

Trudvangveien 15



Velkommen til

Trudvangveien 15



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

MAJORSTUEN

Meget lys og lekker 3-roms - Stor, solrik brannbalkong - Peis - Ingen dok.avg - Fantastisk bakgård - Perfekt beliggenhet

Prisantydning	8 400 000,-
Fellesgjeld	66 779,-
Omkostninger	22 171,-
Totalpris	8 488 950,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 334,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1916

Megler	Fredrick A. Haarr
Telefon	988 14 312
E-post	f.haarr@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lekker og sentral 3-roms leilighet beliggende i 2.etasje i flott bygg på Majorstuen. Leiligheten har tilgang til en solrik brannbalkong med plass til sittegruppe. Den har en god planløsning med store rom og vindusflater som gir mye naturlig lys. Leiligheten har lyse vegger og pene gulv og fremstår moderne. Dette er en klassisk leilighet med god takhøyde, høy standard og et sjarmerende uttrykk. Her kan du flytte rett inn!

- Lys og lekker 3-roms pusset opp i 2019
- Enkel adkomst i 2.etg.
- Brannbalkong mot bakgård
- Stemningsfull peis
- Arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning
- Høy kvalitet på materialvalg
- Idyllisk bakgård med sittegrupper og grøntområde
- Tilhørende bod på loft og kjeller
- Nærhet til "alt"
- Ingen dokumentavgift
- Lave fellesutgifter
- Godt drevet aksjelag
- Dyrehold tillatt

Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	80 kvm

Beskrivelse

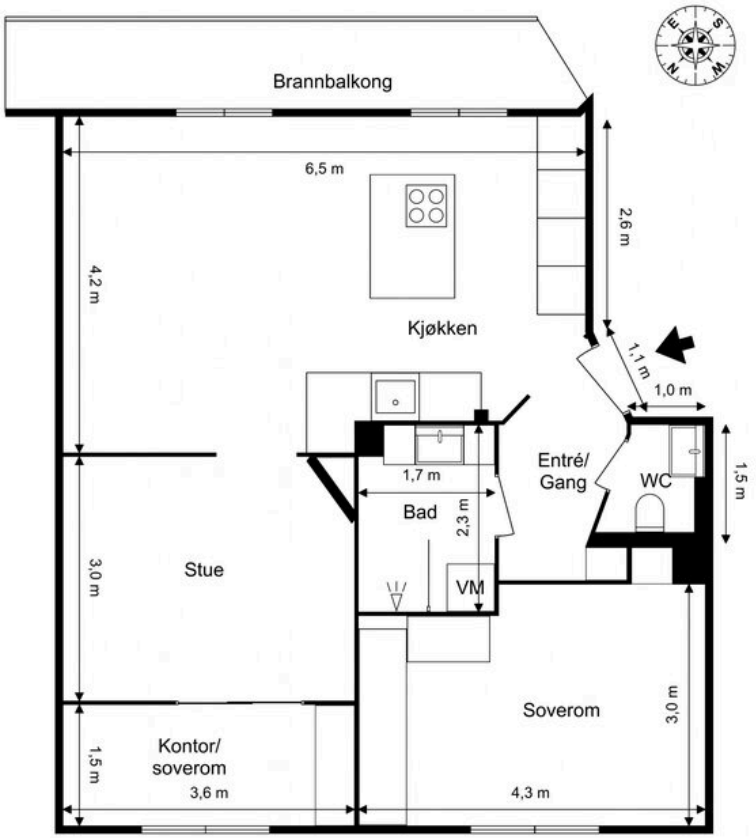
2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/gang, toalettrom, bad, soverom, kjøkken, stue, kontor.
Total BRA: 69 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Trudvangveien 15

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



























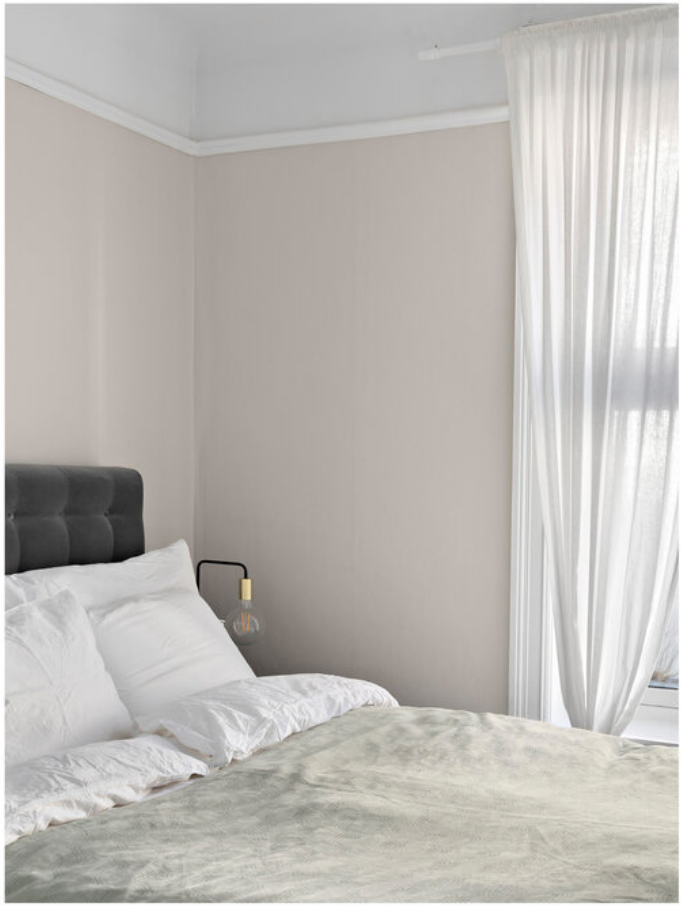
























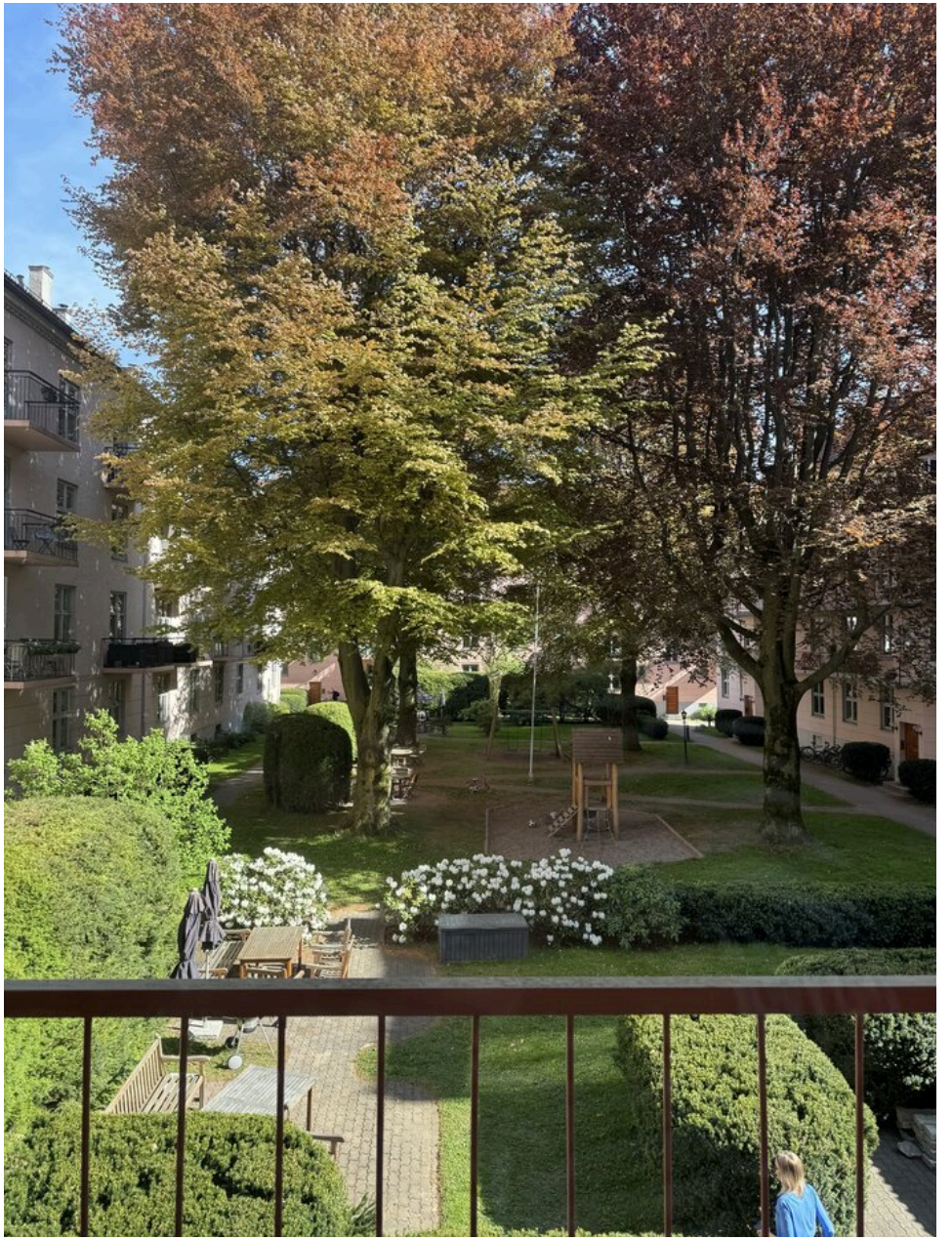









TIL TRUDVANGVN.
15













Informasjon

Trudvangveien 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0055/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Espen Sand Malm
Anne Rosenlund

Kjøpesum og omkostninger
8 400 000,- (Prisantydning)
66 779,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 466 779,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 000,- (Innflyttingsgebyr til Solvang Park AS)
690,- (Panteattest)
3 500,- (Pantenoteringsgebyr aksje)
7 981,- (Transport aksje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
22 171,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
31 471,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 488 950,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 498 250,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 80 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/gang, toalettrom, bad, soverom, kjøkken, stue, kontor.
Total BRA: 69 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rombenevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Boder som er merket med H0202, og som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at bodene tilhører boenheten.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entré/gang, soverom, toalettrom, bad, kjøkken, stue og kontor.
I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod på ca. 8 kvm og én loftsbod på ca. 3 kvm.

Entré:
Innbydende entré med fliser på gulv og dørcalling for enkel kommunikasjon. Rommet gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Velkommen inn!

Stue/spisestue:
Lys og innbydende stue med god takhøyde, sjarmerende detaljer og en gjennomført standard. Høyeste takhøyde måles til ca. 2,79 m på kjøkkenet. Store vindusflater med dype karmer slipper inn rikelig med naturlig lys, og en eksponert teglsteinsvegg tilfører karakter. Spisestuen har en åpen løsning med kjøkkenet og har god plass til spisebord. Videre er det plass til sofagruppe i stuen. En koselig peis i hjørnet skaper en lun atmosfære. Stilen kombinerer moderne løsninger med tidløse elementer, som elegante dobbeltdører med stilrene skyveskinner inn til kontor/soverom.

Brannbalkong:
Leiligheten har tilgang til en solrik brannbalkong med plass til sittegruppe.

Kjøkken:
Stilrent og moderne IKEA-kjøkken fra 2020 med slette, mørkegrå fronter og innfelte håndtak. Den 30 mm tykke steinbenkeplaten gir et eksklusivt preg og har en underlimt sort vaskekum i kompositt med matchende ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap, benke-vinkjøleskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og induksjonstopp med kullfiltervifte elegant integrert i platetoppen. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt for økt sikkerhet. Benkebereder er plassert praktisk under vasken.

Bad:
Lekkert og stilrent bad, oppgradert i 2019, med gjennomførte materialvalg og funksjonelle løsninger. Rommet er helfliset med moderne 60x60 cm fliser på både gulv og vegger, og har malt overflate og downlights i himlingen. Gulvvarme sørger for en behagelig temperatur året rundt. Badet er utstyrt med et romslig 120 cm

bredt servantskap med slette skuffefronter, innfelte håndtak og en hvit keramisk servant med sortbelagt ettgreps blandebatteri fra Hansa Grohe. Dusjhjørnet har en stilren glassskillevegg og et sortbelagt dusjbatteri med både håndholdt dusjhode og regnfallsdusj. Det er opplegg for vaskemaskin, samt naturlig avtrekk for ventilasjon.

Toalettrom/WC:
Praktisk separat toalettrom med adkomst fra entré/gang, i tillegg til det øvrige badet.

Soverom:
Boligens hovedsoverom er romslig og luftig, med god plass til dobbeltseng, garderobe og annet soveromsmøblement. Tilbaketrukket beliggenhet fra oppholdsrommene og en harmonisk fargepalett gir en behagelig og rolig atmosfære. Soverom 2 brukes i dag som kontor, men egner seg også som barnerom eller gjesterom.

Høyeste takhøyde måles på kjøkken til ca. 2,79m, mens laveste takhøyde måles på toalettrom til ca. 2,29m.

Standard

Leiligheten har gjennomgått overflateoppussing og oppgraderinger av enkelte rom og bygningsdeler, som fører til at leiligheten fremstår moderne og tidsriktig samtidig som sjarmen fra byggeår er ivaretatt. I eldre bygårder som dette er ned normalt med avvik opp mot NS3600 og dagens byggeforskrifter og skjevheter, riss/sprekker og hyppigere vedlikehold er mer påregnelig enn i nyere bygg etter dagens forskrifter.

Tekniske installasjoner:
- Leiligheten er utstyrt med naturlig ventilasjon og varmes opp elektrisk av panelovner og gulvvarme på bad, samt peis i stue.
- Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2012 plassert under kjøkkenbenk.
- Automatsikringer.
- Vannledninger i kobber og plast.
- Avløpsrør i plast og støpejern.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn.
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg.
TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister som pga. dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Enkelte vinduer og soveromsdør subber i karm/gulv og har behov for justering/høvling.
Anbefalte tiltak: Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger må påregnes. Justeringer/høvling anbefales.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen.
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet. Det registreres sprekker/ riss i pipa. Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

- Kjøkken.
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

- Toalettrom.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne. Lekkasjevann vil ikke bli synliggjort og kan føre til vannskader i konstruksjon ved lekkasje. Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å utforske muligheten for å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

- Avløpsrør.
Avløpsrør fungerer som tiltenkt. TG-2 settes fordi deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Vannledninger.
Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert bak benkeskap på kjøkken til høyre for vaskekum, stoppekran fungerer tilfredsstillende.
Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for tiltak, men grunnet alder kan lekkasje og skader oppstå på eldre vannrør.

- Elektrisk.
Elektrisk anlegg er oppgradert, men det er usikkert når dette ble utført. Automatisk strømmåler ble byttet i 2017. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trapperom. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Det er hull i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller

er tettet med masse beregnet for formålet. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsikrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere bolighandel).
Anbefalte tiltak: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Med bakgrunn i de registrerte avvik og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Våtrom: Bad > overflater.
Fallforhold til sluk i dusjsonen, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Fallforhold utenfor dusjsonen tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone. Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 4mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk. Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel. Det bør påregnes mindre vannsamlinger ved lekkasje fra vanninstallasjoner. Det registreres hullyd i enkelte gulvfliser, men ingen tegn til riss/sprekker eller bom (manglende heft mot underlag).
Anbefalte tiltak overflater: Badet fungerer til dagens bruk, men pga. påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann. Svabring bør påregnes ved lekkasje fra vanninstallasjoner.

- Våtrom: Bad > ventilasjon.
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Selger informerer om at styret vanligvis ikke tillater mekanisk avtrekk.

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 14. mai 2021.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømmen Bad og Rørlegger. Utført av tidligere eier i 2019 Servant/Baderomsmøbel ble byttet i februar 2023, utført av Varme & Sanitærteknikk A/S.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømmen Bad og Rørlegger. Utført av tidligere eier i 2019.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømmen Bad og Rørlegger. Utført av tidligere eier i 2019.

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?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Pipeløpene har blitt oppgradert, men usikker på årstall.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av forrige eier. Elfag Expert AS har utført. Samsvarserklæring kan oversendes.

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.
Svar: Ja.
Beskriv: Det har tidligere vært utført skadedyrsbekjempelse i sameiet og andre bygninger i sameiet. Ved siste rapport skal det ikke ha vært tegn på skadedyr. Det er ikke kjent med annet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja.
Beskriv: Det er planlagt å vedlikeholde brannbalkongene, men det er ikke besluttet hvordan dette skal finansieres. Styret jobber med en modell som skal gjøre dette så rimelig som mulig for alle beboere. I forbindelse med oppgradring/vedlikehold har det blitt diskutert mulighet for å sette inn balkongdører direkte til de leilighetene som ønsker dette. Ved ønske må beboere selv bekoste dette.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Leiligheten er oppført over ett plan, i 2.etasje i en eldre bygård over 4 etasjer, + loft og kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig malt. Taket er et valmtak og er tekket med

takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør er brannklassifisert B-30.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke. Innbygd oppvaskmaskin, kjøleskap og vinskap følger med.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i TV-stue, hyller på kontor, hyller på kjøkken.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.

Ved utleie skal det betales et gebyr på kr. 10.000,- til Solvang Park AS til dekning av opprydding, vask med mer i forbindelse med flyttingen.

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Leiligheten varmes opp elektrisk av panelovner og gulvvarme på bad, samt peis 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. 9500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 334,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/internett, kommunale avgifter, renter/avdrag på fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av aksjelaget.

Herav:
Felleskostnader kr 3.020,-
Bredbånd kr 112,-
TV kr 203,-
Renter og avdrag kr 999,-

Andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres minimum en gang i løpet av året i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene, men kostnadene vil bli spesifisert på avtalegirovarsel/faktura.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Aksjeboenhetene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober.

Felleskostnadene justeres etter selskapets faktiske kostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 865 282,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 461 128,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Generelle opplysninger om aksjelaget:
- Solvang Park AS, org.nr. 921 706 375, består av 88 andeler.
- Solvang Park AS står oppført med følgende adresser:
Kirkeveien 78 A, B og C, Hammerstad gate 16, 18, 20 og 22 og Trudvangveien 7, 9,

11, 13 og 15 i Oslo.
- Forretningsfører i sameiet er Solibo.
- Aksjelagets hjemmeside: home.solibo.no/hp/solvang-park/

Fellesvaskerier: Det er to fellesvaskerier i aksjelaget. De er flislagte, lyse og trivelige og ligger i Trudvangveien 9 og Hammerstads gate 18.

Tidligere utførte arbeider i aksjelaget:
- Enkelte av fasadene er pusset opp
- Fellesvaskeri er utbedret
- Bakgård er oppgradert
- Piperenovering er gjennomført

Brannsikring:
I 2020 ble kjellere og boder brannsikret. Etter ferdigstillelse ble melding sendt til Brann- og redningsetaten med dokumentasjon for at avvikene som ble påpekt i 2014 nå er lukket.

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

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i aksjelaget:

Det har blitt jobbet med å få oversikt over flere vedlikeholdsbehov i aksjelaget. Blant annet har OPAK bistått med faglig vurdering av brannbalkonger og tak. Gjennom Solibo har styret også fått en HMS-portal som bidrar til oversikt og oppfølging av rutiner.

Styret har jobbet lenge med balkongprosjektet som ble vedtatt på generalforsamling våren 2022. I oktober 2023 ble det endelig avklart at det ikke er mulig å få godkjent oppføring av enkeltstående balkonger mot gate. På bakgrunn av dette har styret arbeidet videre med rehabilitering av brannbalkongene. Styret har mottatt tilstandsrapport fra OPAK som vil benyttes ved kontrahering av entreprenør.

Rapporten fra OPAK konkluderer med at taket er i god stand og har en forventet levetid på 10 år, som kan forlenges med enkle tiltak. Dette betyr at taket ikke trenger omfattende rehabilitering nå, noe som er økonomisk fordelaktig. Derfor kan rehabilitering av brannbalkongene starte uten behov for takarbeid samtidig. Styret planlegger å finansiere balkongprosjektet gjennom nytt lån og refinansiering av eksisterende lån, noe som vil holde terminbeløpene omtrent på dagens nivå. Styret vil informere nærmere om kostnader og finansiering.

For å endelig komme i gang med rehabilitering av brannbalkonger og fasader skal det avholdes en ekstraordinær generalforsamling onsdag 2. april. På generalforsamlingen vil styret informere om arbeidet som skal igangsettes for å rehabilitere fasadene og brannbalkongene og enes om finansieringsmodell.

Forretningsfører

Solibo AS

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 66 779,- pr. 01.02.2025

Informasjon om lån per 01.02.2025:
Bank: 1213.41.89248
Lånenummer: DNB Bank ASA
Nominell rente (flyt): 5,80 %
Innfrielsesår: 2031
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.02.2025: 6 254 974 kr
Andel av saldo: 66 779 kr
IN-ordning: Nei

Fellesformue

Kr 51 668,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Gjennom 2023 har Solvang Park AS videreført en god økonomi. For 2023 ble det oppnådd et positivt årsresultat på kr 551 056,- sammenlignet med et årsresultat på kr 488 138, - i 2022.

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i selskapets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold (hund, katt o.l.) er tillatt i Solvang Park. Se aksjelagets husordensregler punkt 14 for ytterligere informasjon.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring
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

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Trudvangveien 15 har en sentral og meget ettertraktet beliggenhet på Majorstuen/Marienlyst. Et tilbaketrukket og veletablert boligområde med nærhet til universiteter, skoler, offentlig kommunikasjon og Majorstuens rike utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Området er kjent for sin grønne lunge Marienlystparken med sitt idrettsanlegg. Fra leiligheten vil du ha gangavstand til Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion.

Servicetilbud:
På Majorstuen er det umiddelbar nærhet til et rikt servicetilbud, butikker, kaféer, restauranter og Colosseum kino med mer. Det er kun få minutters gange til Bogstadveien og Hegdehaugsveien som er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. Her finner man alt fra de store kleskjedene til de fasjonable motehusene.

Offentlig kommunikasjon:
Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle t-banelinjene, 3 trikkelinjer, 5 busslinjer og flybuss trafikkerer stedet. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til dette trafikknutepunktet hvor man enkelt kan komme seg til hele Oslo på kort tid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 21.10.1923. 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 for innredning av bad i 2.etg. datert 07.03.1966.
- Ferdigattest for installering av brannalarmanlegg datert 14.11.2017.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsplan Byggeområde for boliger gjennom soneplan for indre by S-2255, vedtatt 07.28.1977, er i sin helhet opphevet, jf. Vedlegg 5 i kommuneplanen 2015.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Saksnummer 202214230 - Byggesak: Hammerstads gate 22 - Bruksendring av bod i kjeller til bolig - H0102. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202459369 - Byggesak: Kirkeveien 80 - 82 med flere - Riving og gjenoppbygging av 30 balkonger. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 202307586 - Byggesak: Schønings gate 43 - Rehabilitering av 5 pipeløp. Status: Tillatelse gitt.

For mer 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/

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 400,-
Grunnpakke leilighet (kommunale avgifter, reg.kart, servitutter, ferdigattest etc) kr. 12 500,-

Markedspakke Basis kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilretteleggingsgebyr kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3900 per stk.*2 kr. 7 800,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 219,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 148 709,- 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 21. mars 2025

Megler

Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Trudvangveien 15

Trudvangveien 15
0363 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1922
BRA: 80 m^2
BRA-i: 69 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	8	1	1

Supertakst
GNR: 46 BNR: 18
Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
srs@ktaksering.no
97760060
Trudvangveien 15
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/27057

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 31mm over en lengde på 464cm(hele rommet) og 24mm over 2m.
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 21mm over en lengde på 363cm(hele rommet) og over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvheiningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rysteiser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rysteisene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Det registreres sprekker/glipper mellom gulv og gulvlister.

Anbefalte tiltak

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
Enkelte vinduer og soveromsdør subber i karm/gulv og har behov for justering/høvling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger må påregnes.
Justeringer/høvling anbefales.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor liegget (døren) til ovnen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne. Lekkasjevann vil ikke bli synliggjort og kan føre til vannskader i konstruksjon ved lekkasje.

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utforske muligheten for å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.
TG-2 settes fordi deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran er plassert bak benkeskap på kjøkken til høyre for vaskekum, stoppekran fungerer tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak, men grunnet alder kan lekkasje og skader oppstå på eldre vannrør.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk i dusjsonen, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Fallforhold utenfor dusjsonen tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone. Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 4mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk. Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel. Det bør påregnes mindre vannsamlinger ved lekkasje fra vanninstallasjoner.

Det registreres hullyd i enkelte gulvfliser, men ingen tegn til riss/sprekker eller bom (manglende heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann.
Svabring bør påregnes ved lekkasje fra vanninstallasjoner.

Oppsummering av ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Selger informerer om at styret vanligvis ikke tillater mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg er oppgradert, men det er usikkert når dette ble utført.
Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider i 2019 på bad, i gang og stue. Det mangler fullverdig dokumentasjon på det elektriske arbeidet.
Automatisk strømmåler ble byttet i 2017.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trapperom.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det er hull i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på alt utført arbeid bør fremskaffes.
Med bakgrunn i de registrerte avvik og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.2.2025	**21.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Espen Sand Malm** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlie** Telefon: **97760060**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering** Epost: **srs@ktaksering.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:
Sebastian Sørlie har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:
Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse: **Trudvangveien 15, 0363 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	46	Bruksnr:	18	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0202		

Byggeår: 1922 - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig malt. Taket er et valmtak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør er brannklassifisert B-30.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 2.etasje i en eldre bygård over 4 etasjer, + loft og kjeller. Bygården har installert callinganlegg. Leiligheten inneholder entré/gang, soverom, toaletromm, bad, kjøkken, stue og kontor/soverom. Høyeste takhøyde måles på kjøkken til ca. 2,79m, mens laveste takhøyde måles på toalettrom til ca. 2,29m. Leiligheten er utstyrt med naturlig ventilasjon og varmes opp elektrisk av panelovner og gulvvarme på bad, samt peis i stue. Høyeste takhøyde måles på kjøkken til ca. 2,79m, mens laveste takhøyde måles på toalettrom til ca. 2,29m. Leiligheten har gjennomgått overflateoppussing og oppgraderinger av enkelte rom og bygningsdeler, som fører til at leiligheten fremstår moderne og tidsriktig samtidig som sjarmen fra byggeår er ivaretatt. I eldre bygårder som dette er ned normalt med avvik opp mot NS3600 og dagens byggeforskrifter og skjevheter, riss/sprekker og hyppigere vedlikehold er mer påregnelig enn i nyere bygg etter dagens forskrifter. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Oppgradert kjøkken.	Nei

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-article2588-818.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder vla fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	69	69	0	0	0
Kjeller	8	0	8	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	**80**	**69**	**11**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	6	3	3
Totalt m²	**6**	**3**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	69	69	0	Entré/gang, toalettrom, bad, soverom, kjøkken, stue, kontor/soverom.	
Totalt m²	**69**	**69**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Boder som er merket med H0202, og som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at bodene tilhører boenheten. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass. Entrédør med brannklasse B30. Innvendige dører er hvitmalte 3-speils profilerte tredører, og 2 skyvedører er hvitmalte 4-speils profilerte dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer ble skiftet i 1988.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Enkelte vinduer og soveromsdør subber i karm/gulv og har behov for justering/høvling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger må påregnes. Justeringer/høvling anbefales.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 31mm over en lengde på 464cm(hele rommet) og 24mm over 2m.
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 21mm over en lengde på 363cm(hele rommet) og over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvheiningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Det registreres sprekker/glipper mellom gulv og gulvlister.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Utbedringskostnader **Ingen umiddelbar kostnad**

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål
Røykløp er oppgradert med stålrør i keramisk skorstein	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Er det påvist avvik ved ildsted/feleluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-2

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor liegget (døren) til ovnen.

6.4 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

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2020 med slette og mørkegrå fronter med innfelte håndtak. 30mm tykk stein benkeplate med underlimt sort vaskekum i kompositt med sort ettgreps blandebatteri. Innredning med benkebereder under vaskekum. Det er integrert kjøl/fryseskap, benke vinkjøleskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og platetopp med induksjon og kilfiltevifte integrert i platetoppen. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk med kulftiltervifte fungerer ved enkel test.	

Oppsummering av avtrekk TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.	
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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne. Lekkasjevann vil ikke bli synliggjort og kan føre til vannskader i konstruksjon ved lekkasje.

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utforske muligheten for å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Nyere vannrør er av plast, eldre rør er av støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av toalettrom, kjøkken og bad.

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**

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.
TG-2 settes fordi deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast

Eldre rør er i kobber, nyere rør er i plast med åpen kobling over himling på bad og bask kjøkkenbenk på kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

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**

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran er plassert bak benkeskap på kjøkken til høyre for vaskekum, stoppekran fungerer tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for tiltak, men grunnet alder kan lekkasje og skader oppstå på eldre vannrør.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap plassert i felles trapperom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlistrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Elektrisk anlegg er oppgradert, men det er usikkert når dette ble utført.
Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider i 2019 på bad, i gang og stue. Det mangler fullverdig dokumentasjon på det elektriske arbeidet.
Automatisk strømmåler ble byttet i 2017.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trapperom.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det er hull i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på alt utført arbeid bør fremskaffes.
Med bakgrunn i de registrerte avvik og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Vatnvannsbereder fungerer som tiltenkt.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu, og oppdriftsventilasjon.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu, og oppdriftsventilasjon.
Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

Til informasjon: Ventilasjonen er ihht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskifting og energieffektivitet for nye boliger i dag.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
60x60cm fliser på gulv og vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2019.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
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**

Fallforhold til sluk i dusjsonen, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Fallforhold utenfor dusjsonen tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone. Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 4mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk. Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel. Det bør påregnes mindre vannsamlinger ved lekkasje fra vanninstallasjoner.

Det registreres hulyd i enkelte gulvfliser, men ingen tegn til riss/sprekker eller bom (manglende heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann.
Svabring bør påregnes ved lekkasje fra vanninstallasjoner.

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?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Det registreres ingen avvik ved visuell kontroll av tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med gulvvarme, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glasskillevegg og ettgreps sortbelagt dusjbatteri med 2 dusjhoder (håndholdt og regnfall). 120cm bredt servantskap med slette fkuffefronter med innfelte håndtak og hvit keramisk servant med sortbelagt ettgreps blandebatteri fra Hansa Grohe.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Selger informerer om at styret vanligvis ikke tillater mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse og kontrollskjema av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Malm, Espen Sand	9578-5995-4-2552436	2025-03-20 13:48:46
Rosenlund, Anne Kathrine	9578-5999-4-3067943	2025-03-20 14:57:42

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
20. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0055/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trudvangveien 15, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Espen Sand Malm, Anne Rosenlund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mai 2021

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: 81404362
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: Strømmen Bad og Rørlegger. Utført av tidligere eier i 2019 Servant/Baderomsmøbel ble byttet i februar 2023, utført av Varme & Sanitærteknikk A/S

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømmen Bad og Rørlegger. Utført av tidligere eier i 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømmen Bad og Rørlegger. Utført av tidligere eier i 2019

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

Eventuell kommentar: Pipeløpene har blitt oppgradert, men usikker på årstall.

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av forrige eier. Elfag Expert AS har utført. Samsvarserklæring kan oversendes.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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?
Nei

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det har tidligere vært utført skadedyrsbekjempelse i sameiet og andre bygninger i sameiet. Ved siste rapport skal det ikke ha vært tegn på skadedyr. Det er ikke kjent med annet.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det er planlagt å vedlikeholde brannbalkongene, men det er ikke besluttet hvordan dette skal finansieres. Styret jobber med en modell som skal gjøre dette så rimelig som mulig for alle beboere. I forbindelse med oppgradring/vedlikehold har det blitt diskutert mulighet for å sette inn balkongdører direkte til de leilighetene som ønsker dette. Ved ønske må beboere selv bekoste dette.

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: 14-0055/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rosenlund, Anne Kathrine	**2025-03-20**	**Malm, Espen Sand**	**2025-03-20**

Identifikasjon

bankID Rosenlund, Anne Kathrine

Identifikasjon

bankID Malm, Espen Sand

SIGNICAT

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

Gnr 40 Bnr 18

Trudevangv. 13-15

Hammerstadgt 22

Jnr 1921-936

Våningshus (Bygn. 3)

Bygning III

Byggeanmeldelse.

Nr. 921-936 Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der paa gaards nr. _____ bruks nr. _____

parcel av Kirkeveitomten ved Harald Haarfagres gt.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger: Situationsplan 1:500
Plan af etagerne 1:100
Fasade samt snit 1:100

Bygningens flateindhold: Hovedbygning _____ m² Uthus _____ m² tilsammen 3 bygninger à 168 m² = tilsammen 504 m².

Bygningens bestemmelse: Vaaningshus

Bygningens høide: 13.8 m.

Etagernes antal og høide: 4 etager - 2.8 m høie - kjælder og loft.

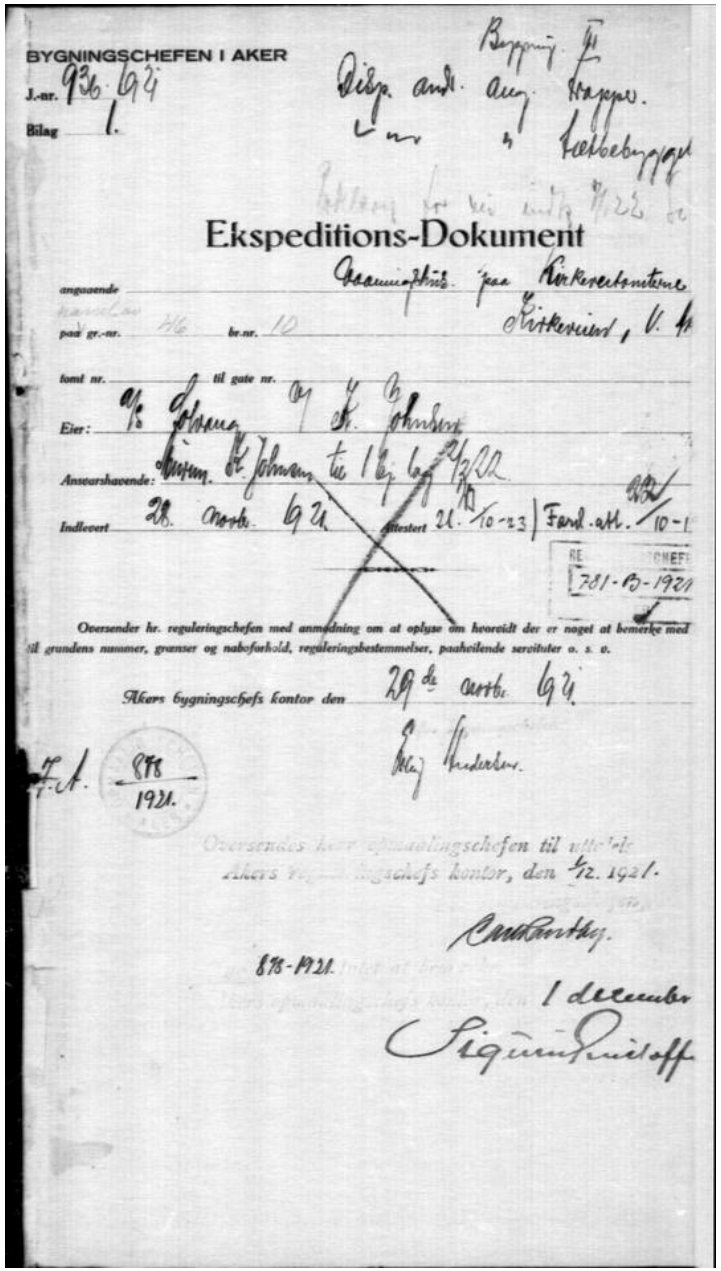
Grundens beskaffenhet: Fast leire (se tidligere innsendt bebyggelsesplan og skisse).

Kloak og drainering: Anmeldes særskilt.

Fundamentering og kjeldermure: Beton

Isolation: Pap.

Bygningsmateriale: Ydervægge mure af tegsten, lige paa dilegavle, trappegangsvægge samt kjælkebærende vægge. Indvendige lettvægge af bræt.



BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 936/24

Bilag 1.

Bygning f.
Bibp. andt. aug. trapper.
Lun. 4 leilighetsbygget

Ekspeditions-Dokument

angaaende Assuranseforen. paa Kirkeveikontorene

paa gr.-nr. 46 br.nr. 12 Kirkeveien, V. 4

tomt nr. til gate nr.

Eier: A/S Johnsen & Co / K. Johnsen

Ansvarshavende: Chr. K. Johnsen tir 18/3 24/3/22

Indleveret 28. marts 24 Attestert 21/10-23 | Fard.-att. 10-1

RE CHEF
781-B-1921

Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om heromkring der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og nabobebyggelse, reguleringsbestemmelser, paahvilende servitutter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 29de marts 24.

Erl. Pedersen.

F.-A. 878/1921.

Oversendes herr opmaalingschefen til utførelse.
Akers bygningschefs kontor, den 1/12. 1921.

Carl Rantzau.

878-1921.

1 desember

Sigurd Wolff

Bygningens art:

Byggherre: Wilhelm Andreassen, Hammerstadgaten 22.

Byggemelder: A/S Christian Berner, Kongens gate 2, Oslo 1.

Ansvarshavende: Ing. L. Bøhm Pedersen A. M. Inv. nr. 17/12-65

Byggetillatelse 17/12-65

Byggetillatelse 3/12-65

Byggetillatelse

A

UTTALELSER			APPROBASJON		Tillat påvist	Gravetillatelse	FERDIGKONTROLL		
Byplankont.			Dato	N.nr. 3974			Puss- og innredningstillatelse		
Helseråd			24/11-65.	Bet. 3/12-65.	B		Brukstillatelse		
Brannvesen			Dato	N.nr.	C 1				
V. & k. v.				Bet.	C 2		Mangler rettet 7 2 66		
			Dato	N.nr.	D		Pipeattest		
				Bet.	E		Gassattest		
			Dato	N nr.	F		Vannattest	4/66	17
Granskning	Rigtig.	17/12-65		Bet.	G		Hageattest		
Fasaderåd			Dato	N.nr.	H		Fyringsanlegg		
Bygn råd				Bet.	I		Heisattest		
	Ok 13/12		Dato	N.nr.	J		Film		
				Bet.	K		**Ferdigattest**	7 3 66	

A = ansvarsrett innvilges. B = arbeidstillatelse. C = veisak. D = sing. arkt., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. sagn., H - K = diverse.

Bens Bevarsel Oslo Nr. 10950 5000 X.

Oslo Bygningskontroll.

Arbeidets art

Innredning av bad i 2. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Hammerstadgaten 22.	Gnr. 46, bnr. 18	65/3395

Byggherre

Wilhelm Andresen
Hammerstadgaten 22

Oslo 3.

Ansvarshavende

Ing. J. Böhm Pedersen
Lillesakerveien 52

Oslo 2.

HBNU.

Dato
7. mars 1966.

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

Bygningsinspektør
H. Braathen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

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:

231/1-22

PARSELL AV KIRKEVEITOMTEN VE.

Bygning III.

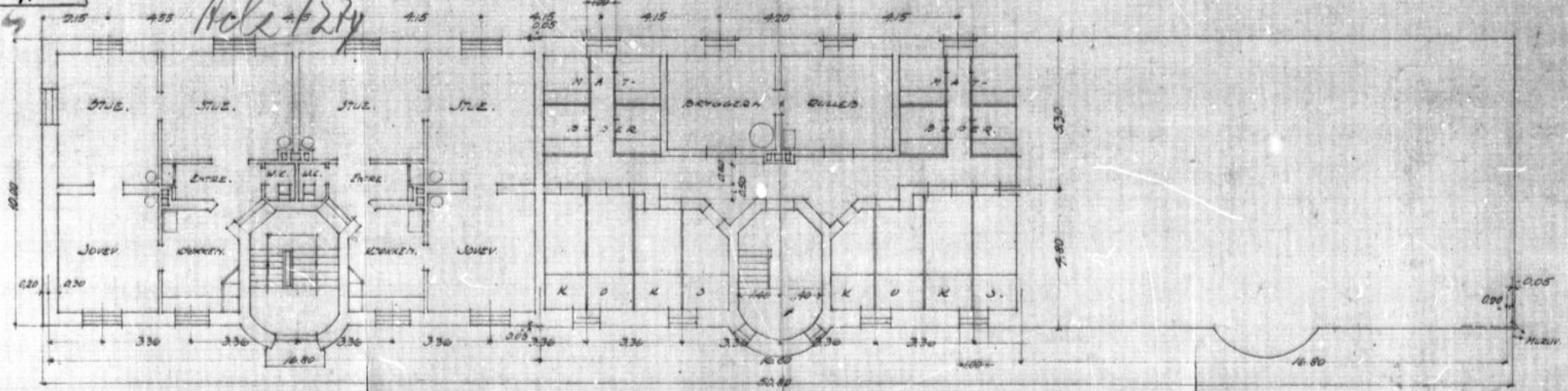
PLAN AV 4DE ETASJE + AV KJELDER.

VONINGSCHEFEN I AKER
No. 936-21
lag 9.

76/18 Bl 3

Ark 2 4/274

HARALD HAARFAGRES GATE.



27.22

PARCEL AV KJELLEVEITOMTERNE.

BYGNING III.

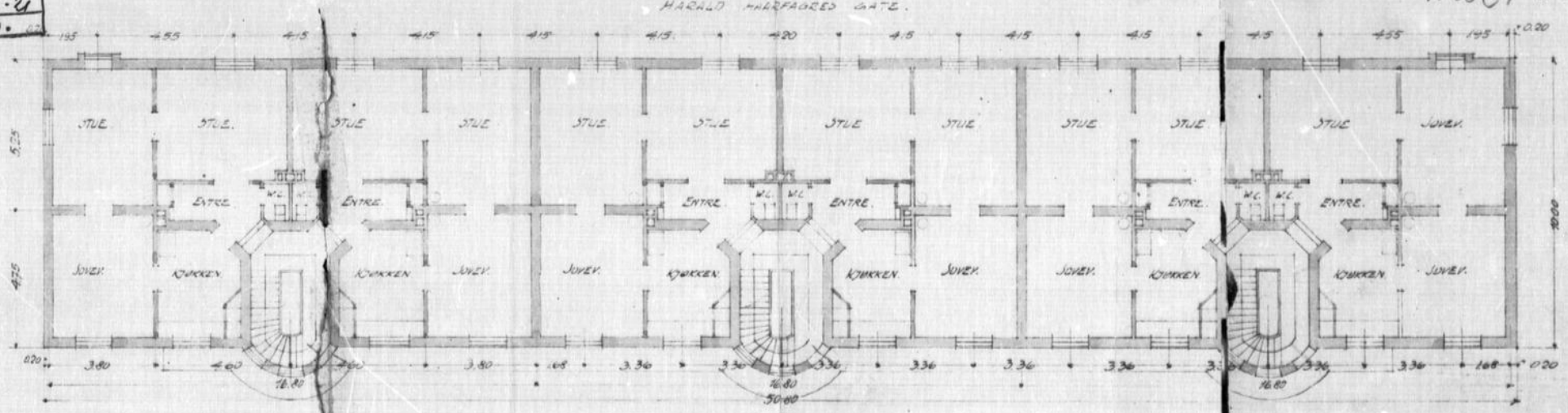
PLAN AV 2DEN ETAGE.

Hammerstadgt. 22
Tullinsgate. 13-15

46/18 Bl. 3

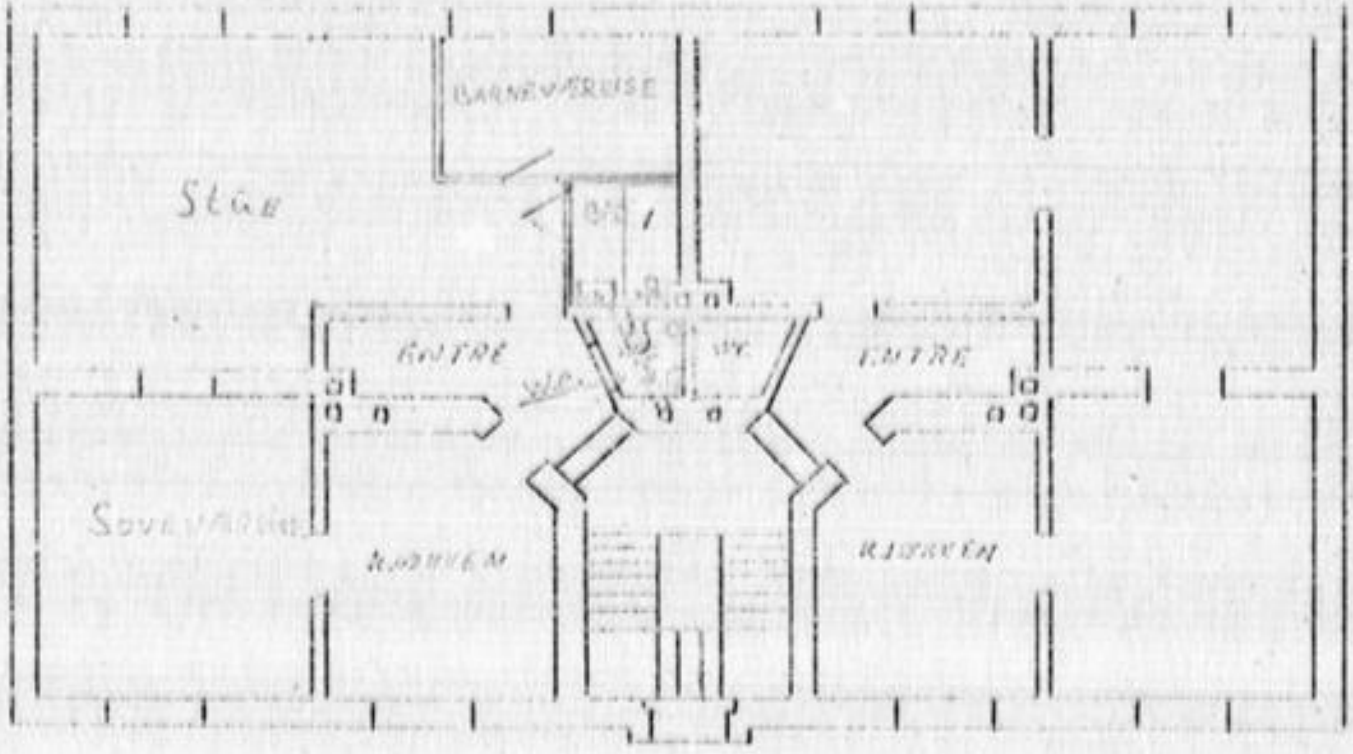
Arkiv 1284

BYGNINGSCHEFEN I AKER
Sak-No. 936-21
Vedlegg 10.



1 DAMMAR

2 LÖSETKANAL



NAVN Wilhelm Endresen

ADR.: Hammerstadsgt 22 FIG.: II

1:50

GLASS NR. 4½

BARNER 8

VEDTEKTER FOR SOLVANG PARK AS

Org. nr.: 921 706 375

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

§ 1 Selskapet

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

§ 2 Aksjeeiere

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

§ 3 Styret

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

§ 4 Generalforsamling

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

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

§ 5 Salg og eierskifte

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

§ 6 Bruk av boligen

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

d) Når det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandfellesskapslovens § 3 andre ledd.

4. Styret må i tilfellene under a) – d) godkjenne den nye brukeren, men kan bare nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

§ 7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

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

§ 8 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

§ 9 Inndriving og fordeling av felleskostnader

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

§ 10 Mislighold

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

§ 11 Videre henvisninger

For øvrig henvises til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning samt Borettslagslovens
§ 1- 4 nr. 2 med videre henvisninger til disse spesielle bestemmelser:
- § 1-5: Forbud mot diskriminering.
- § 4-2: Juridiske personer som kan eie andeler uten hensyn til vedtektene.
- § 13-5: Omdanning av boligaksjeselskap til borettslag.

HUSORDENSREGLEMENT FOR SOLVANG PARK AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Endringslogg:

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

Velkommen til Solvang Park AS

Boligaksjeselskapet

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

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

Vedtekter og husordensregler

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

www.solvangpark.com

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

Velkommen til Solvang Park!

Kontakt

Forretningsfører
kundeservice@solibo.no
Telefon 21 08 05 25

Nettside
https://solvangpark.com/

E-postadresse
solvangpark@gmail.com

Facebook
www.facebook.com/solvangpark

Styret

Benedicte Overgaard Frydendal (Styreleder)	905 60 959
Harald Aune Skorpen (Utendørs og økonomi)	924 20 504
Preeti Bhathal (Innen- og utendørs)	922 70 120
Yvan Strahn (Beboermobilitet)	413 99 404
Espen Malm (HMS, brannvern og prosjekter)	473 41 871

Varamedlemmer

Sissel Pettersen	909 41 027
Daniel Sarjit Bhatha	995 14 911

Valgkomité

Martin Ervik	980 52 111
Vigdis Vestreng	908 99 054
Maren Theisen Noreng	468 05 404





INNKALLING 2024

Solvang Park AS

Mandag 06.05.2024 kl. 18:00
Majorstuen Kirke - Kjelleren

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solvang Park AS

Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Majorstuen Kirke - Kjelleren

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Bytte av revisor

5.2 Styrelederhonorar for kommende år

5.3 Endring av vedtekter - fjerne innflyttningsgebyr

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

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

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisor

Solvang Park AS betaler i dag ca. 10.000 hos KPMG. Ved å bytte til BDO som er Solibo sin samarbeidspartner vil kostnadene med revisjon reduseres til ca. 9 000,-. Det vil dermed gi boligaskjeselskapet en besparelse ved å bytte revisjonsselskap.

Forslag til vedtak: Solvang Park AS vetar å bytte til BDO som revisor.

5.2 Styrelederhonorar for kommende år

Jeg, Olav H. Vik, sitter i dag som styreleder og ble i utgangspunktet valgt inn for styreperioden 2023-2025. Det er nå blitt klart at jeg skal selge leiligheten min, og dermed skal flytte. I slikt tilfelle er ofte normal praksis fratreden fra styret.

Da vi står midt i flere prosjekter/prosesser og det allerede skjer større utskiftninger i styret, kan det være hensiktsmessig at jeg sitter ut styreperioden jeg er valgt til, altså frem til neste generalforsamling. Dette for å sikre kontinuitet i prosjekter og god overlapp med kommende styre.

Jeg har erfart at grunnet prosjektene vi står ovenfor krever styrelederrollen mye arbeid. For å rettferdiggjøre egen tidsbruk ber jeg derfor om et særskilt styrelederhonorar på kroner 65 000,- for perioden mai 2024- mai 2025.

Dette styrelederhonoraret vil da være i tillegg til ordinært styrehonorar. Praksis i nåværende styre har vært å dele ordinært styrehonorar likt på alle i styret.

Pris er satt basert på enkle undersøkelser som viser at pris på ekstern styreleder

ellers i markedet antagelig ville vært rundt 150 000,-. Samtidig har styret gjennom året som har vært spart inn omlag 180.000,- på løpende avtaler, og jeg er pdd. i dialog med aktører som potensielt kan bidra til ytterligere besparelser for Solvang Park.

Forslag til vedtak: Forslaget om særskilt styrelederhonorar på kroner 65 000,- for perioden mai 2024-mai 2025 godkjennes.

5.3 Endring av vedtekter - fjerne innflyttningsgebyr

Styret foreslår å fjerne vedtektenes §5 åttende ledd :

«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.»

Etter ordlyden skal innflyttingsgebyret dekke ulike kostnader som boligselskapet påføres ved overdragelsen til ny eier, blant annet opprydding, vask og styregodkjennelse. I henhold til forretningsføreravtalen med Usbl, faktureres også selger et eierskiftegebyr på kr 6 385,- som
dekker det administrative arbeidet til Usbl ved kjøp av bolig i aksjeselskaper, herunder arbeid med
transportfullmakt/erklæring og registrering i aksjeeierboken.

Dagens styre opplever ikke at de reelle kostnadene ifm. eierskifter i dag er proporsjonale med innflyttningsgebyret som er vedtekstfest, og foreslår demed å fjerne dette fra vedtektene.

Når det gjelder fremleie opplever styret heller ikke her at kostnadene er proporsjonale med innflytningsgebyret. Styret mener at borettslagslovens generelle mekanismer for å begrense utleie er tilstrekkelig, og styret foreslår å ikke legge ytterlige begrensninger i hvordan aksjeeier benytter sin bolig.

Endringer i vedtektene krever 2/3-flertall.

Forslag til vedtak: Solvang Parks vedtekter § 5 åttende ledd fjernes fra dagens vedtekter.

6. Valg

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

Sittende styre består av:

Styreleder, Olav Hetland Vik
Styremedlem, Yvan Strahm
Styremedlem, Svein Christian Mikkel Hammerstrøm
Styremedlem, Maren Theisen Noreng
Styremedlem, Truls Rossbach Reehorst
Varamedlem, Martin Fredheim
Varamedlem, Steinar Skjerdingstad

I årets generalforsamling skal det velges ett nytt styremedlem og to varamedlemmer.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Følgende styremedlemmer fratrer styret og rollene erstattes:

Maren Theisen Noreng er på valg for perioden 2024-2026.

Svein Hammerstrøm og Truls Reehorst er på valg for perioden 2024-2025.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Steinar Skjerdingstad og Martin Fredheim er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Benedicte Overgaard Frydendal er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 789 481**	**4 936 658**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	367 885	369 742
Tilbakeføring av avskrivning	54 906	41 179
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-823 587
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-693 068	-734 512
B. Årets endring disponible midler	**-270 277**	**-1 147 177**
C. Disponible midler	**3 519 203**	**3 789 481**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 904 692	4 956 968
Kortsiktig gjeld	-385 489	-1 167 488
C. Disponible midler	**3 519 203**	**3 789 481**

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	4 586 052	4 334 780	4 540 378	4 700 853
Sum driftsinntekt		**4 586 052**	**4 334 780**	**4 540 378**	**4 700 853**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	600	0	4 000	4 000
Sum driftsinntekt		**600**	**0**	**4 000**	**4 000**
Sum inntekt		**4 586 652**	**4 334 780**	**4 544 378**	**4 704 853**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	20 022	35 406	17 000	19 740
Styrehonorar	3	142 000	166 000	120 000	140 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	54 906	41 179	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		140 596	91 292	70 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	648 795	652 006	653 000	674 000
Kommunale avgifter/renovasjon		830 364	705 169	705 000	977 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	12 540	17 540	17 000	14 000
Reparasjon og vedlikehold	7	604 895	1 041 660	830 000	230 000
Revisjonshonorar		-4 698	22 290	16 000	11 000
Forretningsførerhonorar		150 607	151 340	155 000	125 000
Andre honorar		467 565	20 022	10 000	20 000
Kontorkostnad		1 160	0	7 000	2 000
TV/bredbånd		328 625	271 476	300 000	345 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		22 234	34 681	30 000	30 000
Kontingent og gave		2 900	5 350	3 000	3 000
Forsikring		600 073	553 521	590 000	660 000
Eiendomsskatt		0	-3 279	0	0
Andre kostnader	8	13 012	40 989	14 000	12 000
Sum kostnad		**4 035 596**	**3 846 642**	**3 537 000**	**3 362 740**
DRIFTSRESULTAT		**551 056**	**488 138**	**1 007 378**	**1 342 113**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		169 872	96 496	0	0
Rentekostnad		353 043	214 892	272 956	357 999
Netto finansposter		**183 171**	**118 396**	**272 956**	**357 999**
Årsresultat		**367 885**	**369 742**	**734 422**	**984 114**
Overført til/fra annen egenkapital		367 885	369 742	0	0
Sum overføringer		**367 885**	**369 742**	**0**	**0**

Balanse 2023 Solvang Park AS

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	25 000 000	25 000 000
Bygninger	4	75 000 000	75 000 000
Påkostninger	4	985 580	985 580
Andre driftsmidler	4	727 502	782 408
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		300	300
Sum anleggsmidler		**101 713 382**	**101 768 288**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 074	12 665
Kundefordringer		0	643
Andre kortsiktige fordringer		5 422	9 382
Forskuddsbetalte kostnader		253 292	647 876
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 640 903	4 267 563
Innestående skattetrekk	9	0	18 840
Sum omløpsmidler		**3 904 692**	**4 956 968**
SUM EIENDELER		**105 618 074**	**106 725 256**

Balanse 2023 Solvang Park AS

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		562 000	562 000
Overkurs		93 946 850	93 946 850
Sum innskutt egenkapital		**94 508 850**	**94 508 850**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 764 209	3 396 325
Sum opptjent egenkapital		**3 764 209**	**3 396 325**
Sum egenkapital	**10**	**98 273 059**	**97 905 175**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	6 959 526	7 652 594
Sum langsiktig gjeld		**6 959 526**	**7 652 594**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		8 166	19 275
Leverandørgjeld		353 568	1 104 627
Skyldig off. myndigheter		0	25 326
Påløpne renter		3 175	1 656
Annen kortsiktig gjeld		20 580	16 603
Sum kortsiktig gjeld		**385 489**	**1 167 488**
Sum gjeld		**7 345 014**	**8 820 081**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**105 618 074**	**106 725 256**
Pantstillelser	12	6 959 526	7 652 594

Sted:_____ Dato:_____

Olav Hetland Vik
Styreleder

Svein Christian Mikkel Hammerstrøm
Styremedlem

Truls Rossbach Reehorst
Styremedlem

Maren Theisen Noreng
Styremedlem

Yvan Strahm
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig 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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Andre driftsnntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring av husleieinntekter skjer månedlig.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Noter årsregnskap 2023 Solvang Park AS

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2023	2022
3600 Husleieinntekter	3 309 618	3 263 040
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	165 793	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	343 067	200 878
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	705 574	748 862
3690 Andre leieinntekter	62 000	122 000
Sum	**4 586 052**	**4 334 780**

Konto 3690 Andre leieinntekter gjelder innflyttingsgebyr og leie av bodplass.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	600	0
Sum	**600**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	20 022	23 406
5998 Lønn og godtgjørelser ved dødsfall	0	12 000
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	142 000	166 000
Sum	**162 022**	**201 406**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Brannalarmanlegg	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 000 000	75 000 000	985 580	823 587
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 000 000	75 000 000	985 580	823 587
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	96 085
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 000 000	75 000 000	985 580	727 502
Årets avskrivninger :	0	0	0	54 906
Anskaffelsesår :	1923	1923	2017	2022
Antatt levetid i år :				15

Boligaksjeselskapet eier tomten. Tomtens areal er 6485 kvm. G.nr 46, b.nr 18 i Oslo kommune.
Forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 81404362.

634 Solvang Park AS Org. nr. 921706375

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	124 141	124 479
6341 Brannalarm	12 031	11 248
6360 Annet renhold	33 323	0
6361 Fast renhold	261 484	237 540
6362 Skadedyrutryddelse	20 568	5 320
6364 Matteleie	28 666	26 019
6390 Andre driftskostnader	14 665	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	54 087	63 771
6392 Containerleie/tømming	12 900	57 401
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	86 930	126 228
Sum	**648 795**	**652 006**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 955	4 243
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 153	11 996
6583 IT-lisensavgift	1 432	1 301
Sum	**12 540**	**17 540**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	10 407	97 548
6602 Vedlikehold VVS	20 000	25 237
6603 Vedlikehold elektro	31 631	221 780
6613 Vedlikehold uteområder	63 604	281 813
6616 Vedlikehold vaskeri	0	121 382
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	276 481	42 639
6641 Malerarbeider	0	35 835
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	34 313
6648 Vedlikehold dører og porter	202 772	178 658
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	2 455
Sum	**604 895**	**1 041 660**

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

Note 8 - Driftskostnader administrasjon

	2023	2022
7718 Fellesarrangement	6 283	12 267
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 250	11 135
7770 Betalingskostnader	1 134	1 174
7773 Omkostninger innkreving	1 289	1 776
7790 Andre kostnader	2 057	14 620
7795 Husleietap	0	18
Sum	**13 012**	**40 989**

Noter årsregnskap 2023 Solvang Park AS

Note 9 - Bundne midler

	2023	2022
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	0	18 840
Sum	**0**	**18 840**

Selskapets bundne skattetrekksmidler pr. 31.12

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	562 000	0	562 000
Overkursfond	93 946 850	0	93 946 850
Sum innskutt egenkapital	**94 508 850**	**0**	**94 508 850**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3 396 325	367 884	3 764 209
Sum opptjent egenkapital	**3 396 325**	**367 884**	**3 764 209**
Sum egenkapital	**97 905 175**	**367 884**	**98 273 059**

Aksjekapitalen i Solvang Park er på kr 562 000 fordelt på 281 aksjer á kr 2 000.
Aksjonærene har eksklusiv leie- og bruksrett til den leilighet aksjen er knyttet til.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering Handelsbanken
Lånenummer:	**12134189248**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	M.K
Beregnet innfridd:	29.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	11 918 370
Lånesaldo 01.01:	7 652 594
Avdrag i perioden:	693 068
Lånesaldo 31.12:	**6 959 526**
Saldo 5 år frem i tid:	2 831 306

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134189248	17	99 068	1 684 156
	71	74 301	5 275 371

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført langsiktig gjeld	6 959 526	7 652 594
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**6 959 526**	**7 652 594**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**100 985 580**	**100 985 580**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Solvang Park AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solvang Park AS

Styreleder	Olav Hetland Vik (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Maren Theisen Noreng (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Truls Rossbach Reehorst (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Yvan Strahm (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Svein Christian Mikkel Hammerstrøm (sign.)	12.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Solvang Park AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets 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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 4JHED-BXLES-MWK0V-4DH4A-KZTIY-QJWM4

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.
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 4JHED-BXLES-MVK0V-4DI4A-KZTIY-QJWM4

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-22 13:46:15 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4JHED-BXLES-MVK0V-4DI4A-KZTIY-QJWM4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Solvang Park AS

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Olav Hetland Vik
Styremedlem, Yvan Strahm
Styremedlem, Svein Christian Mikkel Hammerstrøm
Styremedlem, Maren Theisen Noreng
Styremedlem, Truls Rossbach Reehorst
Varamedlem, Martin Fredheim
Varamedlem, Steinar Skjerdingstad

Styret i Solvang Park AS består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Solvang Park AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Solvang Park AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921706375
Solvang Park AS består av 88 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Solvang Park AS er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 81404362. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Det ble gjennomført både vårdugnad og høstdugnad. Bidragene til dugnadene er veldig gode. Styret retter en stor takk til alle som stiller på dugnadene, samt til alle som gjør en ekstra innsats for fellesskapet på andre dager når tidspunkt for dugnad ikke passer. Tiltaket med avhenting av søppel og skrot etter dugnaden fra Renova bidrar meget positivt til brannsikkerhet og reduserer uønsket oppsamling av gjenstander i fellesarealer. Solvang Park får gode tilbakemeldinger fra de som befarer fellesarealene våre for å ha ryddige arealer.

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

Styret minner om at arealet foran portene ikke er parkeringsplasser. Det er viktig at det er fri tilgang, i første rekke for renovasjonsetatens søppeltømming, alminnelig inn- og utgang (herunder særlig for sykler, barnevogner og ev rullestolbrukere), samt tilgang for nødetatene.

Ved utløst forsikring, f.eks. følgeskader av vannlekkasje, gjelder en egenandel pt. på kr. 12.000. Nærmere rutiner og informasjon om forsikring finnes her: https://solvangpark.com/forsikringsskade/

30. november 2023 ble det gjennomført vellykket test av felles brannalarmanlegg i byggene som har dette, som er gårdsblokkene tilliggende Trudvangveien, Harald Haarfagres gate og Hammerstads gate.

Om du som aksjonær eller beboer oppdager behov for vedlikehold i fellesarealer eller på boligmassen som har med å gjøre helse, miljø eller sikkerhet, oppfordres det til å melde fra til styret eller vaktmester.

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

Takk for at du bidrar til et godt bomiljø!

Styrets arbeid

Styret har i 2023 gjennomført 12 faste digitale styremøter, utover avklaringer på e-post, telefon og ekstra arbeidsmøter.

Det ble avholdt ordinær generalforsamling 24.5.2023 gjennom digital løsning.

Drift og vedlikehold:
Solvang Park AS ved styret har i 2023 videreført de eksisterende avtalene med leverandørene av vaktmestertjenester, gartner, vask av trappeoppganger, matteleie, revisor og ettersyn av brannalarmanlegget. Styret opplever at driften generelt er godt ivaretatt. Forretningsfører endres til Solibo 1.7.2024. På generalforsamlingen 2024 foreslår styret skifte av revisor til BDO.

Økonomi:
Gjennom 2023 har Solvang Park AS videreført en god økonomi. For 2023 ble det oppnådd et positivt årsresultat på NOK 551 056,- sammenlignet med et årsresultat på NOK 488 138, - i 2022.

Selskapet har per 2023 en solid økonomi med gode resultatmarginer, samt god likviditetsgrad og soliditet. Til fremtidige prosjekter vil styret vurdere forskjellige finansieringskilder, deriblant selskapets kontantbeholdning og midler fra løpende drift, beboerinnskudd, fremmedkapitalfinansiering, og/eller en kombinasjon av disse.

Prosjekter:
Styret har reforhandlet selskapets forretningsføreravtale, og har siden byttet til Solibo. Endringen trer i kraft 1.7.2024. Endringer innebærer en årlig besparelse på ca. kr. 85 000,- for Solvang Park.

Styret har videre reforhandlet avtalen med Telia som innebærer en ca. 10% besparelse samt vesentlig bedre pakke for beboerne enn tidligere.

I tillegg har styret reforhandlet avtale med Gjensidige, som innebærer en årlig besparelse på over 64 000,-.

R Bergersen har som leverandør av callinganlegg overhalt portlåsene etter problem med kommunikasjon mellom porter og callinganlegg. De har overtatt ansvaret for vedlikehold av samspillet mellom callinganlegg og portlåser. Det har gjennom året 2023 vært utfordringer med å få låst portene. Styret fortsetter kontinuerlig arbeid for å sikre at dette er i orden sammen med R Bergersen. Portene i Trudvangveien 11 og Hammerstads gate 20 har også blitt rehabilitert.

Styret har jobbet lenge med balkongprosjektet som ble vedtatt på generalforsamling våren 2022. I oktober 2023 ble det endelig avklart at det ikke er mulig å få godkjent oppføring av enkeltstående balkonger mot gate. På bakgrunn av dette har styret arbeidet videre med rehabilitering av brannbalkongene. Styret har mottatt tilstandsrapport fra OPAK som vil benyttes ved kontrahering av entreprenør.

Det ble sendt ut tre informasjonsdokumenter fra styret per e-post.

Styret har jobbet med kartlegging av boenheter med tilknyttede ildsteder.

Det har blitt jobbet med å få oversikt over flere vedlikeholdsbehov i aksjelaget. Blant annet har OPAK bistått med faglig vurdering av brannbalkonger og tak. Gjennom Solibo har styret også fått en HMS-portal som bidrar til oversikt og oppfølging av rutiner.

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

Trivsel:

Det har vært 10 eierskifter i 2023. Styret har gjennomført dugnad både høst og vår.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Solvang Park AS mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Majorstuen Kirke - Kjelleren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Martin Ervik, Hammerstads gate 16

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 22 aksjonærer var fysisk tilstede, tilsvarende 71 aksjer.
Antall fremlagte fullmakter: 3 fullmakter fremvist, tilsvarende 9 aksjer.
Totalt: 23 stemmeberettigede med totalt 80 aksjer inkludert fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok at sak 5.2 "Styrelederhonorar for kommende år" flyttes til etter sak 6 "Valg".
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 140.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisor

Solvang Park AS betaler i dag ca. 10.000 hos KPMG. Ved å bytte til BDO som er Solibo sin samarbeidspartner vil kostnadene med revisjon reduseres til ca. 9.000,-. Det vil dermed gi boligaskjeselskapet en besparelse ved å bytte revisjonsselskap.

Vedtak:
Solvang Park AS vedtok å bytte til BDO som revisor.

5.2 Styrelederhonorar for kommende år

Forslag til vedtak:
Forslaget om særskilt styrelederhonorar på kroner 65 000,- for perioden mai 2024-mai 2025 godkjennes.

Vedtak:
Sak 5.2 ble flyttet i sakslisten og ble behandlet etter sak 6. "Valg".
Forslaget falt, og sittende styreleder trakk seg som et resultat av avstemningen. Styret velger ny styreleder blant sine medlemmer ved første anledning.

5.3 Endring av vedtekter - fjerne innflyttningsgebyr

Styret foreslår å fjerne vedtektenes §5 åttende ledd :

«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.»

Endringer i vedtektene krever 2/3-flertall.

Vedtak:
Forslaget falt da det ikke oppnådde nødvendig 2/3-flertall.
Det ble avgitt 76 stemmer, hvor 40 var for forslaget og 36 var mot.

Stemmegiving:
For forslaget: 8 stemmer x 3-aksjer + 4 stemmer x 4-aksjer = 40 stemmer.
Mot forslaget: 8 stemmer x 3-aksjer + 3 stemmer x 4-aksjer = 36 stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Følgende styremedlemmer fratrer styret og rollene erstattes:

Maren Theisen Noreng er på valg for perioden 2024-2026.
Svein Hammerstrøm og Truls Reehorst er på valg for perioden 2024-2025.

Vedtak:

Valgt ble: Espen Malm for 2 år.
Valgt ble: Harald Aune Skorpen for 2 år.
Valgt ble: Preeti for 2 år.
Valgt ble: Benedicte Overgaard Frydendal for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Steinar Skjerdingstad og Martin Fredheim er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Sissel Pettersen for 1 år.
Valgt ble: Daniel Sarjit Bhathal for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Benedicte Overgaard Frydendal er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Martin Ervik, Vigdis Vestreng og Maren Theisen Noreng for 1 år.

Nytt styre består av:

Styremedlem: Yvan Strahm
Styremedlem: Espen Malm
Styremedlem: Harald Aune Skorpen
Styremedlem: Preeti Seena Bhathal
Styremedlem: Benedicte Overgaard Frydendal
Varamedlem: Sissel Pettersen
Varamedlem: Daniel Sarjit Bhathal

Protokoll for Solvang Park AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	08.05.2024
Protokollvitne	Martin Ervik (sign.)	07.05.2024

Nordvik Frogner
E-post: m.forberg@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Solvang Park AS**

04.02.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.02.2025

Boligselskap:	Solvang Park AS
Organisasjonsnr:	921 706 375
Eier(e):	Espen Sand Malm / Anne Kathrine Rosenlund
Leilighetsnr.	310
Aksjenummer	184-185-186
Pålydende pr. aksje:	2000
Adresse:	Trudvangveien 15, 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 per 01.02.2025:

Bank:	1213.41.89248
Lånenummer:	DNB Bank ASA
Nominell rente (flyt):	5,80 %
Innfrielsesår:	2031
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.02.2025:	kr 6 254 974
Andel av saldo:	kr 66 779
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

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

Gebyr ifb innmelding:
Ved overdragelse av eierskap av aksjer skal kjøper betale et gebyr på kr. 10.000,- til Solvang Park AS til dekning av opprydning, vask, styregodkjennelse m.m ifb. med overdragelsen, ref. selskapets vedtekter § 5.8.
Se lenke: https://solvangpark.com/eierskiftegebyr/

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

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

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

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

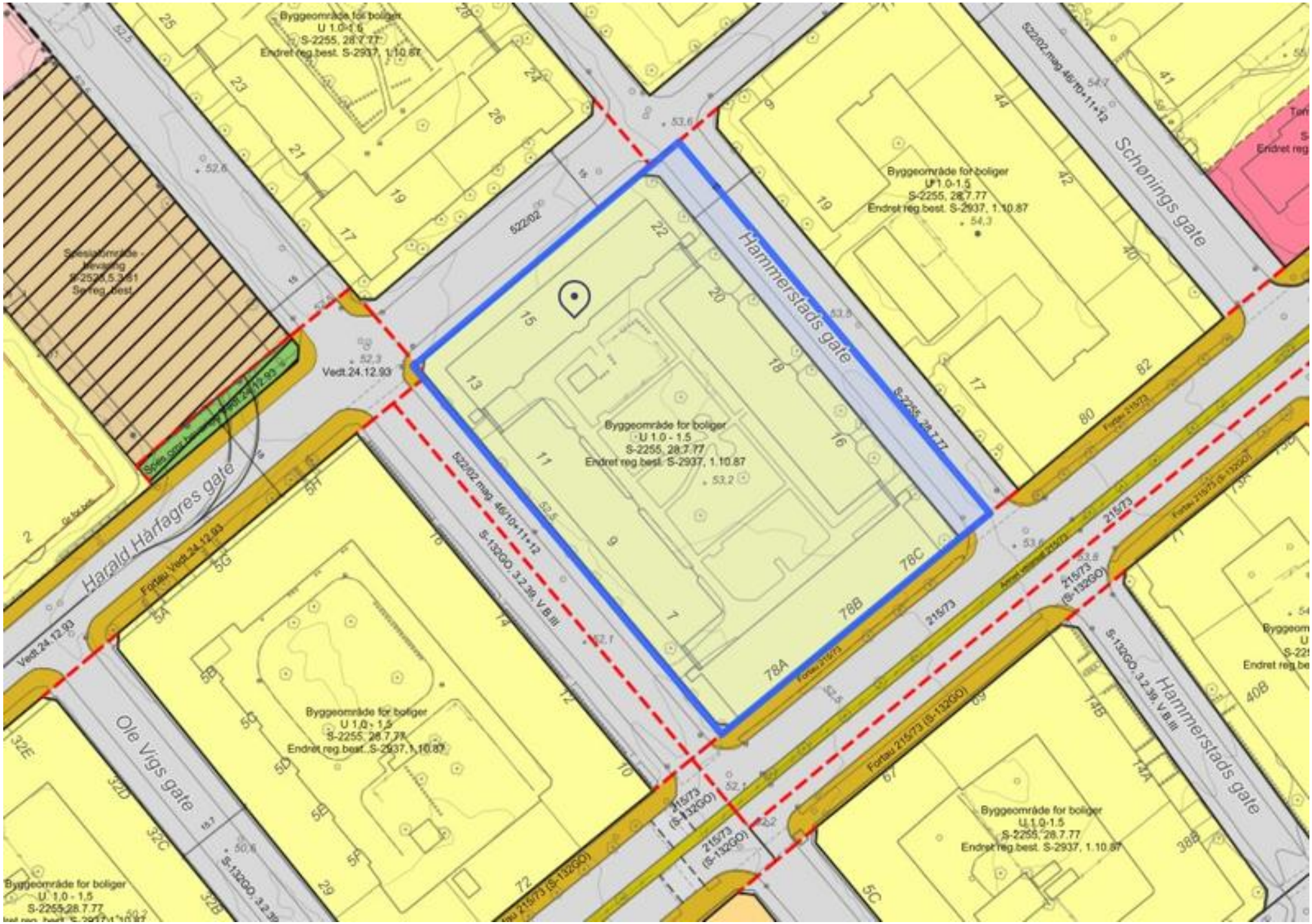
Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Transport aksje:	7981,- ink mva
Pantenoteringsgebyr aksje	3500,- ink mva
Notering urådighet/sikringsobligasjon	3500,- ink mva
Panteattest	690,- ink mva

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS


Norges musikkhøgsk.
Majorstutunet bo- og behandl.s.
Politi-høgskolen
Majorstuen kirke
Majorstuen skole
Majorstua
MAJORSTUEN
Gydas vei
Hammerstads gate
Gardeveien
Trudvangveien
Harald Hårfagres gate
Ole Vigs gate
Valkyriegate
Kirkeveien
Bogstadveien
Vinkelplassen
Valkyrie plassen
Arbos gate
Jacob Aalls gate
Ullevålsveien
Schønings gate


Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Hammerstads gate
Schønings gate
Harald Hårfagres gate
Ole Vigs gate
522/202
Vedt.24.12.93
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87

Oslo

S-2255

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

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, 20183, 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.

Trudvangveien 15

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	7 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	20 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	14 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	19 min 1.4 km
Heltberg Bislett	19 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	19 min 1.4 km

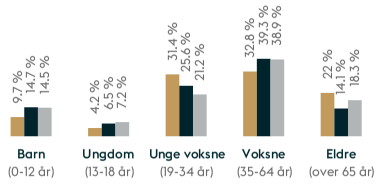
Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.3 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 5.7 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	3 min 0.2 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.3 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst skole	5 min
Marienlyst kunstgressbane	10 min
Synergy	6 min
Artesia Trening	8 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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 14-0055/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trudvangveien 15 0363 OSLO

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no