NORDVIK

Trudvangveien 9

2 soverom | 74 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Trudvangveien 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
111	Nabolagsprofil
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og attraktiv 3(4)-roms. Peis. Lekkert kjøkken fra Drømmekjøkkenet. Idyllisk bakgård. Brannbalkong. Ingen dok.avgift

Prisantydning	**7 900 000,-**
Omkostninger	**12 690,-**
Totalpris	**7 971 480,-**
Fellesgjeld	**58 790,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 334,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1922**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Lys, innbydende og gjennomgående 3(4)-roms i en flott bygård på Marienlyst/ Majorstuen. Beliggenheten er meget sentral med nærhet til alt av fasiliteter, samtidig som den er tilbaketrukket og skjermet fra trafikkstøy. God planløsning med store vindusflater som gir godt med naturlig lys fra to sider. Umiddelbar nærhet til en rekke restauranter, butikker og Bogstadveien med sitt rike utvalg. God offentlig kommunikasjon med buss, t-bane og trikk få minutter gange fra leiligheten.

- Frodig og innbydende bakgård
- Lekkert kjøkken fra Drømmekjøkkenet
- Begge soverom vendt mot bakgård
- Flislagt bad og separat WC
- Arealeffektiv planløsning med store rom
- Peisovn fra Rais
- Generøs takhøyde (2,78 m)
- Lyse, pene overflater og flott parkett
- Ingen dok.avg
- Brannbalkong

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

TRUDVANGVEIEN 9
4.ETG



GARP EIENDOM

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




ARYA






















Marshall

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0255/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Kristoffer Pedersen
Mikael Duong

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)
58 790,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 958 790,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
690,- (Pantattest)
3 600,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
8 400,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
12 690,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
22 190,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 971 480,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 980 980,- (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
1922

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 86 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. 2 kjellerboder i fellesareal(6kvm og 2 kvm)
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod i fellesareal
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av aksjelagets fellesareal etter gjeldende regler.

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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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.

Ikke målbare arealer:

Bod på loft har et gulvareal på 6 kvm. Grunnet lav himlingshøyde er kun 4 kvm av boden måleverdig areal.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Stue, kjøkken, bad, entre, toalett, 2 soverom, gang.

I tillegg disponerer leiligheten tre eksterne boder med et samlet areal på ca. 12 kvm, bestående av to kjellerboder på henholdsvis 2 og 6 kvm, samt en loftsbod på 4 kvm med et gulvareal på ca. 6 kvm.

Standard
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Skyvedørsgarderobe.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Peisovn er fra den danske kvalitetsleverandøren Rais. Takhøyden er målt til 278 cm i stuen.

Kjøkken: Parkett på gulv, og laminatplater på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin og platetopp, samt vinskap størrelse 60x81cm med 2 soner, plass til 46 flasker. Korian benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum av stål.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, servant og benkeplate i korian, servantskap fra Linnbad. Naturlig avtrekk.

Toalett: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, servant og servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap med 200 liter varmtvannsbereder.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. I forbindelse med fasaderehabiliteringen har de to nederste glassene i vinduet fått noen riper. Dette er reklamasjons-sak overfor entreprenør og disse glassene vil byttes ut I regi av aksjelaget uten kostnad for boligeier.

Fra begge soverom er det utsyn rett på store trær (blodbøk) som gir harmoni og ingen innsyn.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast. Soilrør av støpejern.
- Vannledninger av plast og kobber.
- Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
- Varmtvannsbereder plassert på soverom fra 2024. 200 liter.
- Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oktober 2024: Skiftet blandebatteri vask og dusj. Skiftet servant og servantskap. Ny slukrist. Ny fuging mellom vegg og gulv. Montert ny varmtvannsbereder. Utført av CC Byggeservice og Rørlegger Per A. Paulsen AS.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025-2026: Utbedring og maling av fasader inkludert montering av nye brannbalkonger. Utført i regi av Aksjelaget, av entreprenør Alliero AS. Desember 2022: Fjernet original peis og erstattet med ny peisovn fra Reis. Arbeidet ble utført av Kakkel og Peis Spesialisten AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: August 2025: Erstatning av bryter på bad samt montert ny vifte på bad. Montert bryter og termostat WC. Opplegg og montering av ny pendel over kjøkkenøy. Utført av Vindern Elektro AS og Oslo Elektriske AS. Mars 2023: Montert ny komfyrvakt av OsloViken Elektro AS September 2019: Nye kurser for alt elektrisk på kjøkken samt varmtvannsbereder. Nye stikkontakter Kjøkken og Stue. Lys og stikkontakter begge soverom. Montering av spotter i tak entre og mellomgang. Tilkoblet kjøkkenutstyr. Montert komfyrvakt. Bytte av bryter til WC. Bytte av dimmer og bryter Bad. Utført av El. Automasjon AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Elvia 16.03.2026.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i

din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: August 2019: Nytt opplegg for vann fra hovedrør til nytt kjøkken. Waterguard vannstopper. Utført av entreprenør L.T.P. Norberg AS.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Endret planløsning 2019. Flyttet kjøkken og etablert soverom 2 i orignal kjøkken samt mellomgang.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: 2025-2026: Utbedring og maling av fasader inkludert montering av nye brannbalkonger. Utført i regi av Aksjelaget av entreprenør Alliero AS.

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

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen mangler ved kontroll i Januar 2026.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport ifb med salget utført av takstmann Erik Iversen i garp Eiendom Juni 2026.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport ifb med salget utført av takstmann Erik Iversen i garp Eiendom Juni 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Kostnad for fasaderehablitering 2025-2026 er dekket av selger.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Se punkt 4. i selgers egenerklæringsskjema.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved 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:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1988.
Innerdører: Profilerte 3-speils hvitmalte innerdører med sponkjerne. Unntatt dør til toalettrom som er av heltre.
Ytterdører: Sikkerhetsdør med brannklassifisering B30.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører. Oppsummering: TG2 pga alder.
Kjøkken - Avtrekk. Oppsummering: TG2 pga kullfiltervifte.
Toalettrom. Oppsummering: TG2 pga behov for rehabilitering.
Avløpsrør. Oppsummering: TG2 pga alder.
Vannledninger. Oppsummering: TG2 pga alder på deler av røropplegget.
Våtrom - Overflater. Oppsummering: TG2 pga bomlyd i fliser, og riss/krakelering i veggfliser i dusjsonen.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk. Oppsummering: TG2 pga udokumentert membranløsning.

Innbo og løsøre
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.

Følgende medfølger ikke boligen:
Lampe i stue
Lampe over spisebord
Vaskemaskin

Følgende medfølger boligen:
Koketopp
Stekeovn
Oppvaskmaskin
Kombi kjøl/frys.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Peisovn i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 066 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 334,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag felles lån kr 999
TV kr 203
Bredbånd kr112
Felleskostnader kr 3020

De ordinære felleskostnadene dekker vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, trappevask, drift og vedlikehold m.m.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder (ved):
2000 kr

Andelen betaler kr 1.496 i eiendomsskatt i 2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 175 085,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 700 338,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Solvang Park AS er et boligaksjeselskap med forretningskontor i Oslo. 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. Selskapets aksjekapital er kr. 562.000,- fordelt på 281 aksjer á pålydende kr. 2.000,- fullt innbetalt.

Bare fysiske personer kan erverve og eie selskapets aksjer.
Styrets leder: Benedicte Overgaard Frydendal.
Styrets e- post: solvangpark@gmail.com.
Nettside: https://solvangpark.com/
Aksjeselskapet har fellesvaskeri i Trudvangveien 9.

For styreperioden 2025–2026 har styret avholdt 11 fysiske styremøter. Det er etablert et overordnet målbilde for perioden med særlig fokus på vedlikeholdshistorikk og langsiktig forvaltning av eiendommen. Eksisterende avtaler er videreført der disse vurderes å fungere godt, og det er samtidig gjennomført enkelte justeringer, blant annet utskifting av serviceavtale for låssystem. Styret arbeider videre med å legge til rette for leie av ekstra boder i aksjeselskapets fellesarealer. Det pågår også arbeid med ny gartnerløsning etter at tidligere leverandør har avsluttet sitt virke.

I 2025 ble det gjennomført en ekstraordinær kapitalinnkalling på totalt kr 72 000 per aksje, knyttet til rehabilitering av fasade og brannbalkonger. Denne rehabiliteringen er akkurat avsluttet. I forbindelse med fasaderehabiliteringen har de to nederste glassene i vinduet på soverom 2 fått noen riper. Dette er reklamasjons-sak overfor entreprenør og disse glassene vil byttes ut I regi av aksjelaget uten kostnad for boligeier. Aksjelagets økonomi vurderes som solid.

Det har vært godt oppmøte på dugnader, og styret uttrykker tilfredshet med beboernes innsats.

I vinter ble det gjennomført kontroll av pipe og brannvern av eksternt firma. Enkelte leiligheter fikk merknader og er pålagt utbedringer i henhold til gjeldende krav.

Fremtidige planer i selskapet:
På årsmøtet i 2026 ble det vedtatt at innvendig rehabilitering av trappeoppganger skal inngå i sameiets fremtidige vedlikeholdsplan.

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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 58 790,-pr. 31.12.2025

Aksjelaget har felles lån i DNB Bank ASA. Spesifikasjon av 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 01.02.26: 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 201 518,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 er i stor grad påvirket av ekstraordinær kapitalinnhenting og fasaderehabilitering vedtatt på ekstraordinær generalforsamling. Ser man bort fra disse postene, viser selskapet driftsinntekter på kr 5 182 525, driftskostnader på kr 4 078 835 og et driftsresultat på kr 1 103 690.

Budsjettet for 2026 legger opp til et positivt årsresultat på kr 749 636. Selskapet har budsjettert med driftsinntekter på kr 4 989 360 og et driftsresultat på kr 1 000 316. Selskapet vurderes å ha en solid økonomi med god likviditet og soliditet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- 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.
- 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: En dugnad på vår og en på høst. Frivillig oppmøte med pizza og drikke i etterkant.

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: 6 485 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet bakgård avskjermet fra gaten med port og callingsystem. Opparbeidet med sittegrupper, lekeapparater, felles griller, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

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 ved annonserte fellesvisninger

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært sentral på Majorstuen/ Marienlyst i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder, samtidig er det kort vei til grøntarealer som Frognerparken, Friggfeltet, og Marienlystparken. Her er det med andre ord mange hyggelige turmuligheter!

Bogstadveien ligger kun noen minutter unna og er kjent for sine rike tilbud av hyggelige kaffebarer, bakerier, delikatesseforretninger og spisesteder, samt eksklusive spesialforretninger innen klær og mote. Bogstadveien/Hegdehaugsveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området har lagt vekt på økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m.

Norges største og beste kino, Colosseum Kino, ligger i gåavstand fra leiligheten. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre til Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og caféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger ett stopp med t-banen unna, med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Av trenings fasiliteter i området kan man bla. velge mellom SATS, Barrys Bootcamp, flere yogastudioer, Bislett stadion og Bislet bad. Av rekreasjonsmuligheter finner man storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Om vinteren kan man gå på skøyter på Frogner stadion. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. Fine muligheter for joggeturer i parken om sommer, så vel som vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett.

Leiligheten ligger i gangavstand fra Universitetet i Oslo og Høgskolen i Oslo, og det er praktisk og enkel forbindelse til BI.

En kort spasertur tar deg til et knutepunkt for offentlig kommunikasjon ved Majorstukrysset. Her har man mulighet til å benytte seg av t-bane, bytrikk og buss. Kort vei til Flybussen som stopper i Kirkeveien, og ekspressbuss til Fornebu som går fra Marienlyst. Fra Nationaltheatret stasjon som er ett stopp unna med t-banen, har du lokal- og flytog forbindelse i retning Lillestrøm/Gardermoen og Asker/Drammen.

Leiligheten er et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives!

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass: Majorstuen i Kirkeveien, kun 2 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 20 og 28.

Nærmeste trikkeholdeplass: Majorstuen i Majorstukrysset , 4 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 11.

Nærmeste T- bane stasjon: Majorstuen, , 5 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1, 2, 3, 4 og 5.

I tillegg ligger Nationaltheatret stasjon og Oslo S er i nærheten, med hyppige avganger til resten av byen og landet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for vaaningshus datert 1923 .

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.

Videre foreligger det ferdigattest på eiendommen for:
- Innredning av bad i 4. etg datert 1971
- Installering av brannalarmanlegg datert 14.11.2017

Det er avvik fra dagens rombruk sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent men omgjøringene er ikke søknadspliktige. Kjøkken er etablert i tidligere stue. Det er etablert gang og soverom i det som tidligere var kjøkken.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler aksjeselskapet. 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 byggeområdet for bolig i henhold til reguleringsplan S-2255 . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

I henhold til gjeldende reguleringsplan er eiendommen berørt av registrerte historiske elveløp. Dette innebærer at området tidligere har vært del av naturlige vannveier som i dag i hovedsak er lukket eller lagt i rør. Slike hensyn fremgår av kommunens kart- og plangrunnlag og kan ha betydning ved fremtidige tiltak på eiendommen, herunder grunnarbeider og eventuelle byggearbeider.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Pågående plansaker i nærområdet:
Sørkedalsveien 10 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202453451 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.06.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06735
Status: Saken er avsluttet
På vegne av Wahl Eiendom AS og BA Wahl Invest AS og iht. plan- og bygningsloven § 12-8 kunngjøres oppstart av detaljreguleringsarbeid for Sørkedalsveien 10 med tilliggende veiarealer og friområde. Veiarealene i Fridthjof Nansens vei og Middelthuns gate er med i varslingsområdet for å kunne ivareta eventuelle behov knyttet til veisystemet. Fridthjof Nansens vei 15 og øvrige deler av friområdet er med for å vurdere en helhetlig løsning for grønnstrukturen langs Frognerbekken. Varslingsområdet er 23,4 dekar og omfatter eiendommer gnr/bnr. 38/2, 242, 37/107, 108, 289, 297, 99/638. Endelig avgrensning av planområdet vil avklares i det videre planarbeidet. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg - utviklingsområde U2 i sentrumsranden og knutepunkter. Eiendommen huser i dag Colosseum kjøpesenter, kontor, tjenesteyting samt parkering- og logistikkareal på terreng. Planarbeidet skal legge til rette for oppgradering og videreutvikling av eksisterende eiendomsmasse, samt oppføring av to tårnbygg med boliger, kontor og tjenesteyting over eksisterende bebyggelse mot Sørkedalsveien. Dagens parkeringsplasser vil fjernes og erstattes med et torg. Det vil kunne bli ca. 70 boliger samt ca. 9 000 m2 nytt næringsareal, i tillegg til eksisterende bebyggelse. Forslaget er i strid med kommuneplanens arealdel, pga. høyder, boliger i støysone samt tiltak innenfor byggeforbudssonen langs elven. Høyhusstrategien for Oslo åpner for å vurdere høyhus i området. Forslaget skal konsekvensutredes. Dette er påkrevd grunnet utbyggingens omfang i et byområde og nærheten til kulturminner og vassdrag.

Pågående 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
Det søkes herved om ett-trinns tillatelse til tiltak for rehabilitering av balkonger og fasader i Solvang Park på adressene Trudvangveien 7, 9, 11, 13 og 15 samt Hammerstad gate 16,18, 20 og 22. Eksisterende balkonger skal rives og erstattes av nye med nytt rekkverk som tilfredsstiller dagens tekniske krav. Gammel løs puss på fasader skal pigges ned og erstattes med ny puss der nødvendig. Fasadene males i tilsvarende farge som eksisterende. Tiltaket gjennomføres av hensyn til sikkerhet, og vil gi bygget et løft både teknisk og visuelt, bevare byggets verdi og forbedre bomiljøet for beboerne. Selve balkongen vil bli en kopi av den eksisterende, mens

rekkverket vil bli en tilnærmet kopi av dagens rekkverk, men hevet i høyde og med forskriftsmessig avstand mellom vertikale spiler. Krav til rekkverk jfr. "TEK17 § 12-15 Utforming av rekkverk" er grunnlaget for prosjektert løsning.

Trudvangveien 10 - fasadeendring, oppføring av balkong
Saksnummer: 2026/02201 - Byggesak
Mottatt sak: 25.02.2026
Status: Under behandling
Søknaden omfatter oppføring av én balkong i 4. etasje mot bakgård. Tiltaket er en komplettering av en tidligere balkongsak fra 2010.

Kirkeveien 80 - 82 med flere - Riving og gjenoppbygging av 30 balkonger
Saksnummer: 2025/08314 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202459369
Status: Under behandling
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving av balkonger og gjenoppbygging av de samme balkongene.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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: 0,83% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 887,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 3 600,-

Samlet skal selger betale kr. 148 937,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 15. juni 2026

Megler
Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2
Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

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.

Trudvangveien 9
0363 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1922
BRA:	86 m^2
BRA-i:	74 m^2
Rapportdato:	8.6.2026 (Gyldig til 8.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	7	0	0

Supertakst

GNR: 46 BNR: 18

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Trudvangveien 9
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/43666

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte.
Toalettrom	TG2 pga behov for rehabilitering.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga alder på deler av røropplegget.
Våtrom - Overflater	TG2 pga bomlyd i fliser, og riss/krakelering i veggfliser i dusjsonen.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga udokumentert membranløsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.6.2026

Rapportdato
8.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kristoffer Pedersen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Mikael Minh Hoang Duong** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

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: **Trudvangveien 9, 0363 Oslo**

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

Byggeår: **1922**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

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

Standard

4. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, og laminatplater på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin og platetopp . Korian benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum av stål..

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og naturlig avtrekk.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Toalett: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, servant og servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap med 200 liter varmtvannsbereder.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Skyvedørsgarderobe.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Kjøkken installert i regi av eier.	Ja
2022	Vedovn installert.	Ja
2024	Bad overflateoppusset, med nye baderomsmøbler og blandebatteri.	Ja
2026	Eltilsyn utført.	Ja

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)
Loft	**4**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**4** Romfordeling: Loftsbod i fellesareal, med skråtak.	**0**	**0**
4. etasje	**74**	**74** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**0**
Kjeller	**8**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**8** Romfordeling: Kjellerboder på hhv 2 og 6 kvm.	**0**	**0**
Totalt m²	**86**	**74**	**12**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	6	4	2
Totalt m²	**6**	**4**	**2**

Kommentar til arealberegning

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerboder på hhv 2 og 6 kvm, og loftsbod på 6 kvm (gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 278 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1988. Innerdører: Profilerte 3-speils hvitmalte innerdører med sponkjerne. Unntatt dør til toalettrom som er av heltre. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brannklassifisering B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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**
Eldre vinduer kan pga alder ha redusert tetthet og isolasjonsevne, med risiko for trekk, kondens, fuktpåvirkning, punktering av isolerglass og økt vedlikeholdsbehov. Utetthet kan føre til trekk, varmetap og redusert komfort i boligen.	

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?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin og platetopp. Korian benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum av stål. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

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 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har gulvmontert toalett, håndvask og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke behov for tiltak på kort sikt men vær oppmerksom på at røropplegg og sanitær har utløpt forventet levetid og at det vil være behov for rehabilitering på sikt.
Rommet har kun naturlig ventilasjon og vi anbefaler installasjon av mekanisk vifte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjonsløsning. Muligheter og tiltak bør utredes i samarbeid med borettslag/sameiet, da forholdet kan være knyttet til byggets felles installasjoner.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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
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.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Røropplegget er i stor grad oppgradert i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Stoppekran i garderobe har lekkasjesikring og fungerer tilstrekkelig.

TG2 settes pga behov for oppgradering av røropplegget i toalettrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TOALETTROM:

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 rommet.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

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).

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Soverom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall
2019

Størrelse
200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte vegger og gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i 2024. Sluk/membran ble ikke berørt av oppussingen. Antatt alder på sluk/membran er ca 20-25 år.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
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-2**

(TG2) SPREKKER/RISS OG BOM I FLIS:
Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser. Enkelte veggfliser har krakelert og har riss i fuger. Årsaken er ukjent.

(TG1) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Bomlyd henger sannsynligvis sammen med utilstrekkelig flislim bak flisa, og over tid kan flis løsne eller sprekke dersom den overbelastes.
Krakelering av flis i dusjsonen har ukjent årsak men det er ikke tegn til vesentlig skade eller fuktproblematikk.

Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler å installere dusjkabinett på kort sikt for å redusere fuktbelastning på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Membranen har ingen synlige skader eller tegn til utettheter. TG2 settes pga manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen. For å kunne vurdere membran/tettesjikt til TG1 må det kunne fremlegges dokumentasjon for faglig utførelse (bilder etc), og tilstrekkelig dokumentasjon for type membran/mansjetter/slukløsning.

Basert på visuell kontroll og fuktsøk har vi ikke funnet behov for ytterligere tiltak.

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 å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjhjørne. Servantskap med blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

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	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.

Ingen merknader.

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

6.11 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

Kristoffer Pedersen	9578-5995-4-90211	2026-06-03 20:48:48
Mikael Minh Hoang Duong	9578-5999-4-1942433	2026-06-03 21:15:43

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
3. juni 2026

Oppdragsnummer
8-0255/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trudvangveien 9, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Kristoffer Pedersen, Mikael Duong

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: x
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oktober 2024: Skiftet blandebatteri vask og dusj. Skiftet servant og servantskap. Ny slukrist. Ny fuging mellom vegg og gulv. Montert ny varmtvannsbereder. Utført av CC Byggeservice og Rørlegger Per A. Paulsen AS.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025-2026: Utbedring og maling av fasader inkludert montering av nye brannbalkonger. Utført i regi av Aksjelaget, av entreprenør Alliero AS. Desember 2022: Fjernet original peis og erstattet med ny peisovn fra Reis. Arbeidet ble utført av Kakkel og Peis Spesialisten AS.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: August 2025: Erstatning av bryter på bad samt montert ny vifte på bad. Montert bryter og termostat WC. Opplegg og montering av ny pendel over kjøkkenøy. Utført av Vindern Elektro AS og Oslo Elektriske AS. Mars 2023: Montert ny komfyrvakt av OsloViken Elektro AS September 2019: Nye kurser for alt elektrisk på kjøkken samt varmtvannsbereder. Nye stikkontakter Kjøkken og Stue. Lys og stikkontakter begge soverom. Montering av spotter i tak entre og mellomgang. Tilkoblet kjøkkenutstyr. Montert komfyrvakt. Bytte av bryter til WC. Bytte av dimmer og bryter Bad. Utført av El. Automasjon AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Elvia 16.03.2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: August 2019: Nytt opplegg for vann fra hovedrør til nytt kjøkken. Waterguard vannstopper. Utført av entreprenør L.T.P. Norberg AS.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Endret planløsning 2019. Flyttet kjøkken og etablert soverom 2 i orignal kjøkken samt mellomgang.

---

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

Eventuell kommentar: 2025-2026: Utbedring og maling av fasader inkludert montering av nye brannbalkonger. Utført i regi av Aksjelaget av entreprenør Alliero AS.

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?

Ja

Beskriv: Se takstrapport

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen mangler ved kontroll i Januar 2026.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport ifb med salget utført av takstmann Erik Iversen i garp Eiendom Juni 2026.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport ifb med salget utført av takstmann Erik Iversen i garp Eiendom Juni 2026.

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

Eventuell kommentar: Kostnad for fasaderehablitering 2025-2026 er dekket av selger.

---

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?

Nei

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: 8-0255/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mikael Minh Hoang Duong	**2026-06-03**	**Kristoffer Pedersen**	**2026-06-03**

Identifikasjon

Mikael Minh Hoang Duong

Identifikasjon

Kristoffer Pedersen

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
E-post: l.fjeldstad@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Solvang Park AS**

02.06.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.06.2026

Boligselskap:	Solvang Park AS
Organisasjonsnr:	921 706 375
Eier(e):	Mikael Minh Hoang Duong / Kristoffer Pedersen
Leilighetsnr.	415
Aksjenummer	159-160-161
Pålydende pr. aksje:	2000
Adresse:	Trudvangveien 9, 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 01.02.26:	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 201 518	kr 58 790

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:	8400,- ink mva
Pantenoteringsgebyr aksje	3600,- ink mva
Notering urådighet/sikringsobligasjon	3600,- ink mva
Panteattest	690,- ink mva

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato: 20. mai 2026
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 2025**
3. **Årsmelding 2025**
4. **Styrehonorar**
5. **Andre saker**
   1. Innvendig rehabilitering av trappeoppganger
6. **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 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak; Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

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

5. Andre saker

Forslag fra beboer om innvendig rehabilitering av trappeoppganger

Jeg regner også med at det vil bli et tema hvordan man skal håndtere innvendig rehabilitering i hver oppgang, spesielt sett opp mot skader som har oppstått etter fasaderehabiliteringen. Det kan være hensiktsmessig å:

- gjøre en gjennomgang og kartlegging av skader i oppgangene
- vurdere særskilte tiltak der skadene er større
- prioritere områder med mye ferdsel (for eksempel over trapper, ved postkasser og inngangsdører), der det potensielt kan være risiko for at murpuss eller lignende kan løsne og falle ned
- se dette også i sammenheng med helhetsinntrykket av bygget, da synlige og større skader i oppgangene kan fremstå lite heldig, særlig i perioder hvor beboere skal selge bolig og interessenter får sitt første inntrykk av eiendommen

Dette vil både ivareta sikkerheten til beboerne og bidra til et mer helhetlig og langsiktig vedlikehold, samt holde bygården attraktiv.

Styrets innstilling til saken:

Styret er helt enige i at trappeoppgangene er modne for rehabilitering. I forbindelse

med fasaderehabiliteringen skal alle innvendige hull og skader tettes av entreprenør før prosjektet er ferdig. Etter ferdigbefaring og overlevering vil styret bestille en skikkelig nedvask av alle oppgangene for å fjerne byggestøv etc. Det er flere områder i bygningsmassen vår som har behov for vedlikehold. Styrets innstilling er å utarbeide en vedlikeholdsplan som omfatter totalen av nødvendig vedlikehold, som deretter brukes som underlag for prioritering og utførelse.

6. 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, Livar Høyland Opedal - valgt 2025 - 2027
Styremedlem, Preeti Seena Bhathal - valgt 2024 - 2026
Styremedlem, Ola Eloranta - valgt 2025 - 2027
Varamedlem, Yvonne Vindheim - valgt 2025 - 2026
Varamedlem, Sissel Pettersen - valgt 2025 - 2026

6.1 Valg av medlemmer til styret

Preeti Seena Bhathal og Harald Aune Skorpen trer ut av styret, og tar ikke gjenvalg. Benedicte Overgaard Frydendal tar gjenvalg på ett år for å fullføre fasaderehabilitering.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valg av 2 varamedlemmer

6.3 Valg av valgkomitéen

Valg av 3 medlemmer til valgkomitée

Majorstuen kirke, 20. mai 2026

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:

---------- ----------

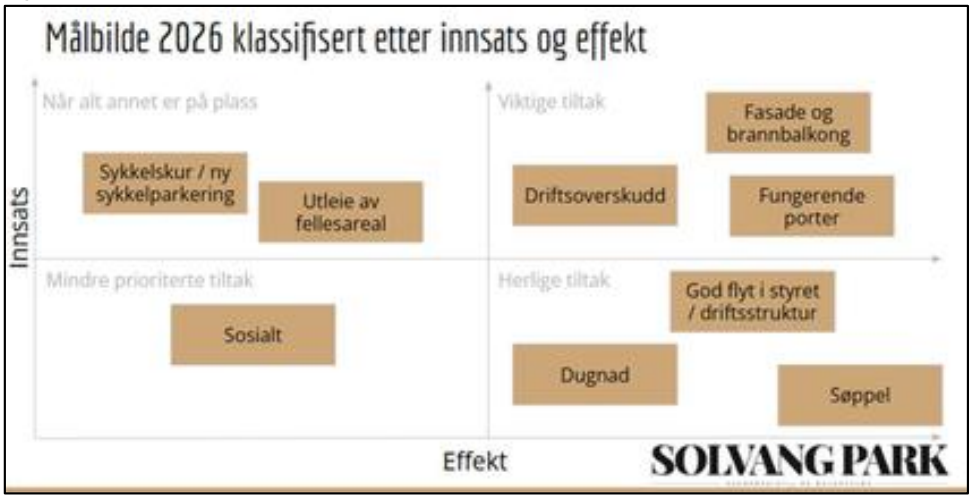
Signatur Sted, dato

Årsmelding for perioden mai 2025 - mai 2026

Styrets arbeid

Styret har siden siste ordinære generalforsamling i 2025 avholdt 11 fysiske styremøter og ett digitalt styremøte. Den siste tiden har vi benyttet møterom på Deichman som møteplass for styremøtene.

Da nytt styre konstituerte seg i 2024, etablerte styret et målbilde for styreperioden frem til og med 2026.



Drift og vedlikehold

I 2026 har Solvang Park AS ved styret videreført flere av de etablerte avtalene, herunder vaktmestertjenester levert av Bygårdservice. Driften vurderes som godt ivaretatt, og leveransene anses som tilfredsstillende.

Servicesentralen Lås og Nøkkel har skiftet sluttstykke i flere av inngangsdørene på grunn av slitasje og dørpumper vil justeres og vurderes oppgradert i løpet av høsten.

Portene har lenge vært en utfordring i Solvang Park, men dette er under utbedring. Vi har fått montert nye skåter i bunn og topp av portene som skal låses med hengelås. Portene tas nå ned for å bli rustbehandlet og galvanisert før de blir pulverlakkert i samme farge som rekkverkene og remontert. Deretter vil ny låsemekanisme bli montert og deretter koblet til callinganlegget. Det skal også monteres nye dørpumper som tåler sesongforandringer og vær og vind.

Ordningen med utleie av boder til beboere videreføres, og erfaringene så langt har vært gode. Det er fint å kunne bistå beboere med mulighet for ekstra lagringsplass ved behov.

Vaskeriløsningen, som tidligere ble samlet i ett felles vaskeri i Trudvangveien 9, fungerer etter hensikten og gir en mer effektiv og bærekraftig drift. Denne løsningen opprettholdes, og vaskeriet i Trudvangveien 9 er fortsatt sameiets eneste fellesvaskeri.

Biebedet etablert i hjørnet av Kirkeveien/Hammerstadsgate er evaluert, og erfaringene fra tiltaket har vært positive. Som følge av at sameiets faste gartner har gått av med pensjon, jobbes det med å ordne en ny gartner.

Økonomi

2025 var preget av ekstra kapitalinnhenting til fasaderehabilitering etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling i april. Det ble da vedtatt innbetaling av 72 000,- pr aksje med forfall 15/12-25. Denne kapitalinnhentingen og kostnadene ved rehabiliteringen er en del av det totale regnskapet. Bortsett fra dette var det ingen andre store økonomiske investeringer i Solvang Park.

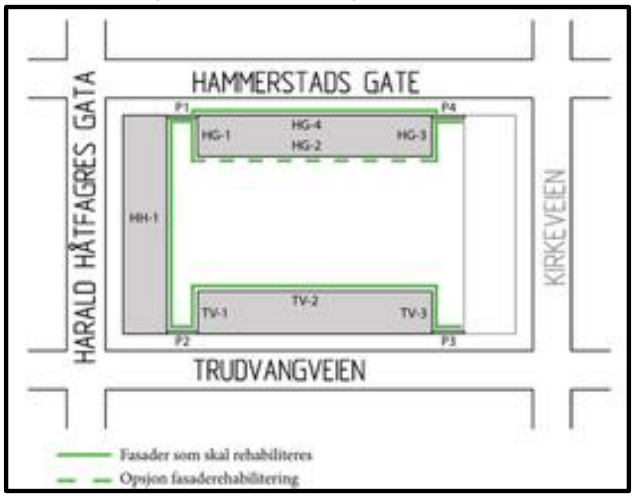
Men hvis vi trekker ut tallene som omhandler ekstra kapital og fasaderehabilitering ser regnskapet slik ut:

Driftsinntekter: 5 182 525,-
Driftskostnader: 4 078 835,-
Driftsresultat 1 103 690,-

Selskapet har per 2025 en solid økonomi med gode resultatmarginer, samt god likviditetsgrad og soliditet.

Fasaderehabilitering

Styret gjennomførte i fjor en grundig anbudskonkurranse for rehabilitering av alle brannbalkonger, samt alle fasader som ikke var pusset opp i 2013, sammen med vår prosjekterende samarbeidspartner, OPAK. Tre entreprenører svarte grundig på anbudet og deltok i 2 befaringsrunder, samt utvidelse av omfanget til også å gjelde portrom, gavlvegger og Hammerstads gate inn mot bakgård, se bilde under.



Alle tre entreprenørene var aktuelle og Alliero ble til slutt valgt på grunn av kvalitet, god forståelse for prosjektet og pris tilsvarende laveste tilbud fra annen entreprenør.

Det gode samarbeidet fra avtaleinngåelsen har vedvart, og gjennom ukentlige og etter hvert bi-ukentlige byggemøter med Alliero og OPAK, har prosjektet skredet frem og ligget foran plan, samtidig som kvaliteten har blitt ivaretatt.

Kort oppsummert har prosjektet avdekket at brannbalkongene består av vesentlig flere stålbjelker enn estimert, men at tilstanden til disse bjelkene var i bedre forfatning enn hva tidligere utredninger har gitt uttrykk for og originale stålbjelker er derfor bevart.

Puss på byggene har hatt varierende grad av kvalitet, men gjennom forhandlinger med entreprenør har vi fremforhandlet nye priser som gjør det gunstigere for oss å ta hele flater enn å kun fornye murpuss flekkvis. Prosjektet har blitt noe dyrere enn antatt, men vi har fått mer innbakt i prisen enn opprinnelig omfang.

Under er budsjettet og prognosen oppdatert i byggemøte 21.04.2026 som viser at prosjektet går 1.2 MNOK over budsjett. Vi tar forbehold om at dette ikke er endelig kostnad og at endringer kan forekomme. Vi gjør også oppmerksom på at dette budsjettet ikke inneholder ekstra kostnader til byggestrøm, gartner, trappevask etc. da disse kostnadene tas over driftsbudsjettet, men kan sees på som kostnader påført fra prosjektet.

Solvang Park balkong- og fasaderehabilitering

Post	Spesifikasjoner	Budsjett (eks. mva.)	Påløpte kostnader for mars pr. 08.04.26	SUM påløpte kostnader pr. 08.04.26	Prognose for gjenstående kostnader	Sluttprognose 21.04.26
						Summer eks. mva
1	ENTREPRISEKOSTNAD	12 934 754	2 312 500	11 155 184	5 483 641	16 638 825
1.1	Alliero - akontofakturaer	12 934 754	2 312 500	9 712 500	3 222 254	12 934 754
1.2	Alliero - godkjente endringer (EM 01 - 04)			1 442 684	-	1 442 684
1.3	Alliero - ekstra pusskader og ekstra armering				2 261 387	2 261 387
						-
2	TEKNISK RÅDGIVNING OG ADMINISTRASJON	666 000	43 413	269 110	262 948	532 058
2.1	OPAK - prosjektadministrasjon (ca. 40 uker)	666 000	43 413	269 110	262 948	532 058
	Budsjett eks. risikopåslag	13 600 754				
	Påløpt pr. måned					
	SUM påløpte kostnader			11 424 294		
	Prognose for gjenstående kostnader				5 746 589	
	Sluttprognose					**17 170 883**
	Budsjett eks. risikopåslag					13 600 754
	Risikopåslag					2 584 846
	Totalbudsjett (ink. risikopåslag)					**16 185 600**
	Gjenstående reserver					-985 283
						Summer ink. mva
	Sluttprognose					**21 463 603**
	Budsjett eks. risikopåslag					17 000 943
	Risikopåslag					3 231 058
	Totalbudsjett (ink. risikopåslag)					**20 232 000**
	Gjenstående reserver					-1 231 603

Styret vil takke alle beboere for tålmodigheten og forståelsen dere har utvist i denne byggeperioden. Vi er alle glade for at det nå går mot slutten og at vi kan avduke en av Oslos flotteste bygårder tilbake i gammel prakt.

HMS

Krav for systematisk arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS) 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 både 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 2025 ble det gjort en ekstra innsats med å få ryddet og tømt alle fellesarealer på loft og i kjeller. Det har ført til mindre brannfare, bedre plass og hyggeligere fellesarealer. I tillegg frigjorde vi plass til Alliero for å lagre materiell i kjelleren under fasaderehabiliteringen.

Fasaderehabiliteringen er, i tillegg til å være et kosmetisk grep som gjør byggene våre penere, et viktig HMS-tiltak. Rehabiliteringen bidrar til bedre miljø og sikkerhet i Solvang Park ved at vi reduserer risiko for råte, styrker bæringen i veggene, og brannbalkongene. Disse har også fått nytt antiskli-materiale på toppen for å forhindre at man sklir, samtidig som de er vinklet vekk fra bygget for at vi ikke skal få vann inn mot veggen.

I forbindelse med rehabiliteringen har vi fått nye rekkverk på brannbalkongene. Disse er både høyere enn de forrige, og med mindre gap mellom balkongdekket og rekkverk. Sikkerheten på balkongene er derfor styrket fra tidligere løsning, for eksempel gjennom minsket risiko for at ting kan falle ned.

I anledning arbeidet som gjøres med fasaden, og vil gjøres, gjør sameiet også noen flere forbedringer som bidrar til tryggheten i Solvang Park. Når fasadearbeidet i portrommene er ferdig, forsterkes låsemekanismene på portene og service på callinganlegget gjøres.

Det er også blitt gjort en undersøkelse i sameiet rundt hvilke inngangsdører som har hatt problemer med callinganlegg og elektrisk åpning av dører. Det førte til at flere låsemekanismer ble oppgradert eller byttet, inkludert noen callinganlegg. Dette styrker sikkerheten i sameiet.

I vinter ble det også utført pipe- og brannkontroll av Oslo Brann og Redningsetat (BRE). I det store fikk sameiet gode tilbakemeldinger på brannsikkerhet. Enkelte enheter fikk bemerkninger som må utbedres, men disse følges opp av hver enkelte enhet.

Styret vil igjen minne om noen ting som gjelder HMS, og som bidrar til et trygt og godt bomiljø for alle:

- Plassen foran portene er ikke 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.
- Det er forbudt å ha gjenstander som bord og stoler stående på brannbalkongene. Disse skal være frie som rømningsvei dersom det oppstår brann. Blomsterkasser på rekkverket er tillatt.
- Styret oppfordrer til rask fjerning av hensatte sekker o.l. ved oppussing. Ofte blir sekker stående for lenge, og uten at styret er blitt informert. 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

I 2026 er det gjennomført dugnader som vanlig. På våren ble dugnaden avholdt noe senere enn normalt som følge av rehabilitering og fasadeprosjektet.

Styret ønsker å videreføre sosiale tiltak og arrangementer når rehabiliteringen og fasadeprosjektet er ferdigstilt, med mål om å styrke trivsel og tilhørighet blant beboerne i Solvang Park.

Kommunikasjon

Styret informerer og kommuniserer med beboerne gjennom våre nettsider www.solvangpark.com Dette gjør at all informasjon blir lik til alle og at belastningen på styret blir mindre. Dersom det er noe du lurer på, sjekk alltid ut våre nettsider først, sannsynligheten for at du finner informasjonen du trenger der er stor. Om ikke, ta kontakt med styret, så kan vi oppdatere sidene med det som er relevant.

Årsregnskap 2025

for

Solvang Park AS

Orgnr: 921 706 375

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**3 999 573**	**3 519 203**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	14 894 883	1 130 015
Avskrivning	54 906	54 906
Avdrag lån	748 251	704 551
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**14 201 538**	**480 370**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**18 201 112**	**3 999 573**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	19 603 148	4 233 825
Kortsiktig gjeld	1 402 037	234 252
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**18 201 112**	**3 999 573**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	4 850 064	4 736 384	4 699 086	4 850 280
Annen driftsrelatert inntekt	**3**	20 022 461	147 728	123 000	139 080
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 872 525**	**4 884 112**	**4 822 086**	**4 989 360**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**4**	19 740	19 740	19 800	19 800
Styrehonorar	**5**	140 000	140 000	140 000	140 000
Forsikring		678 771	610 313	618 400	636 600
Forretningsførsel		98 000	133 768	98 000	105 000
Revisjon		8 691	2 454	0	10 000
Kommunale avgifter		1 068 730	982 181	1 188 700	1 261 100
Eiendomsskatt		179 577	0	0	179 600
Avskrivninger	**6**	54 906	54 906	0	0
Energi/fyring		102 378	87 936	87 000	87 000
Kabel-TV/internett		345 714	318 170	326 800	361 600
Vedlikehold	**7**	5 989 030	305 006	896 300	407 344
Vaktmestertjenester		100 351	167 801	147 700	127 000
Renhold	**8**	368 498	363 484	316 400	351 800
Andre driftskostnader	**9**	720 899	399 926	649 000	302 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**9 875 285**	**3 585 685**	**4 488 100**	**3 989 044**
DRIFTSRESULTAT		**14 997 240**	**1 298 427**	**333 986**	**1 000 316**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	**10**	234 938	222 166	84 400	84 360
Finanskostnader		337 295	390 578	356 000	335 040
RESULTAT FINANSPOSTER		**102 357**	**168 412**	**271 600**	**250 680**
Resultat		**14 894 883**	**1 130 015**	**62 386**	**749 636**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**11**	14 894 883	1 130 015		
SUM DISPONERING		**14 894 883**	**1 130 015**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	**12**	75 000 000	75 000 000
Bygningsmessig anlegg	**12**	985 580	985 580
Tomter og andre grunnarealer	**12**	25 000 000	25 000 000
Andre anleggsmidler	**6**	617 690	672 596
Langsiktige aksjer og eiendeler		300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		**101 603 570**	**101 658 476**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 042 820	142 355
Forskuddsbetalte kostnader	**13**	315 431	276 017
Bankinnskudd		18 244 897	3 815 453
Eiendomsskatt		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**19 603 148**	**4 233 825**
SUM EIENDELER		**121 206 718**	**105 892 302**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital		562 000	562 000
Annen egenkapital	**11**	19 789 108	4 894 225
Overkurs		93 946 850	93 946 850
SUM EGENKAPITAL		**114 297 958**	**99 403 075**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**14**	5 506 724	6 254 974
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 506 724**	**6 254 974**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 401 938	232 270
Annen kortsiktig gjeld	**15**	99	1 982
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 402 037**	**234 252**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**121 206 718**	**105 892 301**
Pantestillelse	**16**	12 000 000	12 000 000

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	3 394 548
Kabel-TV/Internett	214 368
Kapitalkostnader	1 122 876
Annen inntekt (klientspesifikk)	118 272
Sum innkrevde felleskostnader	**4 850 064**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Ekstra kapitalinnkreving	19 690 000
Lokale-/lagerleie	43 750
Refusjoner	1 180
Nøkler/portåpnere	7 345
Kommunale avgifter	181 436
Utleieinntekter	13 750
Flyttegebyr	85 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	**20 022 461**

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 2024/2025, og beløper seg til kr 140 000.

NOTE 6 - 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	150 991
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
Bokført verdi pr. 01.01	672 596
Årets avskrivning	54 906
Bokført verdi pr. 31.12	**617 690**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	5 248 125
Vedlikehold bygninger	342 281
Vedlikehold VVS	14 058
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	118 382
Vedlikehold brannsikring	15 968
Serviceavtale brannsikring	28 242
Reparasjon og vedlikehold utstyr	15 931
Fasaderehabilitering	206 044
Sum vedlikehold	**5 989 030**

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	30 712
Renhold	337 786
Sum renhold	**368 498**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	5 000
Renovasjon	13 235
Skadedyrarbeid/soppkontroll	10 021
Snøbrøyting/gressklipping	116 142
Leie datasystemer	8 637
Verktøy og redskap	749
Driftsmaterialer	917
Programvare/lisenser	1 719
Nøkler og låser	49 173
Navnskilt og postkasser	1 028
Egenandeler forsikring	7 861
Kostnader dugnad	12 776
Konsulenthonorar	477 880
Juridisk bistand	8 245
Annen fremmed tjeneste	4 000
Kontingenter	2 933
Generalforsamling/årsmøte	984
Bank- og andre transaksjonskostnader	7 035
Omkostninger inkasso	680
Annen kostnad	-8 116
Sum andre driftskostnader	**720 899**

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	168 266
Kundeutbytte forsikring	66 672
Sum finansinntekter	**234 938**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	4 894 225
Overført til/fra egenkapital	14 894 883
Opptjent egenkapital 31.12	**19 789 108**

NOTE 12 - VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygnigner	75 000 000
Tomter og andre grunnarealer	25 000 000
Bygningsmessig anlegg - Brannalarmanlegg	985 580
Sum forskuddsbetalte kostnader	**100 985 580**

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	189 352
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	102 572
Andre forskuddsbetalte kostnader	23 507
Sum forskuddsbetalte kostnader	**315 431**

NOTE 14 - 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	6 254 974
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	748 251
Lånesaldo 31.12	**5 506 724**

NOTE 15 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	1 599
Annen kortsiktig gjeld	-1 500
Sum annen kortsiktig gjeld	**99**

NOTE 16 - 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 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til generalforsamlingen i SOLVANG PARK AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLVANG PARK AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: M0DVU-KE4BG-0E6GV-KDDBE-XLUZA-Y7QLT

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

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

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-11 11:57:41 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: M0DVU-KE4BG-0E6GV-KDDBE-XLUZA-Y7QLT

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING SOLVANG PARK AS 2026

Møtedato: 20. mai 2026
Møtetidspunkt: 18.00 - 20.00
Sted: Majorstuen kirke - Kirkestuen

FØLGENDE BLE BEHANDLET:

1. **Konstituering**
   - **1.1.** Valg av møteleder- **Erling Wrangell fra Solibo ble valgt som møteleder**
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne- **Erling Wrangell ble valgt som protokollfører og Yvonne Vindheim ble valgt som protokollvitne**
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

     71 aksjer var representert, 3 ved fullmakt
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet. **Innkalling og gjennomføring ble godkjent**

2. **Godkjenning av årsregnskap 2025**
   Regnskapet som viser et overskudd på kr 14.894.883,- ble fastsatt som selskapets regnskap.

3. **Årsmelding 2025**
   Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

4. **Styrehonorar**
   Styrehonorar ble fastsatt til kr 140.000,-

5. **Andre saker**

   Innvendig rehabilitering av trappeoppganger- det ble vedtatt at dette skal inngå i en fremtidig vedlikeholdsplan.

6. Valg

Etter valg består styret av:

Styremedlem, Benedicte Overgaard Frydendal	valgt 2026 – 2027 67
Styremedlem, Livar Høyland Opedal	valgt 2025 – 2027
Styremedlem, Ola Eloranta	valgt 2025 – 2027
Styremedlem, Grete Holm	valgt 2026 – 2028 63
Styremedlem, Shijun Song	valgt 2026 – 2028 67
Varamedlem, Yvonne Vindheim	valgt 2026 - 2027
Varamedlem, Rikke Keim	valgt 2026 - 2027

Valgkomitéen består av:
Harald Aune Skorpen og Martin Ervik

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent og signeres elektronisk. Møtet ble hevet kl 19.30

Oslo 20.mai 2026

Erling Wrangell	Yvonne Vindheim
Møteleder	Protokollvitne

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

21-05-2026 07:14:01 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1574558
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1971-02-22

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

YVONNE VINDHEIM Norge

Signert med Norsk BankID

22-05-2026 12:15:05 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Yvonne Vindheim
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-3089578
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1995-12-08

Yvonne Vindheim
yvonne.vindheim@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.46.26

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.

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	905 60 959
Harald Aune Skorpen	924 20 504
Preeti Bhathal	922 70 120
Livar Høyland Opedal	934 02 629
Ola Rausandhaug Eloranta	478 81 009

Varamedlemmer

Sissel Pettersen	909 41 027
Yvonne Vindheim	

Valgkomité

Martin Ervik	980 52 111
Ingrid Ousdal Solheim	



Velkommen til Solvang Park!

enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307005**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182133221**
Gårdsnummer **401**	Bruksnummer **120**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1922**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
247,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
265,72 kWh/m²	**20 839 kWh**



,

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



,

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

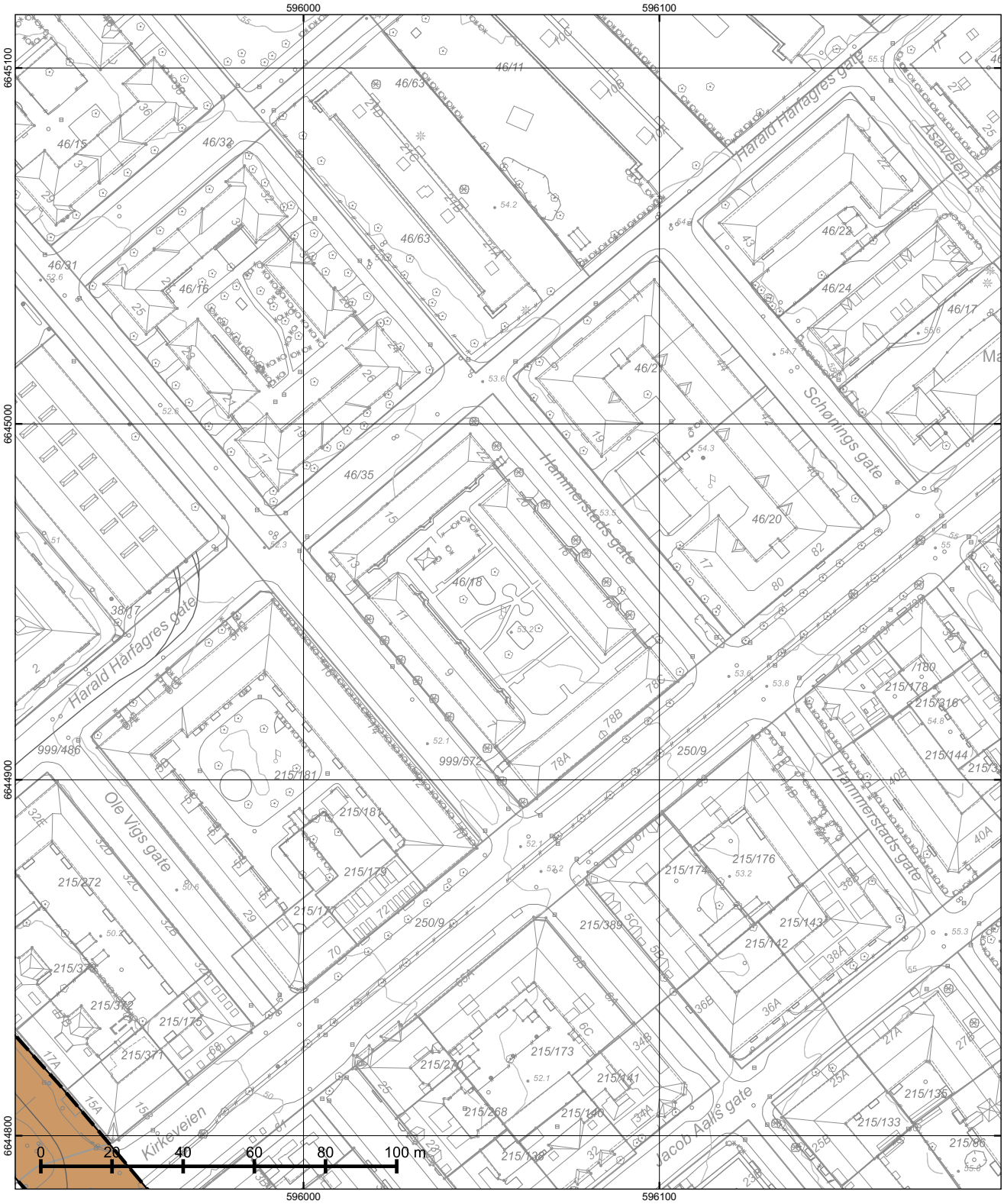
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

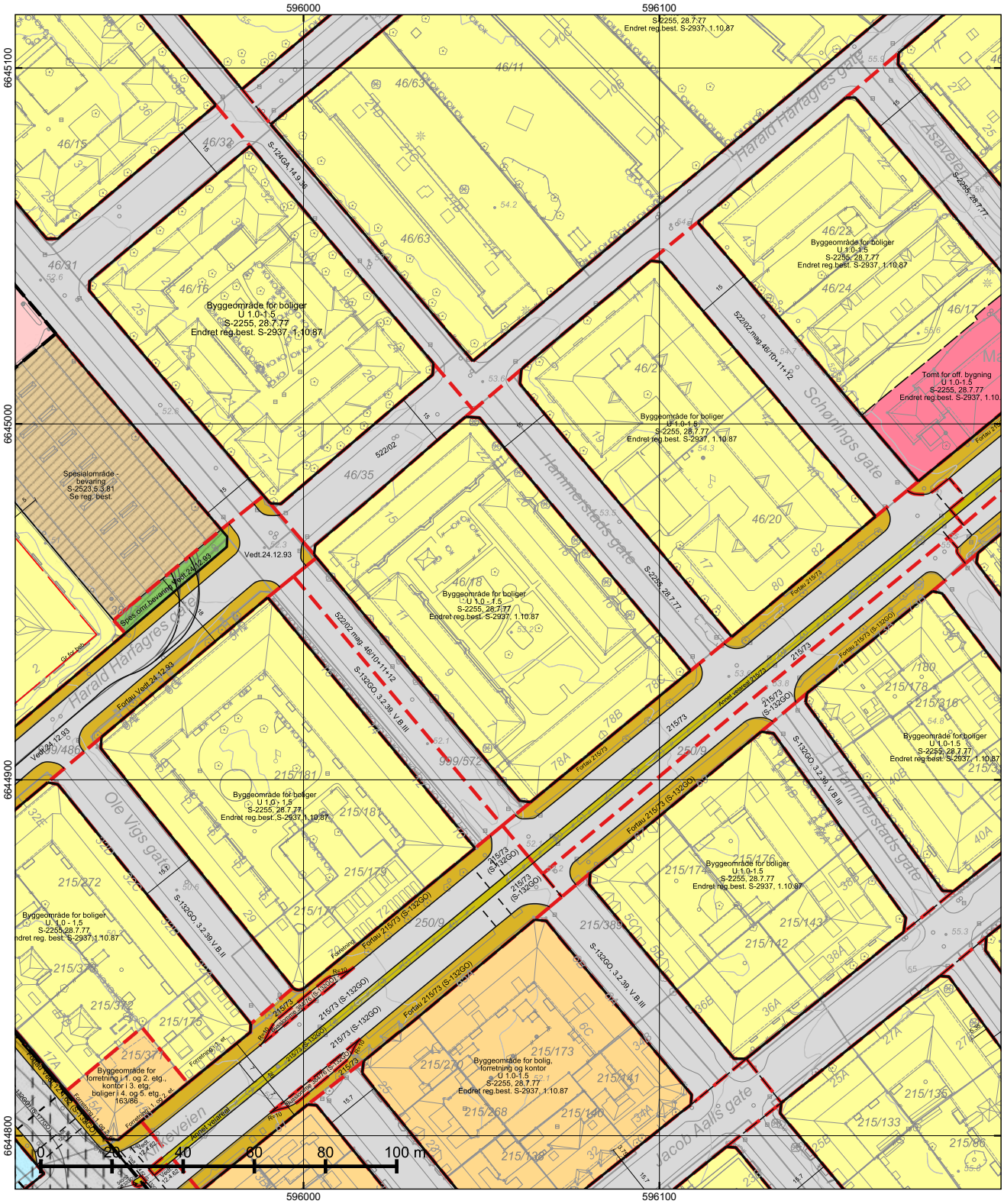
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158855/ 86534112
Adresse: TRUDVANGVEIEN 9
Gnr/Bnr: 46/18

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

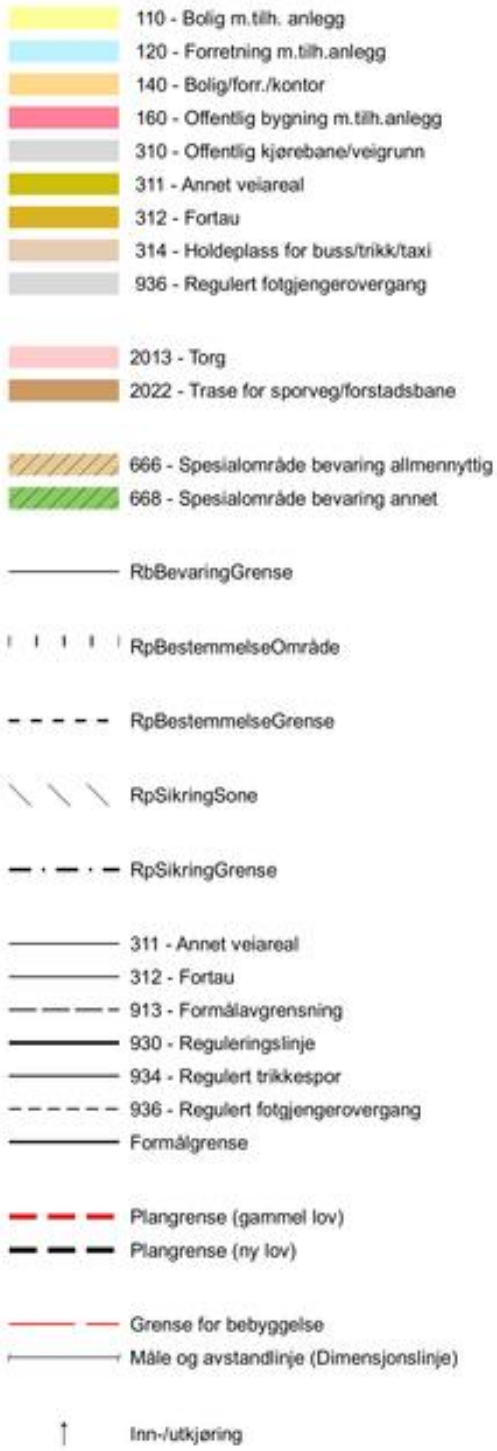
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

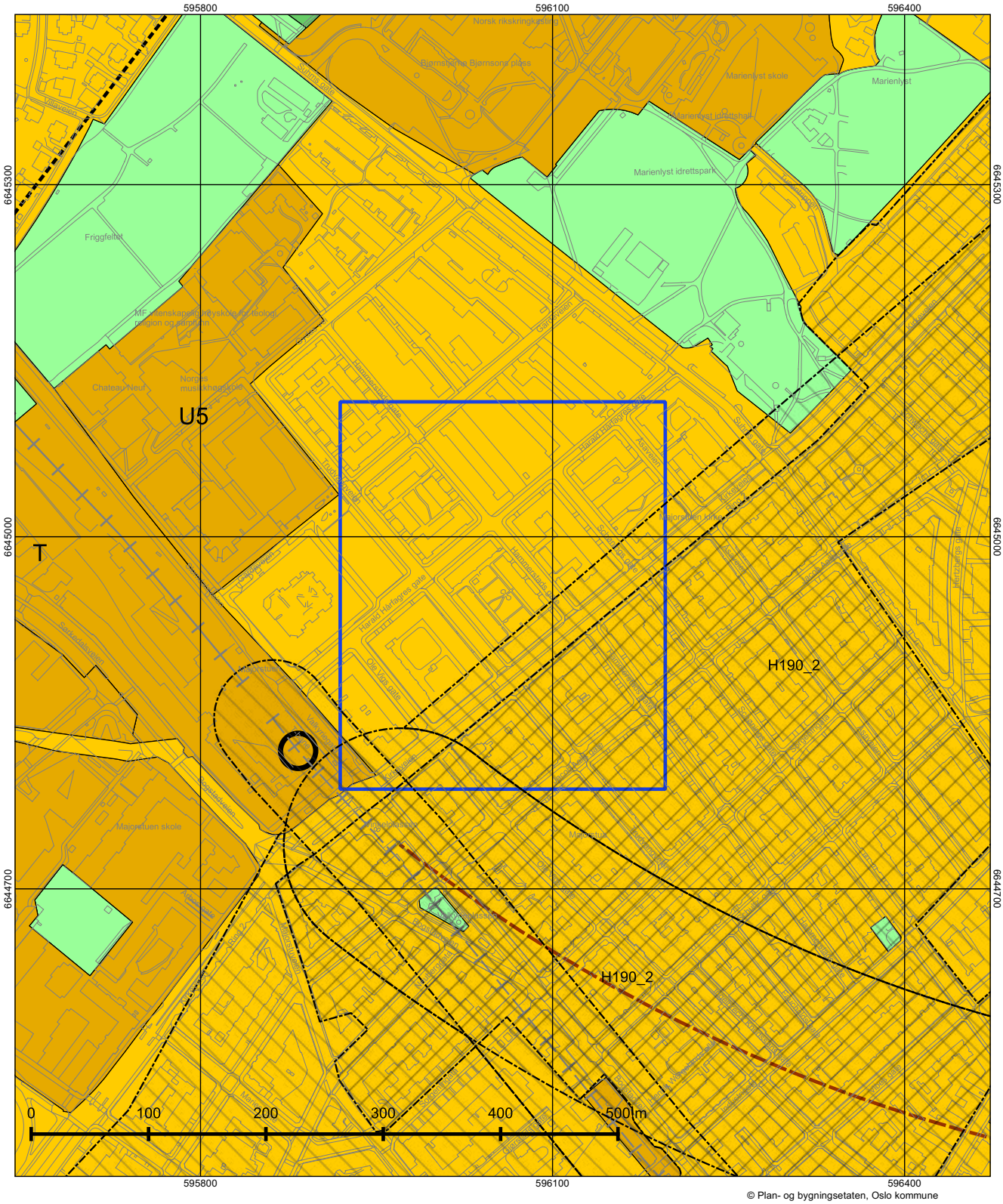
PlottID/Best.nr: 158855/ 86534112
Adresse: TRUDVANGVEIEN 9
Gnr/Bnr: 46/18
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158855/86534112
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



Oslo

S-2255

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

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).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 02.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534112
Deres ref: 2175

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 46, BNR. 18.

Vi viser til bestilling av 02.06.2026 for eiendom gnr. 46, bnr. 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

6485 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
Seksjon Matrikkel

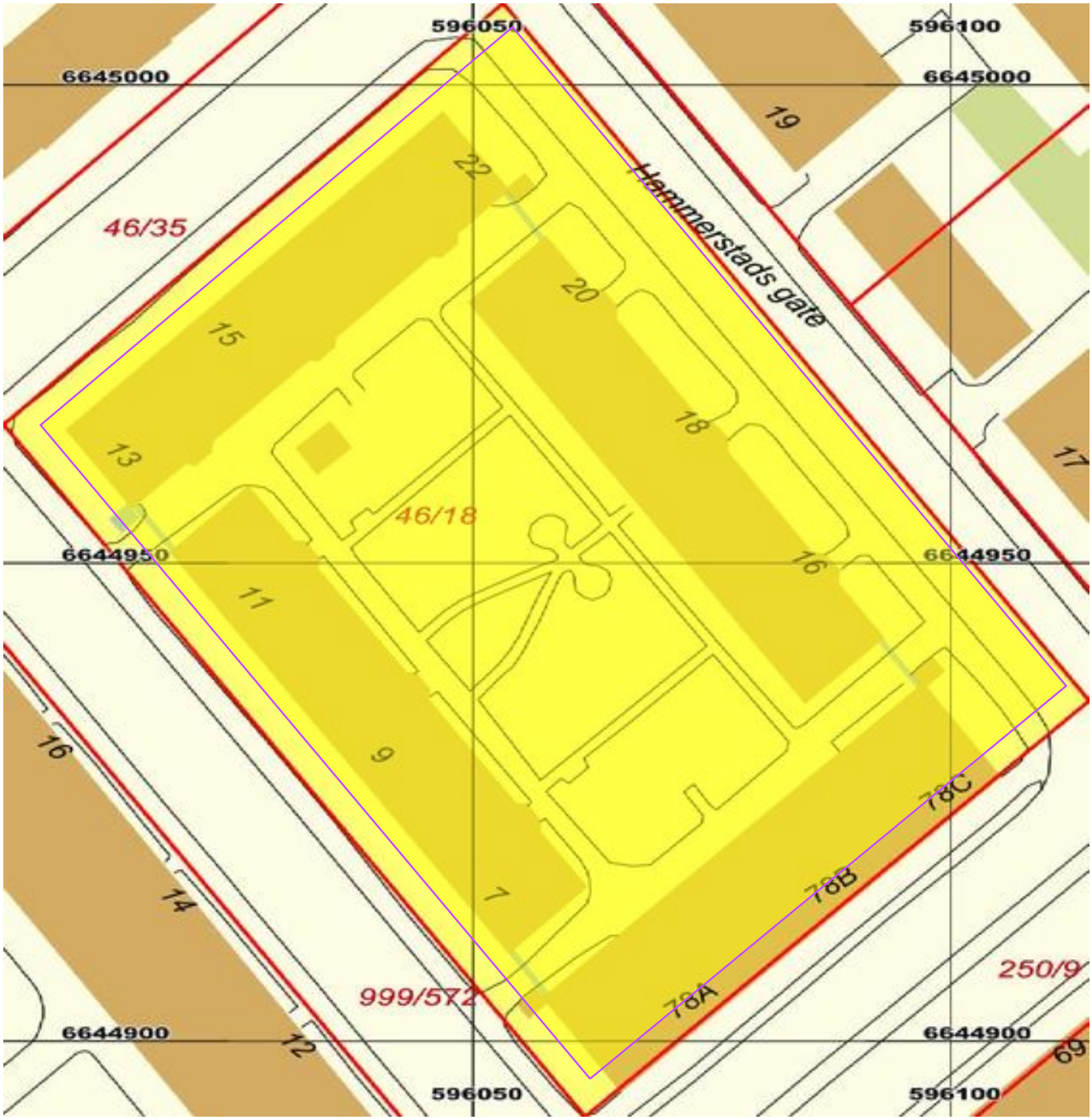
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

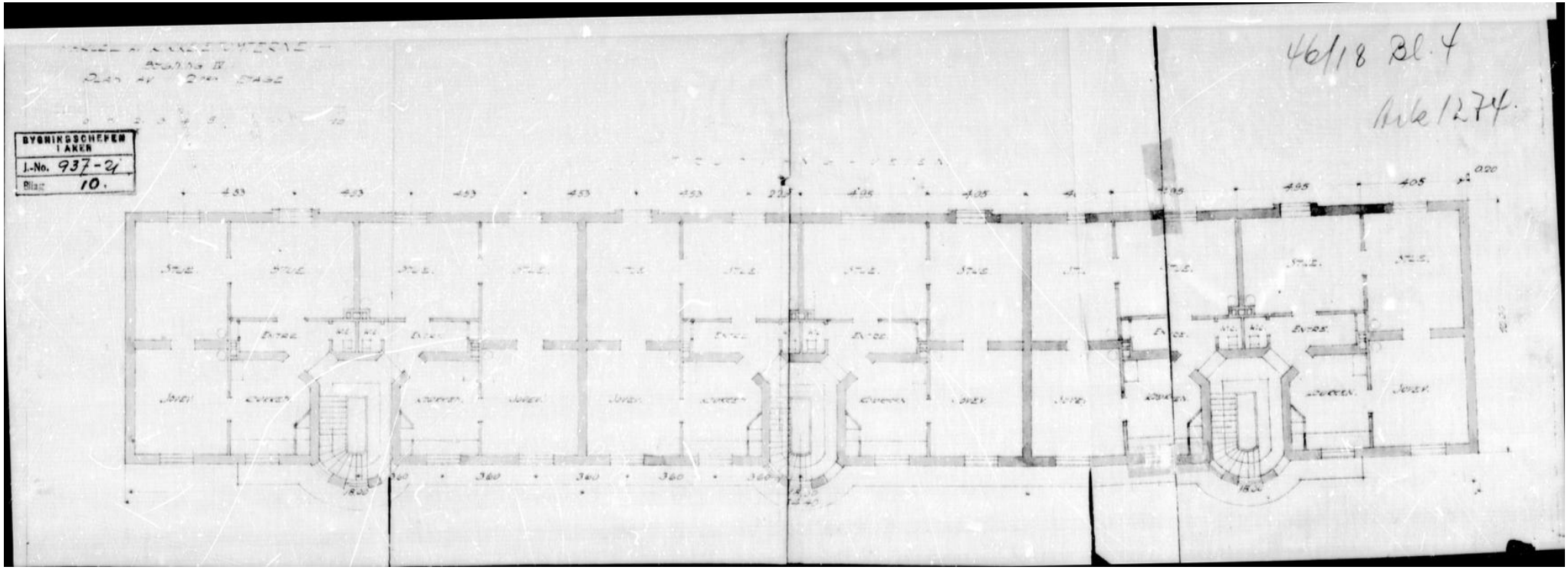
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


BYGNINGSCHEFEN I AKER
J.-No. 937-24
Bilag 10.
46/18 Bl. 4
Ark 1274.

GNINGSCHEFEN I AKER

Ekspeditions-Dokument

Arbeidets art

Innredning av bad i 4. etasje.

Arbeidssted	Matrikkelnr.	Løpenr.
Trudvangveien 11.	g.nr. 46, bnr. 18.	71/2296

Byggherre

Fr. Gerd Mestnes
Trudvangveien 11

OSLO-3.

Ansvarshavende

Avd.ing. Knut Rønnikson
Dr. Barths vei 8

1346 GJETTUM.

HB/Sø

Dato

27.oktober 1971

Det meddeles at min ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Forbehold:

Arbeidet er utført uten kontroll herfra.

Avd.ing.

B. Braathen

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 14.11.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201711936-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Kyrre Robertsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRUDVANGVEIEN 7 - 15 - HAMMERSTADS GATE	Eiendom:	46/18/0/0
Tiltakshaver:	SOLVANG PARK AS	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	BOLIGBRANN AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Trudvangveien 7 - 15 - Hammerstads gate

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installering av brannalarmanlegg, mottatt 10.11.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.11.2017 av:

Kyrre Robertsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

SOLVANG PARK AS, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, solvangpark@gmail.com

Trudvangveien 9

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	7 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Heltberg Bislett		16 min

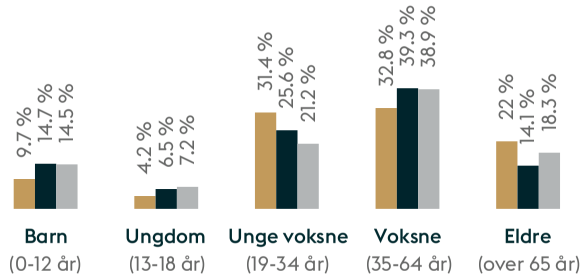
Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien	Linje 20, 28	2 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Majorstuen i Majorstukrysset	Linje 11	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.8 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (1-5 år...	57 barn	4 min 0.3 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år)	61 barn	6 min 0.5 km
Julius barnehage (1-5 år)	49 barn	8 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	6 min
Majorstua skole	6 min
Synergy	4 min
Artesia Trening	5 min

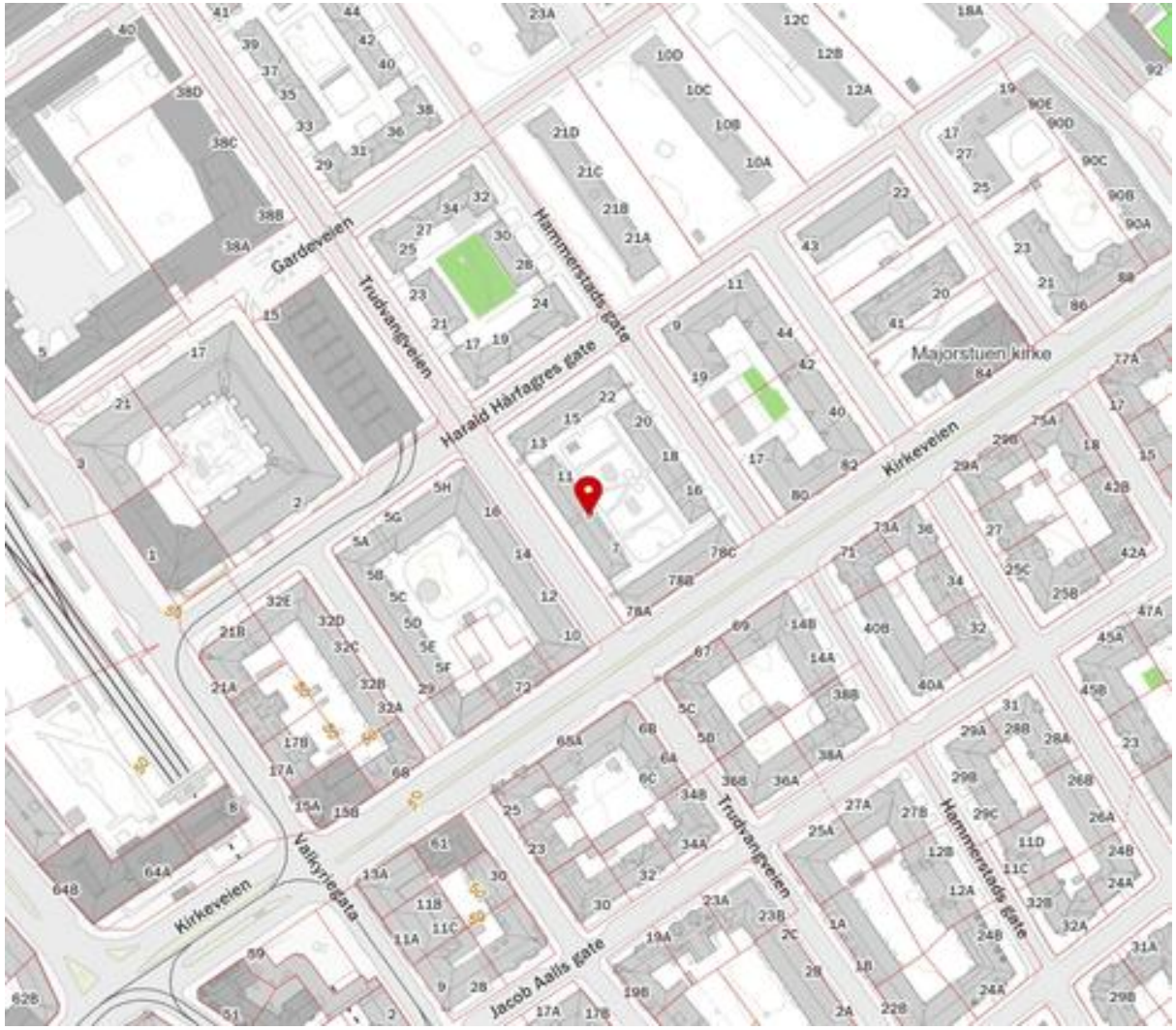
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



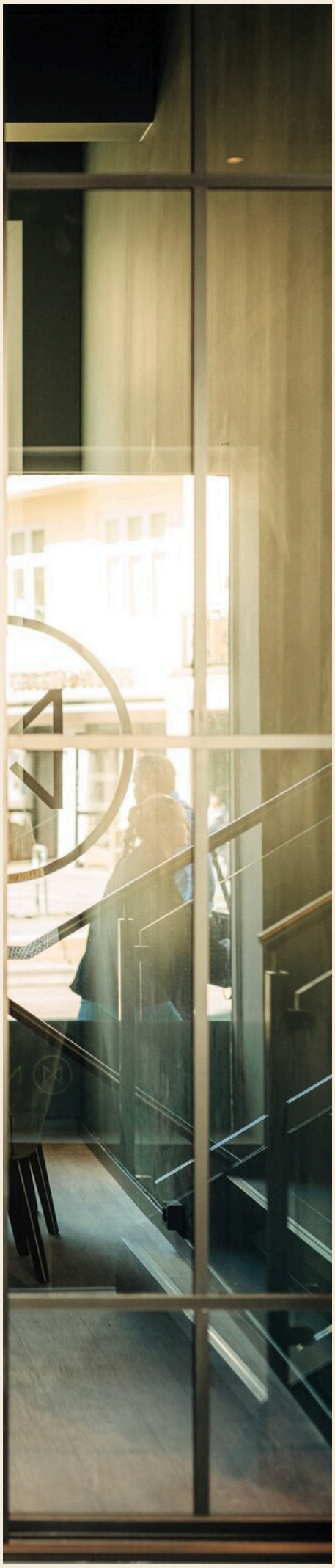
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0255/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trudvangveien 9 0363 OSLO
Matrikkel: 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kjetil Nilssen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
k.nilssen@nordvikbolig.no
990 07 770