernveien,Kirkeveien Holmenkolbanen og den prosjekterte ringbane.

52202 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.09.1902
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 190200307
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

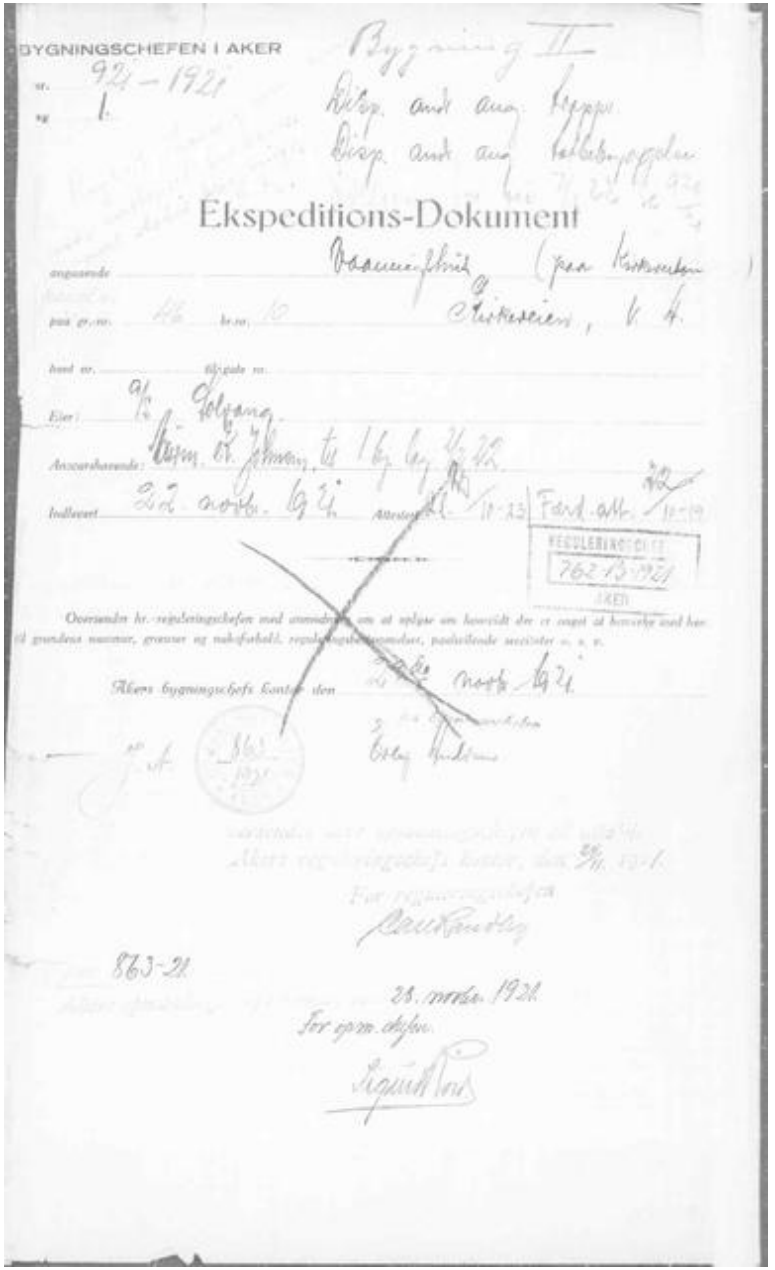
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



BYGNINGSCHEFEN I AKER

Bygning II

nr. 924 – 1921

ny 1.

Kjøp. and. aug. Hoppe.

Kjøp. and. aug. Kalkbrygger.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Baaneinstitt. (gnr. Kirkeveien)

paa gr.nr. 46 bn.nr. 10 Kirkeveien, V. H.

bnd nr. tilgode nr.

Eier: a/s Solfang.

Ansvarshavende: Arkm. O. Johnsen, tr. Ing. Ing. Ing.

Indleveret 22 nov. 1921 Attest 21/12-21 Ferd. attest 22/12-21

REGULERINGSKONTORET 762 15-1921 AKER

Overrundn hr. reguleringssjefen med anmodning om at opgive om hensyldt der er anget til hensyn ved bes. til grundens nummer, grænser og nabo-forhold, reguleringsbestemmelser, godkjendte tegninger m. v. v.

Akers bygningssjefs Kontor den 23 nov 1921

Erling Andersen

863-21

28. novbr. 1921

For gnr. ordn.

Sigurd Ross

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HAMMERSTADS GATE 18

Dato: 29.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525809
1927

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 18

Vi viser til bestilling av 20260128 for HAMMERSTADS GATE 18.

GNR. 46 BNR. 18

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.12.1921.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6494 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

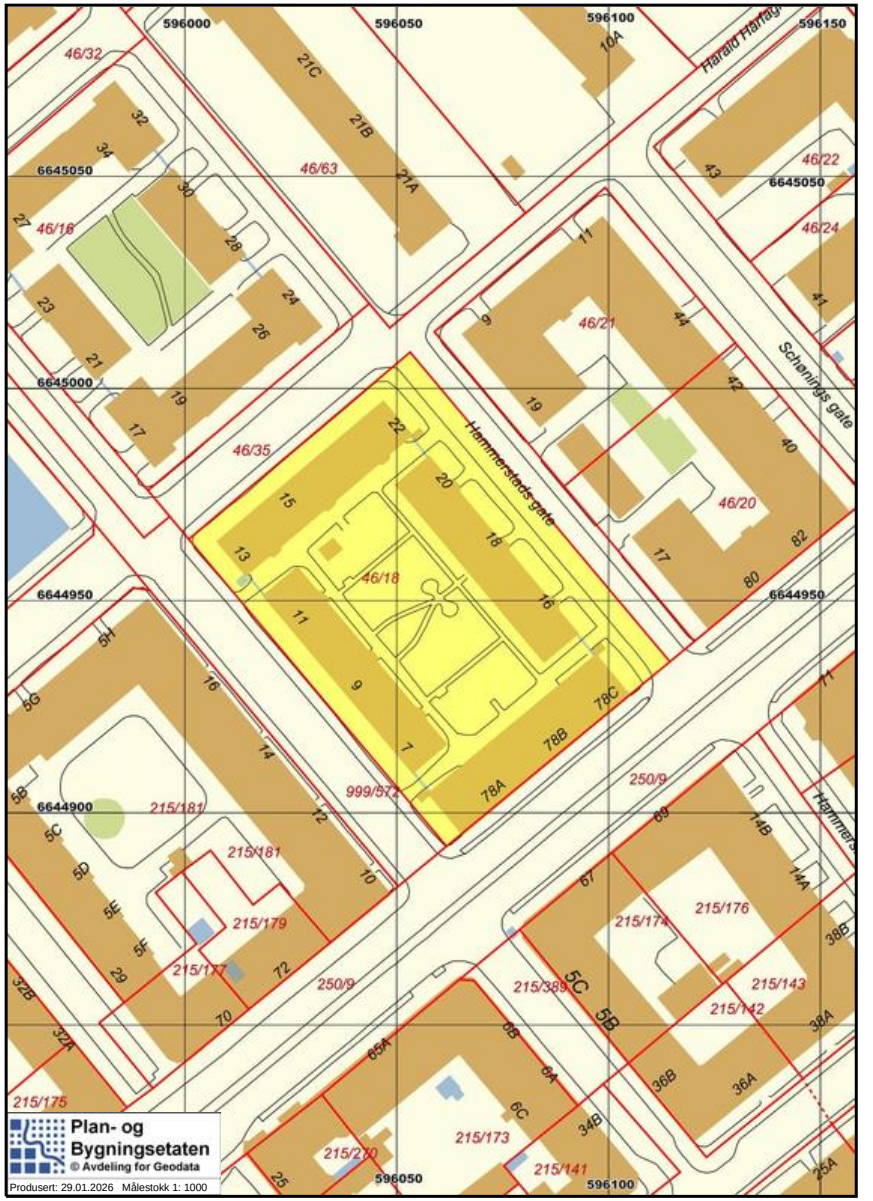
Kristin Tveit
Enhetsleder

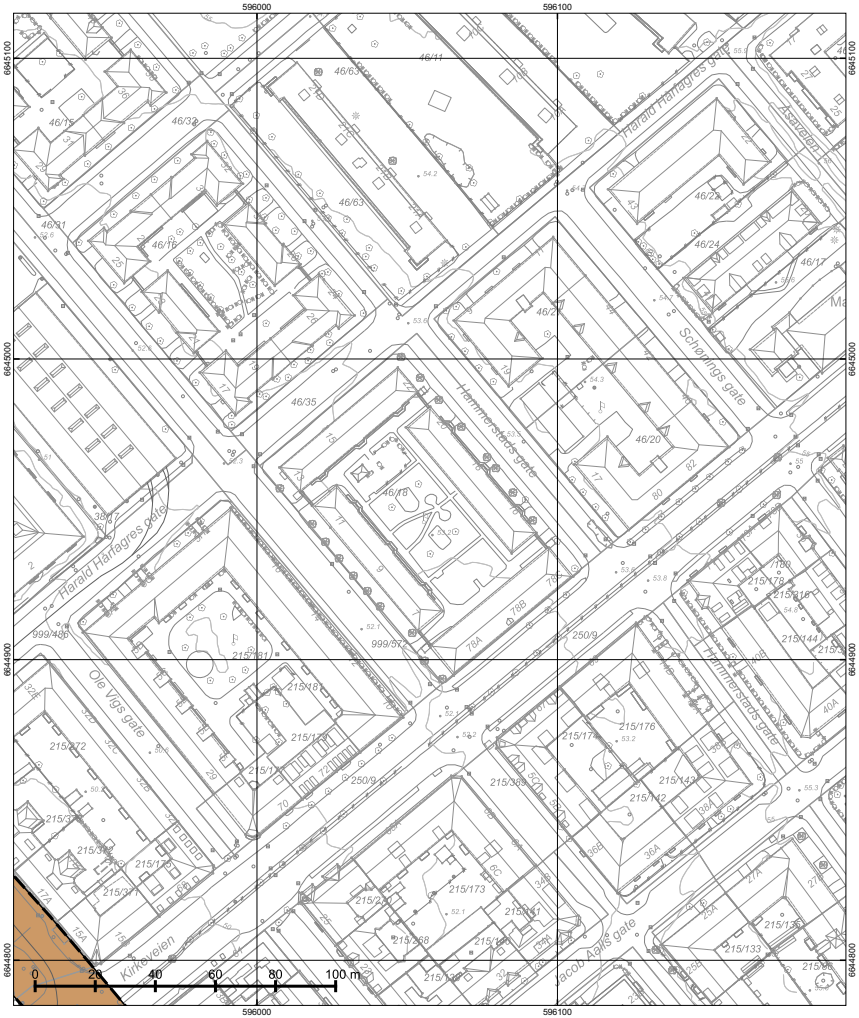
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

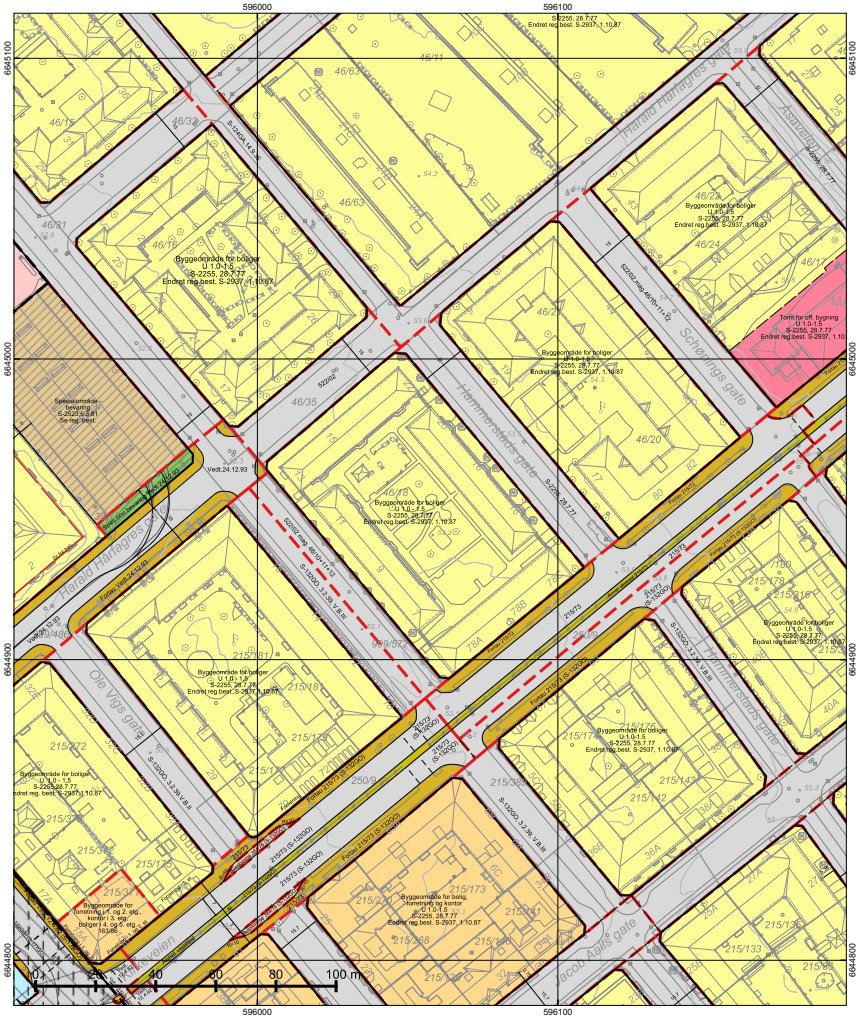
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152327/ 86525809
Deres ref.:
Adresse: HAMMERSTADS GATE 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/18

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152327/ 86525809
Deres ref.:
Adresse: HAMMERSTADS GATE 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/18

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 2013 - Torg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

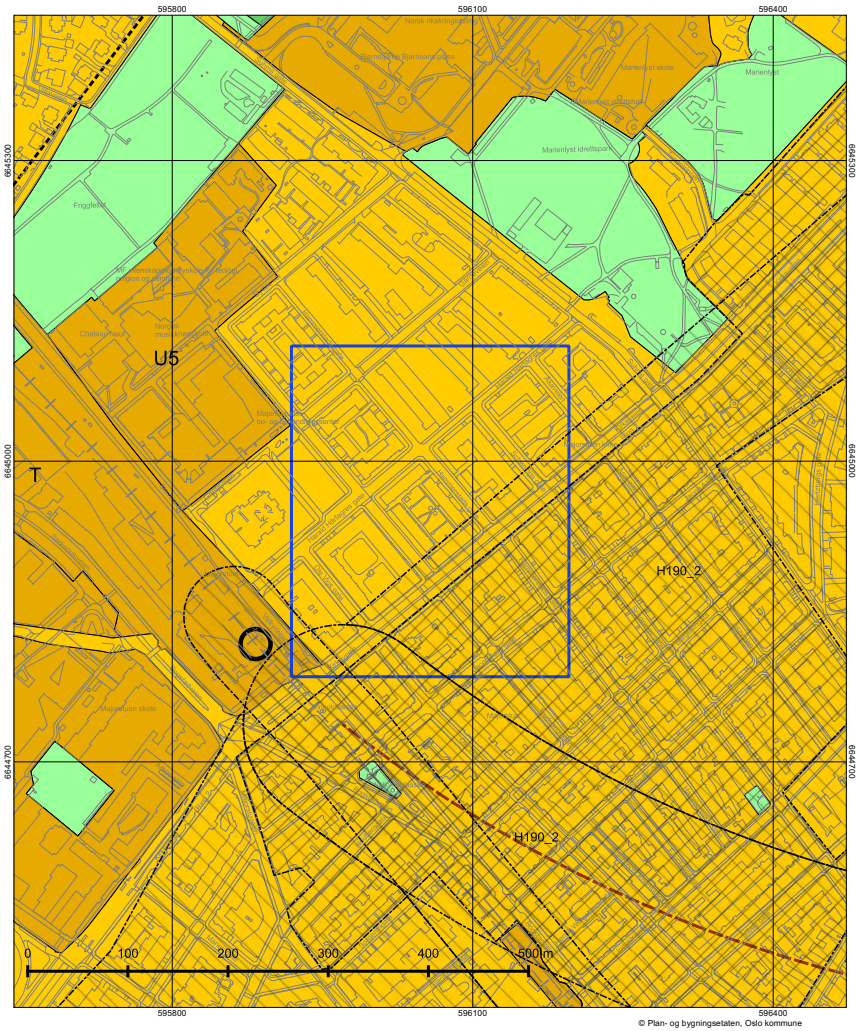
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152327/86525809
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

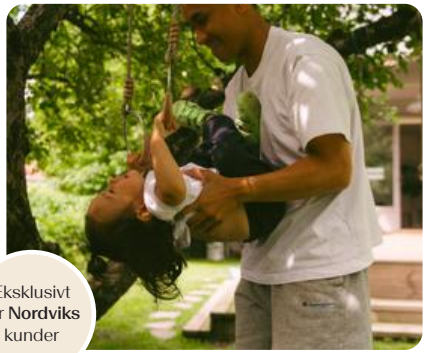
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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 tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0046/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hammerstads gate 18 0363 OSLO

Betegnelse: Gnr 46, bnr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no