NORDVIK

Solbergliveien 50

1 soverom | 56 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Solbergliveien 50

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.06.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende terrasseleilighet med flott utsikt | Vestvendt terrasse | Hyggelig trehusbebyggelse | Markanært og sentralt

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**109 710,-**
Totalpris	**4 454 710,-**
Fellesgjeld	**45 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 509,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Østensjø v/ Renee B. Løkke har gleden av å presentere Solbergliveien 50| En lys og romslig 2-roms leilighet med gjennomgående planløsning i et etablert og skjermet boligområde. Her får du en lys stue med gode møbleringsmuligheter, og fra stuen er det utgang til en vestvendt, overbygget terrasse. Kjøkken og stue er i åpen løsning. Romslig og lyst soverom med adkomst til innvendig bod, flislagt bad og separat toalettrom.

Verdt å merke seg:
- Lys og luftig 2-roms
- Romslig stue m/gode innredningsmuligheter
- Vestvendt, overbygget terrasse med fantastisk utsikt
- Skjermet beliggenhet
- Innvendig bod, samt romslig kjellerbod
- Hageparsell
- Hyggelig trehusbebyggelse
- Grønne og frodige omgivelser
- Kort vei til off.kommunikasjon, servicetilbud og marka
- Attraktiv beliggenhet på Godlia

Planløsning


















































Godlia
Retning Mortensrud Direction Mortensrud





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0079/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Solbergliveien 50, 0683 OSLO
Gnr 144, bnr 1057, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bente Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
45 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 345 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
108 620,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
109 710,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 710,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 454 710,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 467 710,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, toalettrom, bad, bod, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer kjellerbod på 7,48 m².

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, toalettrom, bad, bod, soverom og stue/kjøkken. Adkomst fra stue til balkong på ca. 7 m².
Leiligheten disponerer kjellerbod på 7,48 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Terrassegulv med knirk og bruksslitasje.

Innvendig > Overflater:
- Overflater med preg av bruksslitasje og bruk gjennom flere år. Stedvis ujevne overflater med sår og hakk etter f.eks oppheng og tegn på påvirkning/forurensing som trafikkstøv, pollen m.m. Tilstandsgrad settes ut fra standard på overflater og alder på bygningsdelene. Vurdering opp mot dagens forventede standard og bruksvennlighet er vurdert.

- Parkettgulv med falmede overflater, noe oppsprekking i langsgående skjøter og tapet med noe utbuling i hjørner

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som kan utløse tiltak. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

Innvendig > Innvendige trapper:
- Trapp med høy bruksslitasje og ettermontert uoriginalt rekkverk.

Innvendig > Innvendige dører:
- Innvendige dører fungerer som tiltenkt men med noe avvik på overflater som slitasje, hakk, merker, sår o.l. Det gjøres oppmerksom på at slitedeler som låsekasse, sluttstykke og hengsler vil over tid ha redusert funksjon pga. vedvarende bruk gjennom mange år. Det må derfor tas høyde for at det kan påløpe vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover selv om dette ikke nødvendigvis er tilfelle nå.

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Servantinnredning plassert nær dusj/våtsone utsettes for gjentatt fukt- og vannbelastning fra sprut, kondens og høy luftfuktighet. Trebaserte platematerialer (MDF/spon) er fuktømfintlige, og ved inntrengning av vann gjennom skjøter eller skadet overflate vil materialet svelle. Svellingen er normalt irreversibel og medfører oppbrytning av overflate og kantreising. Forholdet vurderes som fukt- og brukspåvirkning. Tiltak er forbedret dusjavskjerming/ventilasjon og eventuelt utskifting av innredning ved behov.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon:
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
- Innredningen fremstår som funksjonell og med lite avvik i overflater foruten typiske utsatte områder som rundt håndtak.
- Noe eldre hvitevarer med typisk bruksslitasje.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Taktekking:
- Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
- Kryploft med lukeadkomst fra entre. Yttertak med taksperrer, rupanel og stedvis isolasjon. Grunnet manglende adkomstmulighet er loftet kun filmet fra luke og besiktigelsen er begrenset av dette.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner:
- Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:
- Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og bad m/varmekabler. Elektriske ovner/varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

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

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

Parkering
Sameiet har parkeringsplass og garasjer til utleie etter venteliste - totalt 19 garasjer og 5 parkeringsplasser. Ellers gateparkering etter områdes gjeldende bestemmelser.

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

Bygningssakkyndig
Per Eddie Ekrem

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

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående malt bordkledning. Kryploft med lukeadkomst fra entre. Yttertak med taksperrer, rupanel og stedvis isolasjon. Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags energiglass av nyere dato. Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags energiglass av nyere dato. Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert. Terassebord på oppforet gulv, malte liggende bord som rekkverk med malt håndløper og malt panel på vegger og levegg. Manuell markise og strømuttak.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Leier må godkjennes av sameiet ved styret, jf. vedtektene. Det godkjennes imidlertid kun utleie til privatpersoner og ikke juridiske personer.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
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:
- Elektriske panelovner og varmekabler på bad.
Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 509,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Forretningsfører, felles bygningsforsikring, festeavgift, drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Fremtidig økning:
Felleskostnadene øker fra 01.07.2026 med 10 % fra kr 3 509,- til kr 3 860,-.

Det planlegges for brannvedlikehold som vil medføre økning i fellesgjelden og felleskostnadene på sikt. Det er usikkert hvor mye økning det blir, og når det vil bli gjennomført.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 133 583,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 534 333,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er opplegg for kabel-TV og internett i leiligheten.

Sameiet

Navn og orgnr.
Solberglia Sameie, orgnr. 975473279

Om sameiet
Sameiet består av 76 seksjoner. Solberglia Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975473279, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Sameiet er senere reseksjonert, hvor tidligere fellesareal er tillagt enkelte seksjoner som tilbygg eller sovealkove i underetasje. Sameiebrøken er endret etter reseksjonering.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er PWC.

Fellesvaskeri.

Styrets arbeid den siste tiden:
- Radonmannen har sluttført installasjon av med 2. stk. radonsug. Elektro Sivert AS har installert 6. stk kontakter til radonanleggene og montert ny lampe i nr. 48.
- Byggmesterkontoret har montert permanent avfukter i nr. 50 og foretatt service på de som er i drift.
- Engasjert Obos Prosjekt i forbindesle med utvelgelse av leverandør vindu/balkongsdør utskifting.
- DataCall har reparert flere porttelefoner/dørlåser/dørpumper.
- Firesafe har utført service og oppgradering av brannvarslingssystemet. Avtalen er overført fra Firesate til Gss AS.
- Valg av leverandører av brannvarslingsanlegg.
- Pelias har vært på flere saneringer av Skjeggkre.
- NorTekstil skifter matter hver 4. uke
- Avholdt dugnader vår og høst med containere for hageavfall.
- JHS Trefelling har foretatt trefelling.
- Vaktmesterkompaniet AS er engasjert for snømåking, strøing og feiing.

Utført 2025:
- Skifting av vinduer/balkongdører
- Vurdere nytt brukervennlig røyk/brannvarslingssystem
- Vurdere energieffektivisering
- Sykkelbod

Ifølge vedlagte årsberetning fra 2025. Årsmøte for 2026 er ikke avholdt og innkalling til møtet er ikke klart p.t.

Det planlegges ifølge styreleder 03.06.2026 brannvedlikehold som vil medføre økning i fellesgjelden. Det er ikke klart hvor høy økning eller når det vil bli gjennomført.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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 45 000,-pr. 27.05.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207846805
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,00%
Restsaldo 194 928,00
Innfrielsesdato: 30.12.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208654357
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 2 964 652,00
Innfrielsesdato: 30.10.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Det planlegges for brannvedlikehold som vil medføre økning i fellesgjelden og felleskostnadene. Det er usikkert hvor mye økning det blir, og når det vil bli gjennomført. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 412,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 834 135. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 588 800.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Forhagene skal holdes opparbeidet og i god orden. Det påhviler den enkelte seksjonsinnehaver å verne om de opparbeidede hageanlegg med klipping og stell.

Rengjøring av trappene går på rundgang mellom beboerne i hver oppgang etter liste.
Lyspærer byttes og bekostes av beboerne.

Beboerne selv sørge for feiing og snømåking foran sine seksjoner når det ikke kan forventes avtalt snømåking eller feiing er avtalt (en gang pr vår).

Det burde finnes en fordelingsliste i hver inngang for disse oppgavene. Ihht. husordensregler.

Se husordensregler og vedtekter pkt. 5 for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for øvrige seksjonseiere i oppgangen, ihht vedtekter.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 79574081

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 346 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Selskapet fester tomt av Oslo Kommune. Avtalen inngått 01.07.1957 med festetid på 75 år.

Årlig festeavgift for 2024 var: 143 238,-. I 2025 var den budsjettert til 145 000,-.

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

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 145 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 30.06.1957
Festetid: 75 år

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Solbergliveien 50 ligger attraktivt til på Godlia i bydel Østensjø, et etablert og familievennlig boligområde. Området er kjent for rolige villastrøk, grønne omgivelser og nærhet til både marka og sentrum, noe som gjør det populært blant både barnefamilier, pendlere og andre som ønsker en kombinasjon av byliv og naturopplevelser.

Kollektivtransport:
Boligen har kort gangavstand til Godlia T-banestasjon, som betjenes av linje 3 (Kolsås–Mortensrud). Herfra er det enkel og effektiv forbindelse til Oslo sentrum, med reisetid på rundt 13 minutter til Jernbanetorget. Stasjonen er modernisert og har universell utforming med rampe i begge retninger.

I tillegg finnes flere bussforbindelser i nærområdet, som gir gode transportmuligheter til omkringliggende bydeler og kollektivknutepunkter.

Butikker og servicetilbud:
Daglige innkjøp kan enkelt gjøres ved nærliggende dagligvarebutikker som Extra Skøyenåsen, REMA 1000 Oppsal, Ulsrud og Hellerud, samt Kiwi Oppsal. Disse har generelt åpningstider fra kl. 07.00 til 23.00 på hverdager.

For et bredere servicetilbud ligger Tveita Senter kun få minutter unna. Senteret har rundt 60 butikker og tjenester, serveringssteder, helsetilbud og ulike servicetjenester. Ordinære åpningstider er mandag–fredag kl. 10.00–21.00 og lørdag kl. 09.00–19.00. Bryn senter kan tilby et rikt utvalg butikker og spisesteder, og ligger ca. 8 minutters kjøretur unna.

Rekreasjon og fritid:
Godlia og Østensjøområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Fra boligen er det kort vei til Østmarka med turstier, skiløyper, badevann og naturopplevelser. Området har også flere idrettsanlegg, lekeplasser og grønne friområder som bidrar til et aktivt og familievennlig nærmiljø.

For trening innendørs finnes blant annet Friendly Treningssenter i nærområdet.

Godlia er et veletablert boligområde med et godt utvalg av barnehager, skoler og fritidstilbud. Kombinasjonen av rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til natur gjør området spesielt attraktivt for familier med barn. Leiligheten ligger i Godlia skoles skolekrets.

Solbergliveien 50 har en attraktiv beliggenhet på Godlia med nærhet til T-bane, dagligvarehandel, kjøpesenter, skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder. Her bor man i et rolig og grønt nærmiljø samtidig som Oslo sentrum er lett tilgjengelig med kollektivtransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.04.1975.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, og det er laget en åpen stue/kjøkkenløsning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i Mekanikerveien 18.
For mer informasjon, se Oslo kommunes planinnsyn og saksinnsyn:
Mekanikerveien 18 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer 2026/05410 - Byggesak
Mottatt sak 11.05.2026
Status Under behandling

Det er gitt tillatelse til oppføring av teknisk bygg med nytt signalrom - Godlia t-banestasjon - Damfaret 27.
For mer informasjon, se Oslo kommunes planinnsyn og saksinnsyn:
Damfaret 27 - oppføring av teknisk bygg med nytt signalrom - Godlia t-banestasjon
Saksnummer 2026/00205 - Byggesak
Mottatt sak 07.01.2026
Status Under behandling

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i gul støysone fra vei. Fysisk risiko på eiendommen: Overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/144/1057/11:
31.12.1962 - Dokumentnr: 16903 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,816
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Nye vilkår

Nye vilkår

27.05.2026 - Dokumentnr: 579530 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.10.1961 - Dokumentnr: 12570 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1057
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1962 - Dokumentnr: 2972 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1057
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1962 - Dokumentnr: 9853 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1057
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.1962 - Dokumentnr: 16903 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,816
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Nye vilkår

Nye vilkår

30.04.1970 - Dokumentnr: 7267 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1057
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1986 - Dokumentnr: 65153 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/4286
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 76 SEKSJONER

15.11.2010 - Dokumentnr: 891106 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/4634

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det planlegges ifølge styreleder 03.06.2026 brannvedlikehold som vil medføre økning i fellesgjelden. Det er ikke klart hvor høy økning eller når det vil bli gjennomført.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger.

Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 43 450,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 2 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 425,- 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 5. juni 2026

Ansvarlig megler
Renee Benedicte Løkke, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90552105

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Solbergliveien 50

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Trasop skole (1-7 kl.)	548 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Godlia skole (1-7 kl.)	480 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Oppsal skole (1-10 kl.)	576 elever, 32 klasser	13 min 1 km
Tveita skole (1-7 kl.)	187 elever, 9 klasser	15 min 1.2 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	730 elever, 39 klasser	17 min 1.5 km
Hellerud videregående skole	600 elever	16 min 1.3 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	5 min 2.7 km

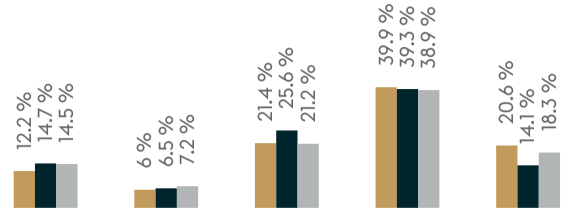
Offentlig transport

Skøyenlia	Linje 78A, 78B	5 min 0.4 km
Godlia	Linje 2, 3	6 min 0.5 km
Bryn stasjon	Linje L1	22 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.7 km
Oslo Gardermoen		35 min

Barnehager

Godlia barnehage (1-5 år)	36 barn	6 min 0.6 km
Østensjø Kanvas-barnehage (1-5...	63 barn	10 min 0.8 km
Lykketrollet barnehage (0-5 år...	22 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Godlia søndre	1 800	928
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Godlia balløkke	5 min
Trasop idrettspark	8 min
Feel24 Oppsal	6 min
EVO Teisen	19 min

«Har vokst opp her og føler jeg hadde en trygg og fin barndom her. Et sted jeg kan la datteren min vokse opp=)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Solbergliveien 50, 0683 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1057, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26139 **Eiendomsverdi ref nr:** IH1625

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i et boligbygg oppført i 1963 og har et internt bruksareal (BRA-i) på 56 m². Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Ferdigattest foreligger ifølge innhentet dokumentasjon. Planløsningen består av entré, toalettrom, bad, bod, soverom samt åpen stue- og kjøkkenløsning. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 7 m² og terrasse på ca. 7 m².

Boligen fremstår med normal standard sett opp mot alder og utførte oppgraderinger. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett- og laminatgulv, malte panel- og tapetserte vegger samt malte himlinger og takplater. Det er registrert normal bruksslitasje med enkelte sår, hakk, falming i parkett og mindre utbulinger i tapet. Det er også registrert enkelte skjevheter og høydeforskjeller i gulvkonstruksjonene, vurdert som naturlige setninger over byggets levetid uten tegn til pågående utvikling.

Vinduene er av nyere dato, 2025, med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag og 3-lags energiglass. Balkongdør har tilsvarende utførelse. Hovedinngangsdøren er brann- og lydklassifisert. Innvendige dører er i hovedsak originale fra byggeåret og har alders- og bruksprege overflateavvik, men fungerer som forutsatt.

Badet ble oppgradert i 2016 og har flislagte gulv og vegger, varmekabler, dokumentert membranløsning samt opplegg for vaskemaskin. Det er registrert mindre avvik knyttet til høydeforskjell mellom sluk og terskel samt fuktsvelling på servantinnredning som følge av fuktbelastning. Hulltaking og fuktkontroll av tilliggende konstruksjoner avdekket ikke unormale forhold.

Kjøkkenet har innredning med eikefronter, laminat benkeplate og integrerte arbeidsflater. Innredningen fremstår funksjonell med normal bruksslitasje og enkelte kosmetiske avvik. Hvitevarer er av eldre dato.

Oppvarming skjer med elektriske panelovner og varmekabler på bad. Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter. Vannrør er hovedsakelig rør-i-rør-system fra oppgradering i 2016.

Samlet fremstår boligen som en leilighet med normal vedlikeholdsstandard og enkelte alders- og bruksrelaterte avvik. Registrerte forhold vurderes i hovedsak som forventede ut fra byggets alder og konstruksjonstype, men enkelte vedlikeholds- og oppgraderingstiltak må påregnes over tid.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

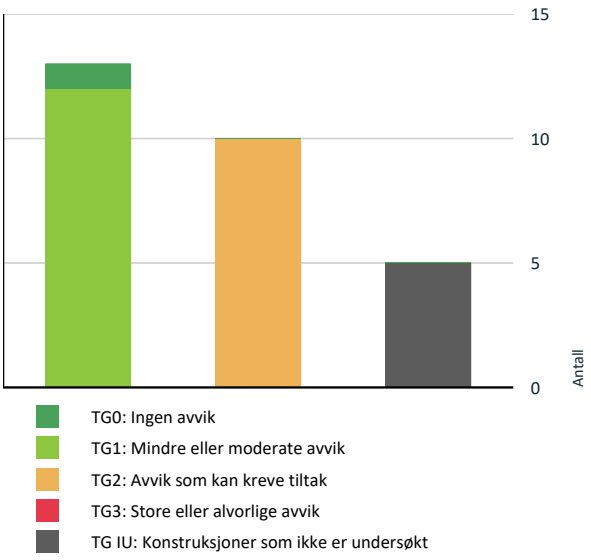
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppdraget ble rekvirert av megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var umøblert og ubebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående malt bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kryploft med lukeadkomst fra entre.
Yttertak med taksperrer, rupanel og stedvis isolasjon.
Grunnet manglende adkomstmulighet er loftet kun filmet fra luke og besiktigelsen er begrenset av dette.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags energiglass fra 2025

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Dører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags energiglass fra 2025
Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Solrik terrasse på 7 m² med adkomst fra stue. Terassebord på oppforet gulv, malte liggende bord som rekkverk med malt håndløper og malt panel på vegger og levegg. Manuell markise og strømuttak.
Det er målt høydeforskjell fra gulv/dekke til terreng på ca. 3,2 m
Rekkverkshøyde er målt til 0,91 m.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassegulv med knirk og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes oppgraderinger av gulv med justering mot undergulv og vask m/f.eks terrassebeis.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;
Gulv: parkettgulv og laminatgulv
Vegger: malt panel og malt tapet
Tak/himling: malt panel og tak-essplater

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater med preg av bruksslitasje og bruk gjennom flere år. Stedvis ujevne overflater med sår og hakk etter f.eks oppheng og tegn på påvirkning/forurensing som trafikkstøv, pollen m.m.
Tilstandsgrad settes ut fra standard på overflater og alder på bygningsdelene. Vurdering opp mot dagens forventede standard og bruksvennlighet er vurdert.

Parkettgulv med falmede overflater, noe oppsprekking i langsgående skjøter og tapet med noe utbuling i hjørner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte.

Tilstandsrapport






TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I stue er det målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I soverom er det målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

Leiligheten er i to høyder adskilt ved soveromsvegg.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som kan utløse tiltak. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe uten montert ildsted.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert to-trinns tretrapp fra stue til soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapp med høy bruksslitasje og ettermontert uoriginalt rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med oppgradering av trapp og rekkverk.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige dører fungerer som tiltenkt men med noe avvik på overflater som slitasje, hakk, merker, sår o.l.
Det gjøres oppmerksom på at slitedeler som låsekasse, sluttstykke og hengsler vil over tid ha redusert funksjon pga. vedvarende bruk gjennom mange år.
Det må derfor tas høyde for at det kan påløpe vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover selv om dette ikke nødvendigvis er tilfelle nå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men bygningsdelene må beregnes byttet på sikt.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod med hylleinnredning og garderobeskap.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Flislagt bad oppusset i 2016 av Bentzenbygg & Partners as
Bytte av sluk er godkjent av Plan-og bygningsetaten 15.12.2016

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedsenket malt himling.

Årstall: 2016

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med svak nedsenk og med varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 16 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusj med avstand ca. 93 cm og 5-11 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse -utført av Bærum tak og membran AS.
Smøremembran bak fliser på vegger.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2016

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servantinnredning med skuffer/skap, speil m/belysning og veggskap, åpen dusj med forheng og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert fuktsvelling i overflater på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Servantinnredning plassert nær dusj/våtsone utsettes for gjentatt fukt- og vannbelastning fra sprut, kondens og høy luftfuktighet. Trebaserte platematerialer (MDF/spon) er fuktømfintlige, og ved inntrengning av vann gjennom skjøter eller skadet overflate vil materialet svelle. Svellingen er normalt irreversibel og medfører oppbrytning av overflate og kantreising.

Forholdet vurderes som fukt- og brukspåvirkning. Tiltak er forbedret dusjavskjerming/ventilasjon og eventuelt utskifting av innredning ved behov.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med avtrekksentil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i eik og benkeplaten er av laminat med dobbel stålkum.
Det er frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin, koketopp og kombinert micro/stekeovn.
Innredningen er med normal bruksslitasje ift. alder på bygningsdel og komponenter. Mindre sår og hakk må påregnes selv om dette ikke er kommentert spesielt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen fremstår som funksjonell og med lite avvik i overflater foruten typiske utsatte områder som rundt håndtak.
Noe eldre hvitevarer med typisk bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe kosmetiske oppgraderinger av innredning og et er påregnelig med bytte av hvitevarer.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt toalettrom med malt himling og gulvmontert WC.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Røroppleggget ble oppgradert/byttet i forbindelse med oppussing av våtrom i 2016 .

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Anlegget er i hovedsak med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduer og lufteluke i vegg i bod og soverom.
Avtrekk til felles kanal fra bad og toalett.
Ventilasjonsløsningen i boligen er vurdert opp mot byggeår og anses å ha vært tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Sammenholdt med dagens regelverk foreligger det imidlertid avvik, særlig knyttet til luftutskiftning og generell sirkulasjon av ventilasjonsluft i boligen.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



TG IU Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til leverandør og anlegget er ikke testet.

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og bad m/varmekabler
Elektriske ovner/varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i fellesareal med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 3/25 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1963

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Boet er ikke kjent med historikken på EL-anlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Med unntak av bad/wc foreligger det ikke samsvarserklæringer for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuell besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg.
På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på terrasse:
Det er målt høydeforskjell fra gulv/dekke til terreng på ca. 3,2 m
Rekkverkshøyde er målt til 0,91 m.

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det er ikke opplyst om gjennomførte målinger på radonverdier.
Boligen ligger i aktsomhetsområde definert "moderat til lav"

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	56			56	7
Kjeller		7		7	
SUM	**56**	**7**			**7**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, toalettrom, bad, bod, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Leiligheten disponerer kjellerbod på 7,48 m²

Innvendig mønt/delvis skrå himling i stue: h= 2,4 m ved yttervegg stigende til 3,08 m midt i rommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: .

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1057		11	11300 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Solbergliveien 50

Hjemmelshaver
Borghild Lovise Jordet (bo)

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Solberglia Sameie	61 / 4634	OBOS Eiendomsforvaltning AS	975473279

Felles formue
Kr. 20 412 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 44 145 27.05.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til på Godlia i bydel Østensjø, i et etablert og rolig boligområde preget av rekkehus, villaer og lavblokker. Området er kjent for sitt familievennlige miljø, lite gjennomgangstrafikk og gode bomiljøkvaliteter. Bebyggelsen består hovedsakelig av boliger fra mellomkrigstiden og senere utbyggingsperioder, med et grønt og velholdt preg.

Nærområdet har et godt servicetilbud med dagligvarebutikker, kaféer og øvrige handelstilbud på Oppsal, Skøyenåsen og Tveita. Oppsal senter ligger i kort avstand og tilbyr et variert utvalg av butikker og tjenester for daglige behov.

For friluftsinteresserte er beliggenheten særdeles attraktiv med kort vei til Østmarka, som byr på omfattende tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Området har også nærhet til Østensjøvannet naturreservat med flotte turstier og rikt fugleliv. Badevann som Nøklevann og Ulsrudvannet er lett tilgjengelige.

Kollektivtilbudet er meget godt. Godlia T-banestasjon ligger innen gangavstand og gir rask forbindelse til Oslo sentrum på om lag 10–15 minutter. I tillegg finnes flere bussforbindelser i nærområdet. For bilpendlere er det enkel adkomst til hovedveinettet via Ring 3 og E6.

Samlet sett fremstår området som et attraktivt og etablert boligområde med nærhet til både bymessige fasiliteter, kollektivtransport og store rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79574081			

Kommentar

Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Objektet er et dødsbo og det er salg pr. fullmakt. Det betyr at egenerklæring ikke er fullstendig eller inneholder konkrete og korrekte beskrivelser da den er utfylt på vegne av boet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	
2	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IH1625

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. juni 2026

Oppdragsnummer
18-0079/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solbergliveien 50, 0683 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Bente Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 1990

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Borghild Lovise Jordet

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0079/26

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Martine Fagerli Husum
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.husum@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0079/26 . Vår ref.: 1276-1-011 Dato: 27.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solberglia Sameie
Organisasjonsnr:	975473279
Seksjonseier:	Jordet, Borghild Lovise
Medeier:	
Leilighetsnummer:	011
Adresse:	Solbergliveien 50, 0683 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	144
Bnr.	1057

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79574081.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje/parkeringsplass følger ikke seksjonen ved salg. Ventelisteordning. Sameiet har totalt 19 garasjer og 5 parkeringsplasser. For tildeling av plass påløper det en administrasjonskostnad til forretningsfører etter gjeldende priser.
Selskapet fester tomt av Oslo Kommune. Avtalen inngått 01.07.1957 med festetid på 75 år.
Tomten er festet. Festeavtale med Oslo Kommune datert i 1957. Festetid 75 år. Festekontrakt innhentes hos kartverket.
Salg /utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd og minst 14 dager før kjøper/leietaker skal flytte inn i leiligheten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207846805
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	194 928,00
Innfrielsesdato:	30.12.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208654357
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	2 964 652,00
Innfrielsesdato:	30.10.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 509,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 509,00	3 860,00 fra 01.07.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	597,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 415,-
Annen formue:	20 412,-
Gjeld:	84 833,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207846805
Restsaldo:	2 552,27
Kapitalkostnader:	105,02
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208654357
Restsaldo:	41 592,56
Kapitalkostnader:	327,01
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 44 144,83,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Erland Omsveen, e-post: solberglia@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

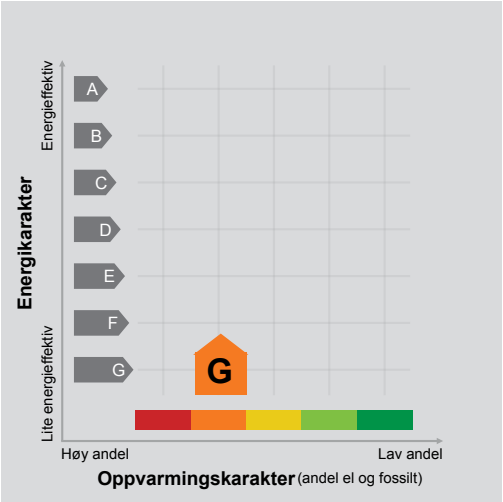
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

ENERGIATTEST

Adresse	Solbergliveien 50
Postnummer	0683
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1057
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80321449
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-224779
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1276
SOLBERGLIA SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SOLBERGLIA SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 19:00, Golia Velhus - Damfaret 25.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Installasjon av varmepumpe
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLBERGLIA SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Per Omsveen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1276 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 200.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000,-

Sak 7

Installasjon av varmepumpe

Forslag fremmet av:
Einar Rustad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg vil gjerne ha fremmet følgende forslag til vedtak på årsmøtet 21 mai 2025:

Det tillates heretter installasjon av varmepumper med separat ute- og innedel for hver leilighet. Installasjon skal gjøres slik at det ikke medfører ulemper for naboer.

Bakgrunn:

Det kan forventes høyere pris for elektrisitet fremover. Dette vil også påvirke priser for andre energiformer som ved, gass etc. En varmepumpe ha betydelige fordeler energimessig siden effektuttaket i form av varme er betydelig høyere enn varmepumpens effektbruk. Dette er viktig også i lys av det økende problemet med klimaendringer hvor man kan bidra til reduksjon av utslipp ved å spare energi som går til oppvarming.

Det er realistisk å regne med en reduksjon i strømforbruk på mer enn kr. 2000,- pr år for en leilighet på ca 60kvm for rekkehus i vårt område (Kilde: Varmepumpe.no).

Mvh

Einar Rustad

Styrets innstilling
Tilsvarende installasjon har vært foreslått i årsmøte tidligere og har da blitt nedstemt med bakgrunn i bekymring for støy og vibrasjoner i bygningen.

Vi ber årsmøtet vurdere forslaget til Einar Rustad. Kanskje kan man benytte denne installasjonen, som test for videre vurdering.

Forslag til vedtak
Det tillates heretter installasjon av varmepumper med separat ute- og innedel for hver leilighet. Installasjon skal gjøres slik at det ikke medfører ulemper for naboer.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Omsveen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir-Olav Pettersen
- Silje Vig Bjune
- Tobias Solem Blegeberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Belle Ellen Myhre
- Cecilie Ragne Forfang

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Cecilie Ragne . Forfang
- Velges under årsmøte .

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder
Per Omsveen Nyveien 31

Styremedlemmer
Silje Vig Bjune Solbergliveien 52
Geir Olav Pettersen Solbergliveien 76
Marie Furre Solbergliveien 76

Varamedlem
Belle Ellen Myhre
Cecile Forfang

Valgkomite
Cecilie Forfang

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Vi oppfordrer særlig de som er eldre og som ikke er digitale, til å registrere foresatte/verge. Oppgi personalia til vedkommende for registrering, soberglia@styrerommet eller legg lapp i styrepostkassa.

Generelle opplysninger om Solberglia Sameie

Sameiet består av 76 seksjoner.
Solberglia Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975473279, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 144/1057

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

Solberglia Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

STYRETS ARBEID

Perioden som har vært:

- Styret har gjennomført 10. styremøter, samt en rekke møter med leverandører, avklaringer pr. epost, mobil, m.m.
- Radon utbedring – Radonmannen har sluttført installasjon av med 2. stk. radonsug.
- Elektro Sivert AS har installert 6. stk kontakter til radonanleggene og montert ny lampe i nr. 48.

- Byggmesterkontoret har montert permanent avfukter i nr. 50 og foretatt service på de som er i drift.
- Engasjert Obos Prosjekt i forbindesle med utvelgelse av leverandør vindu/balkongsdør utskifing.
- DataCall har reparert flere porttelefoner/dørlåser/dørpumper.
- Firesafe ved Chris har utført service og oppgradering av brannvarslingssystemet.
  Avtalen er overført fra Firesate til Gss AS
- Gjennomgang av flere leverandører av brannvarslingsanlegg. Vi er i sluttforhandling med en leverandør.
- Pelias har vært på flere saneringer av Skjeggkre – økende problem.
- NorTekstil skifter matter hver 4. uke
- Avholdt dugnader vår og høst med containere for hageavfall !
- JHS Trefelling har foretatt trefelling.
- Vaktmesterkompaniet AS er engasjert for snømåking, strøing og feiing.

Fremtidige planer:

- Skifting av vinduer/balkongdører
- Vurdere nytt brukervennlig røyk/brannvarslingssystem
- Vurdere energieffektivisering
- Sykkelbod

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

BUDSJETT FOR 2025
Styreleder orienterer om forutsetningene for budsjettet for 2025.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 888 532.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SOLBERGLIA SAMEIE
ORG.NR. 975 473 279, KUNDENR. 1276

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 336 288	3 341 088	3 355 000	3 353 000
Andre inntekter	3	2 244	13 029	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 338 532**	**3 354 117**	**3 365 000**	**3 363 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 707	-25 606	-24 675	-29 000
Styrehonorar	5	-196 500	-181 583	-195 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-22 886	-9 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 720	-115 595	-123 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-163 535	-838	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-293 922	-597 489	-527 000	-528 000
Forsikringer		-282 693	-262 145	-288 000	-346 000
Festeavgift		-143 238	-143 238	-145 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-642 436	-542 107	-641 000	-734 200
Energi/fyring		-153 742	-144 339	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 664	-65 463	-69 000	-72 000
Andre driftskostnader	10	-290 248	-240 866	-277 000	-285 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 404 290**	**-2 328 519**	**-2 454 675**	**-2 633 200**
DRIFTSRESULTAT		**934 242**	**1 025 598**	**910 325**	**729 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 451	42 023	0	0
Finanskostnader	12	-150 557	-140 971	-148 000	-141 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-100 106**	**-98 948**	**-148 000**	**-141 000**
ÅRSRESULTAT		**834 135**	**926 650**	**762 325**	**588 800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		834 135	219 430		
Reduksjon udekket tap		0	707 220		

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLBERGLIA SAMEIE

Organisasjonsnummer: 975473279
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 19:00, Golia Velhus - Damfaret 25.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Per Omsveen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Vibeke Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble Tove Marie Johansen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 200.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Installasjon av varmepumpe

Fremmet av: Einar Rustad

Hei,

Jeg vil gjerne ha fremmet følgende forslag til vedtak på årsmøtet 21 mai 2025:

Det tillates heretter installasjon av varmepumper med separat ute- og innedel for hver leilighet. Installasjon skal gjøres slik at det ikke medfører ulemper for naboer.

Bakgrunn:

Det kan forventes høyere pris for elektrisitet fremover. Dette vil også påvirke priser for andre energiformer som ved, gass etc. En varmepumpe ha betydelige fordeler energimessig siden effektuttaket i form av varme er betydelig høyere enn varmepumpens effektbruk. Dette er viktig også i lys av det økende problemet med klimaendringer hvor man kan bidra til reduksjon av utslipp ved å spare energi som går til oppvarming.

Det er realistisk å regne med en reduksjon i strømforbruk på mer enn kr. 2000,- pr år for en leilighet på ca 60kvm for rekkehus i vårt område (Kilde: Varmepumpe.no).

Mvh

Einar Rustad

Styrets innstilling
Tilsvarende installasjon har vært foreslått i årsmøte tidligere og har da blitt nedstemt med bakgrunn i bekymring for støy og vibrasjoner i bygningen.

Vi ber årsmøtet vurdere forslaget til Einar Rustad. Kanskje kan man benytte denne installasjonen, som test for videre vurdering.

> **Forslag til vedtak:**
> Einar Rustad får lov til å installere varmepumpe som beskrevet og forklart i årsmøte 2025. Forutsetningen er at dette er en testinstallasjon, som må fjernes hvis naboer klager over støy eller andre ulemper. Installasjonen benyttes av Sameiet som erfaring og besluttningsgrunnlag for eventuelle fremtidige installasjoner. Saken vil

bli tatt opp som eget punkt i årsmøte 2026 for videre vurdering. Videre må Einar Rustad få skriftlig samtykke fra samtlige 4. enheter i oppgangen.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Omsveen

Følgende stilte til valg:
Per Omsveen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Silje Vig Bjune
Tobias Solem Blegeberg
Geir-Olav Pettersen

Følgende stilte til valg:
Silje Vig Bjune
Tobias Solem Blegeberg
Geir-Olav Pettersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Ragne Forfang
Belle Ellen Myhre

Følgende stilte til valg:
Cecilie Ragne Forfang
Belle Ellen Myhre

Valgkomite` (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Ragne Forfang
Nikolay Dontchev Nikolov

Følgende stilte til valg:
Cecilie Ragne Forfang
Nikolay Dontchev Nikolov

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1276
SOLBERGLIA SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SOLBERGLIA SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 15:00 og lukker 3. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1276

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Ekstraordinært årsmøte vindusutskifting

Som tildligere lovet sender vi herved ut til avstemming sak om utskifting av vinduer og balkongdører. De som ikke er digitale får innkallingen i postkassa. Stemmeseddel leveres digitalt eller i styrepostkassa som du finner på siden av garasjerekke ved Solbergliveien 76.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Skifte av vinduer og balkongdører

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLBERGLIA SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Per Omsveen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Cecilie Ragne Forfang og Geir Olav Pettersen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Skifte av vinduer og balkongdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styret foreslår å skifte vinduer og balkongdører i Sameiet som beskrevet i innkallingen.

Vedlegg

1. Sidesving - NorDan.pdf
2. Toppsving - NorDan.pdf

Styrets årsrapport

Beslutningsgrunnlag/saksopplysninger skifte av vinduer og balkogdører.

Med bakgrunn i årsmøtebeslutning pr. 22.05.24. sak 8., fikk styret i oppdrag å fremlegge et endelig tilbud på skifte av samtlige vinduer, til endelig avstemming i et ekstraordinært årsmøte.

Styret engasjerte OBOS Prosjekt for å finne frem til egnede leverandører, samt for å sikre en kvalitetsvurdering av disse.

Valget falt på leverandøren Palmgren AS, som hadde rimeligste tilbud og som OBOS Prosjekt har mange og gode erfaringer med i tilsvarende prosjekter.
I møte med Palmgren AS, OBOS Prosjekt og representanter fra styret, fikk vi bekreftelse på at de hadde lang erfaring og et ferdig gjennomprøvd opplegg for slike prosjekter. Palmgren AS driver kun med vindusutskifting og ga et godt inntrykk.

Innadslående/utadslående vinduer
I fellesmøte 18.11.24 kom det frem at mange ønsket vinduer som er innbruddsikre, da vinduer i soverommene ligger på gateplan. En ekstra trygghet med dirkesikre vinduer er derfor ønsket. Det medfører innadslående vinduer, som er sikrere for åpning utenfra.

Etter en befaring med Palmgren AS, OBOS Prosjekt og styret, ble det derfor foretatt en befaring for å endre fra dagens standard som er utadslående til innadslående for alle vinduer. Utadslående vinduer er også delvis enklere å vaske, da de sideveis åpnes innover i rommet.
Utadslående vinduer «rulles» rundt 360 grader.

Vi tenkte da at alle ville bli fornøyd og vi var i mål med en løsning alle ville bli fornøyd med.
Men den gang ei, da det i etterkant kom frem at ut dette ble vanskelig, da det står sofaer og spisebord, som vanskelig kan flyttes for sideåpning. Videre ble det gitt tilbakemelding på at innadslående vinduer på soverommet, ville gjøre tilgang til seng problematisk.

Vi er da tilbake til opprinnelig vindustype, med åpning utover og som kan rulles rundt neste 360 grader. Mest mulig tilsvarende de vi har i dag. Sideveis åpning for de mindre på soverommene, se vedlagte informasjon for vindustyper.

For å tilfredsstille større grad av sikkerhet, har vi da funnet frem til en «haspetype/lås» som gjør vinduene tilnærmet innbruddsikre. Vindushaspen er ikke en del av leveransen, men styret kan kjøpe inn for egenmontering til kostpris.

Hvilke vinduer er inkludert i prosjektet:
I utgangspunktet er alle originale vinduer inkludert i prosjektet.
Vinduer som følge av påbygg av endeleilighetene, er med i prosjektet, da brøken her i sin tid er økt for å ta høyde for høyere kostnader.
Ekstra vindu som er søkt om og godkjent på soveromssiden, er med i prosjektet.
Balkongdører er med i prosjektet.

Vinduer i kjeller som er installert senere i forbindelse med sovealkover i underetasjen, er ikke med i prosjektet. De er generelt av nyere dato og er gjennomført i privat regi. Sameiet har derfor ikke vedlikeholdsplikt av disse.

Balkongdører:
Det har kommet opp to ønsker i forbindelse med balkongsdører.
Lavere terskel på balkongdør.

Ønske om nøkkellås fra utsiden, gjelder de på bakkeplan.
Begge ønsker er ivaretatt i tilbudet.

Økonomisk bidrag til prosjektet fra Oslo Kommune Klimaetaten.
Vi har fått innvilget fra Oslo Kommune Klima-etaten, et tilskudd på 1. million kroner til prosjektet. Det tilsvarer et tilskudd på 20% av kostnaden for hele prosjektet. Vi har måttet gjøre noen mindre endringer på typen balkongdører, men det er bare til det bedre, med enda bedre isolasjonsgrad.

Prosjekt og byggeledelse
OBOS prosjekt og styret er ansvarlige for prosjekt og byggeledelse, sammen med leverandør.
Det vil bli avholdt jevnlige byggemøter i perioden.
Ved å benytte OBOS prosjekt, gir det gi oss en sterkere grad av reklamasjonsmuligheter ved eventuelle reklamasjoner.

Byggesøknad
Arkitekt er engasjert for innsendelse av byggesøknad i henhold til krav.
Det er bekreftet fra Plan og Bygg at byggesøknad er påkrevet.
Vi har fått oppgitt at forskjellige vindustyper ikke vil bli godkjent, det er krav om enhetlig løsning.

Praktisk gjennomføring.
Palmgren AS beregner i snitt en dag pr. leilighet og vil stille med tidvis flere lag.
Total gjennomføringstid er beregnet til ca. 40 arbeidsdager for hele Sameiet.
Palmgren AS kontakter på forhånd hver eier og foretar en befaring og måling, og diskuterer eventuelle problemstillinger med deg. Videre avtales etter hvert dag/tid for skifte i din leilighet. Vi antar oppstart rett over sommerferien.
De dekker til gulv, men du må regne med noe støv i forbindelse med arbeidet. Pass derfor på å dekke til sofaer, senger, etc, med plast.
Alle vinduer skiftes inne fra leiligheten. Dagens omramming/lister fjernes og nye lister av standard format installeres. Palmgren AS vil sende ut informasjon om det praktiske på forhånd.
Der hvor det er elektriske ledninger montert mot list, vil elektriker engasjert fra Palmgrens AS utføre ny installasjon.

Kostnadsoversikt
Byggesøknad 87.000,-
OBOS Prosjekt 287.500,-
Elektro arbeider 125.000,-
Palmgren AS 4.335.904,-
Uforutsette utgifter 10% 483.590,-

Total kostnad/budsjett 5.319.494,-

Finansiering
Kostnaden finansieres som følger:

Tilskudd Oslo Kommune 1.000.000,-
Egenkapital innestående bank 2.320.000,-
Lån 2.000.000,-

Nytt låneoptak på 2. milloner over 20 år vil medføre økte finansielle utgifter (renter og avdrag) på totalt kr. 200.000,- pr. år.

Fordelt i gjennomsnitt pr. enhet blir det kr. 2.630,- pr. år, eller 220,- pr. måned i snitt. Den faktiske kostnaden fordeles etter leilighetens brøk, som i realiteten medfør lavere kostnad for de små og høyere for de store leilighetene.

Uforutsette utgifter og problemstillinger

Vi må ta høyde for noe uforutsette utgifter, særlig knyttet til elektroarbeider, egne installasjoner, feil og mangler, råte, m.m. Budsjettet tar høyde for ca. 10% uforutsette utgifter

Eventuelle blendingsgardiner/persienner/markiser som er festet på vinduene må eier selv ta ansvar for å fjerne før installasjon. Det er ikke gitt at tilpassede gardiner/sprosser passer direkte inn i de nye vinduene. En må selv tilpasse disse i etterkant eller montere nye.

Prisøkning

Da det nå har gått noe tid fra opprinnelig tilbud og frem til i dag, vil vi måtte regne med noe kostnadsøkning i forhold til opprinnelig budsjett. Vi regner maksimalt 7% økning.

Eventuelle spørsmål og uklarheter

Er det ting som er uklart som trenger avklaring, send spørsmålet gjennom Vibbo eller via styrets epostadresse: Svaret vil bli gjengitt i Vibbo, så alle kan lese det.
Vi vil for de som ønsker det, etter at prosjektet er gjennomført, kunne tilby en individuell nedbetaling av gjelden tilhørende vindusprosjektet.

Er det spørsmål knyttet kun til din leilighet, ber vi om at spørsmålet sendes på epost.


Vinduer
Dører
Tilvalg
Inspirasjon
Om NorDan
Nettbutikk
Kontakt /Nyttig info
NorDan sidesving
Det beste av moderne betjening kombinert med et klassisk design.
Den roterende rammen gir deg enkelt renhold og vedlikehold, samtidig som det tradisjonelle uttrykket bevares.
TILPASS
Sidesving kombinerer tradisjonell stil med både åpningssperre og en posisjon for trygg vindusvask.
Sidesving og sidehengslede vinduer kan utmerket kombineres i samme fasade. Velg mellom standard vridere, som styres av flere punkts låsespagnolett, eller nostalgiske vindushaspер. Lette elegante rammer gir et smekkert design og økt bokomfort med en stor lysflate.
Dette er klassiske vinduer med moderne funksjon som egner seg spesielt godt til gamle boliger som skal rehabiliteres, og til nybygg som skal ha et gjennomført preg av svunne tider.
Oppdag det beste av moderne betjening kombinert med et klassisk design
Dette er klassiske vinduer med moderne funksjon som egner seg spesielt godt til gamle boliger som skal rehabiliteres, og til nybygg som skal ha et gjennomført preg av svunne tider.
Hvilke vinduer passer for deg?
Behovene er mange og komplekse. NorDan er opptatt av å levere kvalitetsprodukter skreddersydd til dine behov. Vi har som mål å gjøre det enklere for deg å velge.
Tilvalg er valg du må gjøre når du bestiller vindu eller dører fra NorDan
Det kan være vanskelig å velge rett farge på vinduet, og vite hva slags glass en ønsker. Skal du ha solskjerming inne eller ute, eller kanskje du trenger myggnetting. Før ikke å snakke om hva slags type håndtak du ønsker.
TILVALG
Fant du det du lette etter?
Ja
Nei
Kontakt
Kundeservice
Salgskontor
Forhandlere
Kundesenter
Nyhetsbrev
Gjør befaring
Bestill brosjyre/prøvebit
Informasjon og vanskelser
GDPR
Åpningstider
Værting i Whistleblowing
Proff
Montering
Tegninger
E-læring
Vedlikehold
Klimakalkulator
NorDan AS
Skagerbruveien 4C
N-4402 Flekkefjord
Org.nr: 979 774 222
Tlf: +47 51 40 40 00
firmapost@nordan.no





Toppsving

En moderne klassiker gjort enda bedre. Med Toppsving får man høy kvalitet kombinert med den velkjente utadslående åpningen.

3D visning

Mer Informasjon

Info **Spesifikasjoner** **Dokumenter** **Forhandlere**

Toppsving

Velbalansert beslag gjør at rammen lett kan vendes 180 grader for trygg vasking fra innsiden. Solide vaskestoppbeslag er også integrert i hengslene for trygg vasking av vinduets utside innomhus. Vinduet har en avansert og effektiv sperrebeslag integrert i hengslene. NorDan Toppsving er det eneste standardproduserte vindu som tilfredsstiller kravene til innbruddsikring med hensyn til press mellom karm og ramme. Kan også leveres som Svanemerket vindu.

Klassisk og elegant
Toppsving har stort rom for individuell tilpasning. Vinduet inngår blant de utadslående produktene fra NorDan som er spesielt designet for å passe inn i klassiske og mer tradisjonelle bygg. Den klassiske utformingen kombinert med svært god støydemping gjør Toppsving til et suverent valg ved rehabilitering av bebyggelse i bystrøk.

Fordeler med 3-lags glass
NorDan anbefaler alltid 3-lags glass, uavhengig om det er nybygg eller rehab. Med 3-lags glass får du ikke bare bedre bokomfort, hvor du slipper kaldras og kan møblere helt inntil vinduene. Vinduene er også bedre isolert og holder varmen inne i boligen, du sparer strøm på oppvarming og oppnår bedre innemiljø.

Sterke beslag og smarte funksjoner
Velbalanserte beslag gjør at rammen lett kan vendes 180 grader for trygg vasking fra innsiden. Solide vaskestoppsbeslag er også integrert i hengslene for trygg vasking av vindu. Store vinduer er ingen problem da vårt egenutviklede beslag klarer rammevekt på 80 kg. effektiv sperrebeslag stopper likevel ethvert "fluktforsøk" fra viltre krabater. NorDan har det eneste utadslående standardproduserte vindu som tilfredsstiller kravene til inn bruddsikring med hensyn til press mellom karm og ramme.

SE DEMONSTRASJONSVIDEO

LES MER OM TOPPSVING

Meld deg på vårt nyhetsbrev

Gjennom vårt nyhetsbrev vil du motta relevant informasjon om nyheter og andre aktuelle saker. Registrer deg. Vi tar godt vare på dine personopplysninger i henhold til gjeldende lover, og du kan enkelt melde deg av når du selv ønsker.

MELD DEG PÅ HER

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SOLBERGLIA SAMEIE

Organisasjonsnummer: 975473279
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 15:00 til 3. mai kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Per Omsveen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Cecilie Ragne Forfang og Geir Olav Pettersen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Skifte av vinduer og balkongdører

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å skifte vinduer og balkongdører i Sameiet som beskrevet i innkallingen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

V E D T E K T E R

for

Solberglia Sameie, org. nr. 975 473 279

Vedtektene er fastsatt på ordinært årsmøte 25. mars.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.
Endret 11. juni 2020
Endret 09.04.2021 (§8-1)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Solberglia Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.10.1986.

Sameiet er senere reseksjonert, hvor tidligere fellesareal er tillagt enkelte seksjoner som tilbygg eller sovealkove i underetasje. Sameiebrøken er endret etter reseksjonering.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 76 boligseksjoner på eiendommen gnr. 144, bnr. 1057 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og enkelte seksjoner med en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Del av fellesareal (underetasje) legges som hoveddel til følgende seksjoner: 5, 6, 7, 8, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 50, 51, 52, 62, 64, 67, 73 og 75.
- Del av fellesareal (påbygg) legges som tilleggsareal og hoveddel til seksjon 29, 68 og 69.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (2) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Det godkjennes imidlertid kun utleie til privatpersoner og ikke juridiske personer.

Styret kan kreve fremlagt leiekontrakt for å kontrollere at den ikke inneholder noe som strider mot sameiets vedtekter eller eventuelle husordensregler.
Eier som leier ut sin seksjon må ta ansvar også økonomisk for at leietaker følger sameiets lover og regler.
Styret skal ved utleie kreve fremlagt Solberglia Sameies «Pliktavtale mellom seksjonseier/utleier og leietaker» ferdig utfylt av seksjonseier og leietaker. Leietaker skal også bekrefte at han/hun har mottatt sameiets vedtekter og husordensregler.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder bl.a. tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, kattestiger og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for øvrige seksjonseiere i oppgangen.

4. Sameiets parkering

4-1 Garasjeplasser
Sameiet har 19 garasjeplasser som leies ut. Styret administrerer ventelisteordning på plassene.

For tildeling av garasje påløper det administrasjonskostnad til forretningsfører.

Garasjeplassene følger ikke leilighetene ved salg.

For garasjeplass må det innbetales depositum. Depositum beregnes med utgangspunkt i
at kr 1 500 i 1962 (snitt på alle måneder) reguleres iht konsumprisindeksen pr. siste måned hos SSB. Samme prinsipp følges ved utbetaling av depositum.

4-2 Parkeringsplasser på fellesareal
Sameiet har 6 parkeringsplasser på utvendig fellesareal. Styret administrerer ventelisteordning på plassene.

For tildeling av plass påløper det administrasjonskostnad til forretningsfører.

Parkeringsplassene følger ikke leilighetene ved salg.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Den enkelte sameier må selv bekoste vedlikeholdet og eventuelle bygningsskader som kan oppstå som følge av innglasset balkong.
(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter brøkene 8/570 for leiligheter i 2. etasje og 7/570 for leiligheter i 1. etasje.
Tilbygg/alkover belastes med et tillegg på kr. 20 pr. kvm pr. måned (pris i 2019). Tillegg for tilbygg/alkover justeres prosentvis likt med felleskostnadene.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan velges som styremedlem.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Solberglia sameie

Vedtatt på sameiermøte 14. mars 2013
Revidert på sameiermøte 12. mars 2015

1. Beboernes plikter

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Fellesarealer.

Uteplass, trappeoppgang og felles kjellerrom må ikke opptas med unødig gjenstander. Utgangsdør skal holdes låst.
Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne og oppbevare sitt avfall på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Pappesker flatpakkes. Renholdetatens påbud om at alt avfall pakkes i plastposer med dobbel knute før det legges i restavfallskassene må respekteres. Løse gjenstander og sekker med grønt avfall tillates ikke i restavfallskassene.
Forurensning av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på sameiets fellesareal.
Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater, parabolantenner og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor oppslagstavlen.
Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler.
Fellesrom og kryp rom i kjellere er for felles utnyttelse og må ikke være avlåst, men tilgjengelig for inspeksjon.

3. Boder i kjeller

Beboerne plikter å holde orden i egne boder. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre fuktig ved, eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Beboere som har lufteventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne med unntak for særlig kalde perioder.

4. Forhager mm.

Forhagene skal holdes opparbeidet og i god orden. Det påhviler den enkelte seksjonsinnehaver å verne om de opparbeidede hageanlegg med klipping og stell. Det må ikke brukes unødig med vann langs kjeller -og alkoveveggene slik at fuktskader oppstår. Kannevanning anbefales for vanning av planter

inntil grunnmur. Eventuell vanning av plener og terreng må foregå med spreder og ikke i solsteiken. Oslo kommunes vannrestriksjoner må også overholdes.

5. Indre orden

Den enkelte beboer, *og* de som gis adgang til seksjonen, plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon slik at de ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter sameier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon samt tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

6. Dyrehold

Husdyr er generelt ikke tillatt. Men, alt dyrehold må være avtalt med de nærmeste naboene.

7. Nattero

Mellom kl. 23 og kl. 07 skal det være nattero i seksjonene. Det betyr at støyende aktiviteter som kjøring av vaskemaskin, oppussing etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det musiseres eller foregå selskapelighet ut over kl. 23, så må naboer varsles i god tid på forhånd.

8. Parkering

Bil -og motorsykkelkjøring på eiendommen er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på utleide plasser. Nødvendig av -og pålessing på bil er tillatt, men oppholdet bør gjøres så kort som mulig.

9. Fellesvaskeri

Fellesvaskeriets åpningstid og eventuell kostnad for bruk fastsettes på sameiermøte. Både vaskerommet og maskinene skal rengjøres etter bruk. Bruker er ansvarlig for å melde ifra om feil eller mangler. Blir maskinene misbrukt, kan bruker bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon. På søn- og helligdager må tøy ikke henges ut til tørk.

10. Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Ved utleie av seksjon skal dette kontraktfestes med leietaker at han/hun plikter å delta på dugnader i sameiet.

11. Plikter i den enkelte inngang som fordeles etter tur er:

Rengjøring av trappene minst en gang pr uke. Lyspærer byttes og bekostes av beboerne. Videre skal beboerne selv sørge for feiing og snømåking foran sine

seksjoner når det ikke kan forventes avtalt snømåking (v. min. 5 cm nysnø) eller feiing er avtalt (en gang pr vår). Det burde finnes en fordelingsliste i hver inngang for disse oppgavene.

12. Utfyllende husordensregler

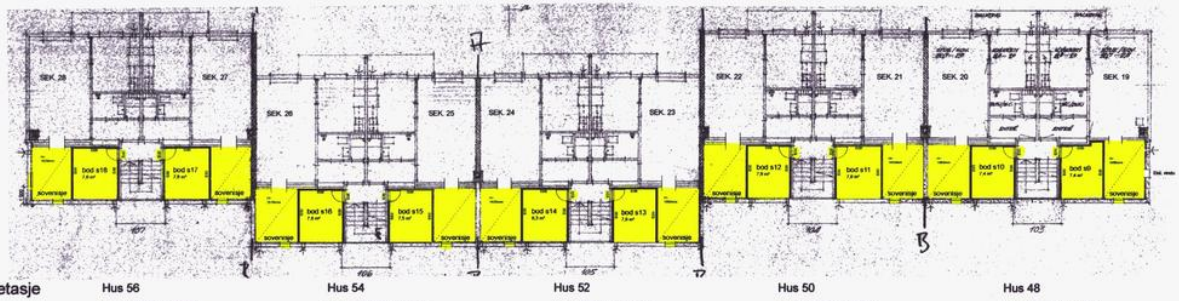
Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

13. Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordens regler overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietaker eller andre som er gitt adgang til seksjonen. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

14. Ved utleie av seksjon.

Sameiere som ønsker å leie ut sin seksjon bør inngå en skriftlig avtale med fremleier om at denne overtar sameierens plikter eller selv garantere for at disse blir overholdt. Sameier plikter å meddele navn på leietagere til sameiets styre.



Plan Underetasje

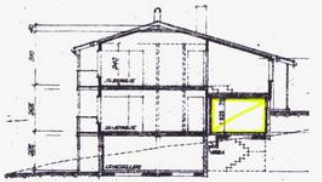
Hus 56
Sek. 17/18 + 27/28

Hus 54
Sek. 15/16 + 25/26

Hus 52
Sek. 13/14 + 23/24

Hus 50
Sek. 11/12 + 21/22

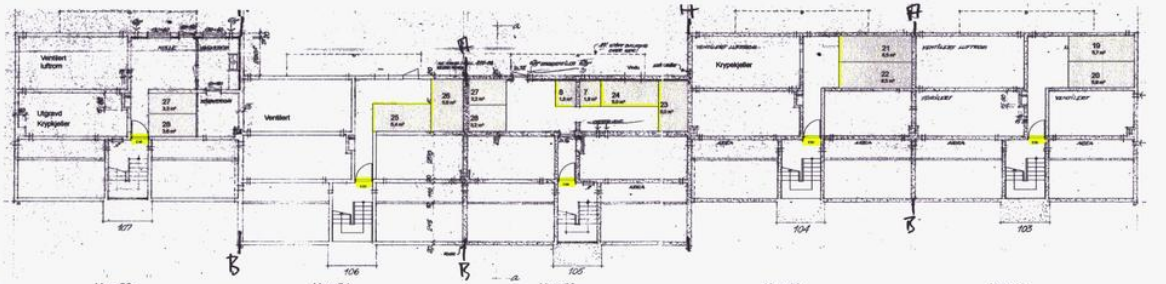
Hus 48
Sek. 9/10 + 19/20



Snitt

Fordeling av bodarealer

Selskap/ stue	selskap	Soner antall	kjeller areal (m2)	underetg areal (m2)	andre hus	hvem	areal (m2)
48 første	9	1		7,4			7,4
underetg	10	1	5,9	7,4			5,9
kjeller	20	1	5,9				5,9
50 første	11	1		7,9			7,9
underetg	21	1	6,5	7,9			6,5
kjeller	22	1	6,5				6,5
52 første	13	1		7,9			7,9
underetg	23	1	5,9	8,3			5,9
kjeller	24	1	5,9				5,9
		Bibyggareal fra andre hus			1,8 sek 7 (hus48)		
					1,8 sek 9 (hus48)		
					3,2 sek 27 (hus56)		
					3,2 sek 29 (hus56)		
54 første	15	1		7,9			7,9
underetg	25	1	6,4	7,9			6,4
kjeller	26	1	6,4				6,4
56 første	17	1		7,8			7,8
underetg	27	2	3,3	7,8	3,2 i hus 52		6,5
kjeller	28	2	3,2		3,2 i hus 52		6,4



Plan kjeller

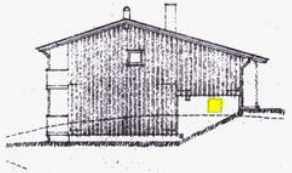
Hus 56

Hus 54

Hus 52

Hus 50

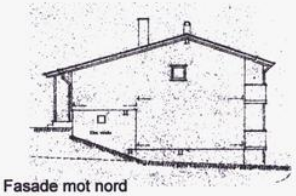
Hus 48



Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot nord

ENDRING AV TILTAK

Tegn.status:	Tegn.nr.:	Rev.
Byggemelding	A-112	A

NEDKOPIERT M 1:200

A	13.2007	endring av tiltak meldt	SI

Solberglia boligsameie

NY SITUASJON
Hus 48-56

30.01.2007 MIK

A-112 A

1:100

TH Solberglia boligsameie

ARK Eiserhagen Arkitektkontor AS

A.M.V.
HUS NR. 103-104-105-106-107.
BORETTSLAG II, OKSAV. 8NR. 105.
2 ETASJE
3

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

OVe/GS

KOPI

Oslo, den 16.4.1975.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.144,bnr.1057, Hus 103-107, Solbergliveien 48-56.

Journalnr.: 61/965

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 7.12.1964.

Bygningens art: Rekkehus.

Byggherre: Akers Mek. Verksted Borettslag, v/eiendomsmegler Arne V. Ryttmær, Kr. Augustgt. 19, OSLO 1

Byggemelder: Ark.ene Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, OSLO 3.

Ansvarshavende: Tömmerm. T. Haugen, Freidigveien 1, OSLO 11.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

OVe

Distriktsingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SK. C 15. 4000. ANDVORD. 72465/70.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LUTRO BYGG AS
Industriveien 6
1473 LØRENSKOG
pal@lutrobygg.no

Dato: 23 OKT. 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200707623-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Odd Iver Rånes	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOLBERGLIVEIEN 48-56	Eiendom:	144/1057/0/0
Tiltakshaver:	Solberglia Boligsameie	Adresse:	Solberglia 44, 0683 OSLO
Søker:	LUTRO BYGG AS	Adresse:	Industriveien 6, 1473 LØRENSKOG
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SOLBERGLIVEIEN 48-56

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Caroline Waller
enhetsleder

Odd Iver Rånes
saksbehandler

Kopi til:
Solberglia Boligsameie, Solberglia 44, 0683 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533674
Deres ref: 9237248

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 144, BNR. 1057.

Vi viser til bestilling av 26.05.2026 for eiendom gnr. 144, bnr. 1057.

GNR. 144 BNR. 1057

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.05.1957.

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

6415 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

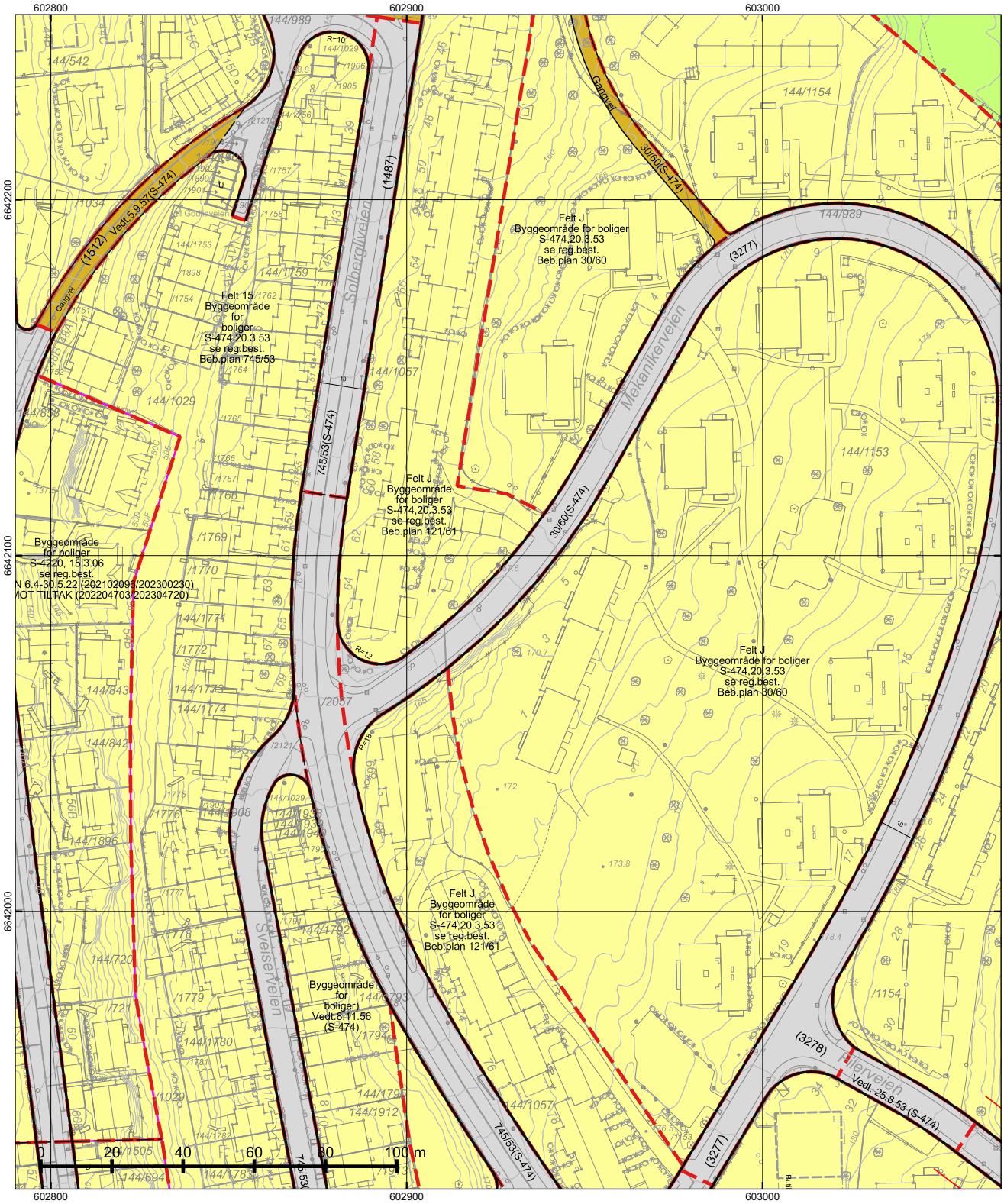
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


602900
602950
6642050
6642050
66
68
6642000
6642000
70
72
74
76
144/1793
/1794
144/1796
6641950
144/1057
78
/1913
144/1029
/2121
80
602950
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

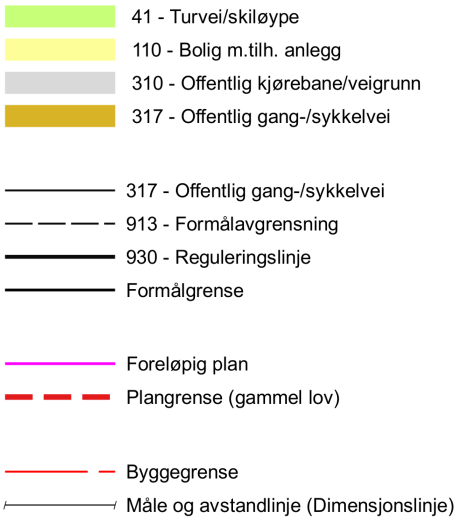
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

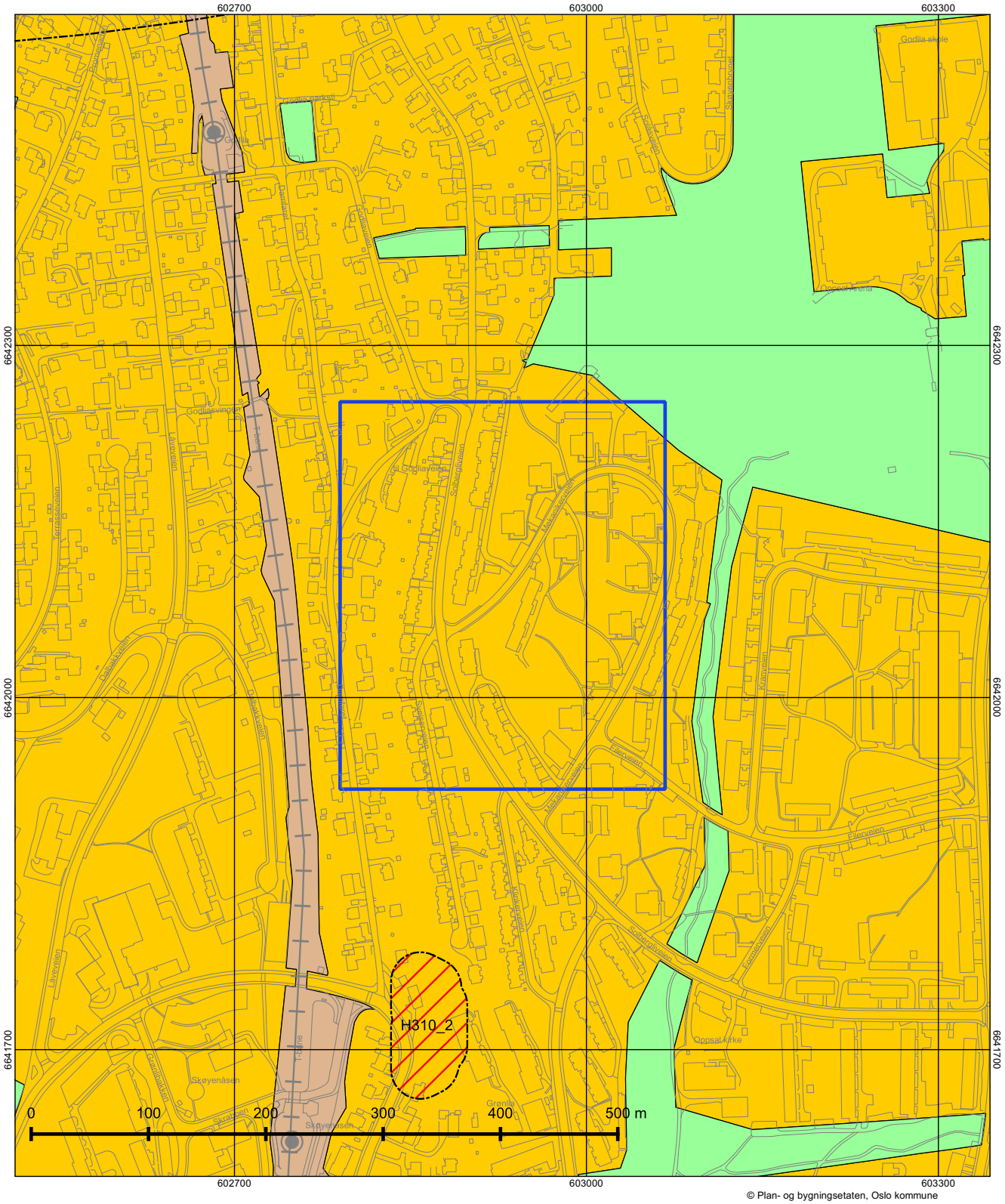
PlottID/Best.nr: 158519/ 86533674
Deres ref.:
Adresse: Solbergliveien 50
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1057

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158519/86533674
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

12161

Bebyggelsesplan for del av kvartalet J, Skøyen - Oppsal. A.M.V - Selvbyggerlag, gnr.144 bnr.1057.

12161 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196102949

Vedtaksdato: 07.02.1961
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 600986057
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning		
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
975473279	SOLBERGLIA SAMEIE	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)	
Knr	Gnr	Bnr
0301	144	1057

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 891106 Tinglyst: 15.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

1-11-2010

01.11.2010 12.08

Side 1 av 1

Returneres etter tinglysing til

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	144	1057		1-76

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
975473279	SOLBERGVA SAMEIE	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Bruk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Bruk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Bruk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Bruk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Bruk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3		SE		15	EGET			27	VEDLEGG			39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst [7] Det skal beregnes dokumentavgift av kr. 544.000,-.

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten opplyses hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Del av felles areal (underetasje) legges som hoveddel til seksj.nr. 5-6-7-8-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-30-37-38-39-40-41-42-35-43-50-51-52-62-64-67-73-75.
Del av felles areal (~~annet~~ på bygget) legges som tilleggsareal og hoveddel for seksj. 29, og som del av hoveddel til seksj. 69 og 69!

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi. 13.09.10.

Rettet etter avtale med Grethe Kidnalsen, 27.10.2010. HMD.

Sums brøk teller / nevner endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 9/7-10	Mayfrid Larsen Grethe Michalsen For hjemmelshaver:	MANFRED LARSEN GRETHE MICHALSEN for styret Se eget vedlegg.

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Oslo 9/7-10	Grethe Hirbralsen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
144	1057		1-76

OSLO kommune

Dato	Stempel og underskrift
28/10-2010	Bert Daniels

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Org.nr. 975473279 Solberglia sameie

Seksjonsnr	Formål	Teller	Tilleggs-areal
1	B	61	
2	B	61	
3	B	61	
4	B	61	
5	B	48	
6	B	48	
7	B	49	
8	B	48	
9	B	61	
10	B	61	
11	B	61	
12	B	61	
13	B	61	
14	B	61	
15	B	61	
16	B	61	
17	B	61	
18	B	61	
19	B	48	
20	B	49	
21	B	48	
22	B	49	
23	B	49	
24	B	48	
25	B	49	
26	B	49	
27	B	48	
28	B	48	
29	B	114	B
30	B	68	
31	B	61	
32	B	61	
33	B	61	
34	B	61	
35	B	68	
36	B	111	
37	B	48	
38	B	49	

Seksjonsnr	Formål	Teller	Tilleggs-areal
39	B	56	
40	B	53	
41	B	48	
42	B	48	
43	B	48	
44	B	91	
45	B	96	
46	B	61	
47	B	61	
48	B	61	
49	B	76	
50	B	49	
51	B	49	
52	B	49	
53	B	96	
54	B	61	
55	B	61	
56	B	61	
57	B	61	
58	B	61	
59	B	61	
60	B	111	
61	B	76	
62	B	48	
63	B	41	
64	B	49	
65	B	41	
66	B	41	
67	B	49	
68	B	114	
69	B	91	
70	B	61	
71	B	61	
72	B	96	
73	B	48	
74	B	41	
75	B	48	
76	B	76	

Sum tellere = nevner 4634

MOTTATT
19 JULI 2010
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Erklæring i forbindelse med reseksjonering av Solberglia Sameie, Gnr 144, Bnr 1057 i kommune 0301 Oslo

Som hjemmelshaver(e) til seksjon nr 5 i Solberglia Sameie, samtykker undertegnede i pågående reseksjonering, der tidligere fellesareal tillegges enkelte seksjoner i sameiet.

Undertegnedes seksjon er blant de seksjonene som gjennom reseksjoneringen får et større areal tillagt seksjonen, og er inneforstått med at sameierbrøken etter reseksjoneringen vil endres i tråd med seksjonens nye areal.

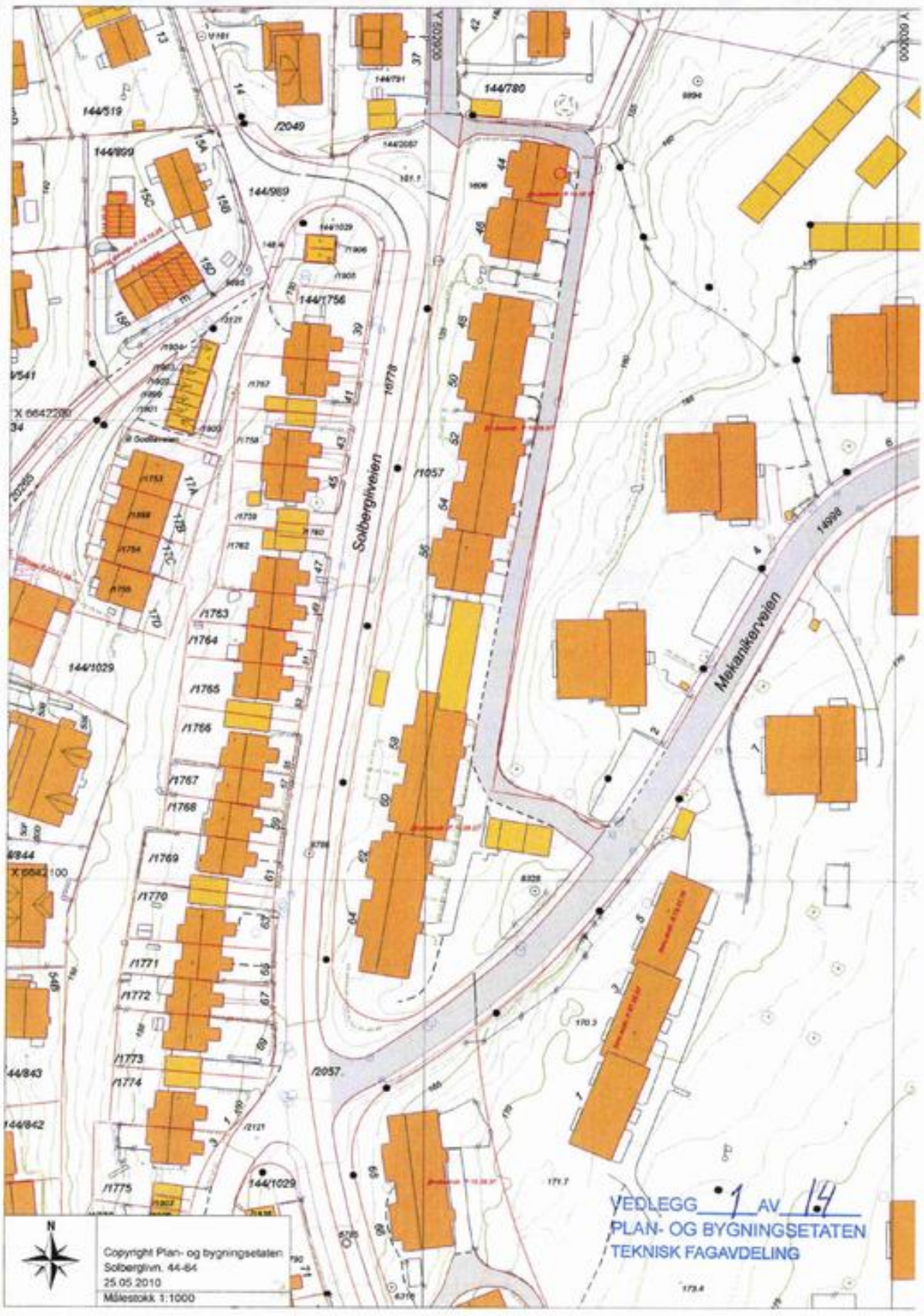
Oslo, 10/5-10

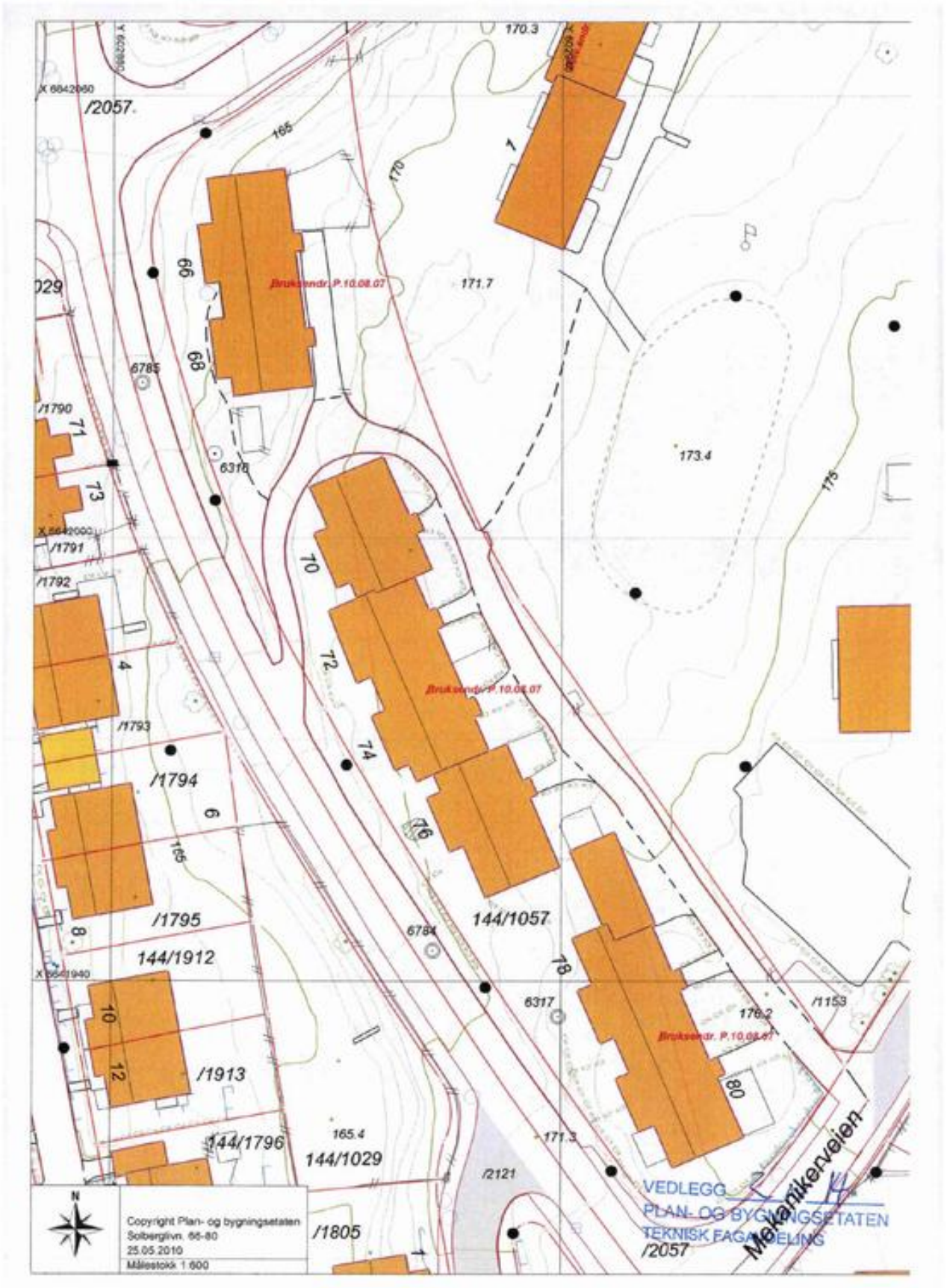
Hjemmelshaver(e)

Cato V. Grube
CATO VISTEK GRUBE
Personnr.: 270486 - [redacted]

Ren kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

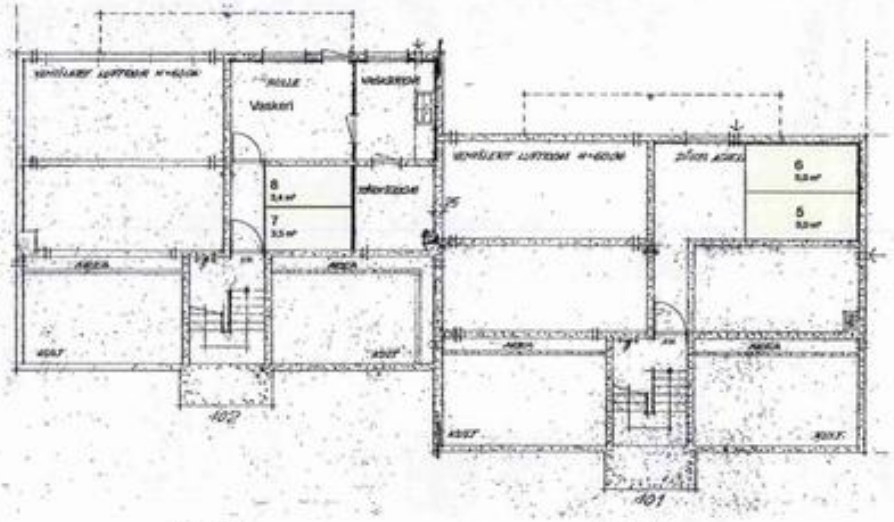

Solbergliveien
Mekanikerveien
144/1029
144/1756
144/989
144/519
144/809
144/780
144/1057
144/2057
144/843
144/842
/1763
/1764
/1765
/1766
/1767
/1768
/1769
/1770
/1771
/1772
/1773
/1774
/1775
N
Copyright Plan- og bygningsetaten
Solbergtivn. 44-64
25.05.2010
Målestokk 1:1000
VEDLEGG 1 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


/2057
/1790
/1791
/1792
/1793
/1794
/1795
144/1912
/1913
144/1796
144/1029
/2121
/1805
144/1057
/1153
Mekanikerveien
Copyright Plan- og bygningsetaten
Solbergliyn. 66-80
25.05.2010
Målestokk 1:600
VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
/2057

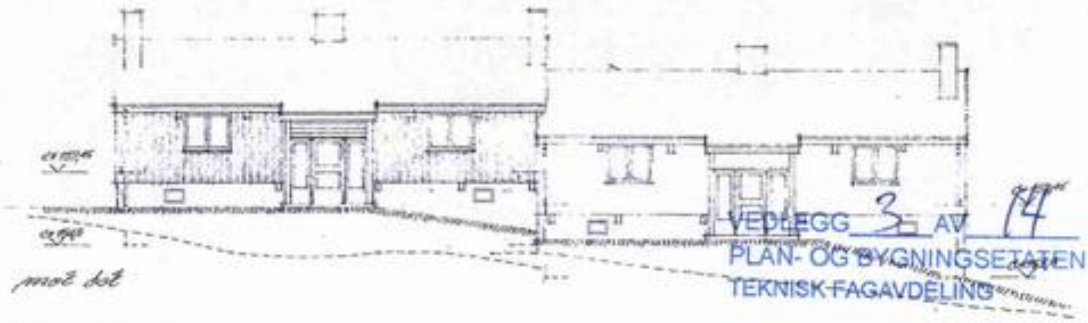
SOLBERGLIA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975473279
Gnr. 144 Bnr. 1057



Plan Underetasje — Hus 46 Sek. 3/4 + 7/8 — Hus 44 Sek. 1/2 + 5/6



Plan kjeller — Hus 46 — Hus 44



Fasade mot øst

VEDLEGG 3 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SOLBERGELIA BOLIGSAMEIG ORG NR. 975473279

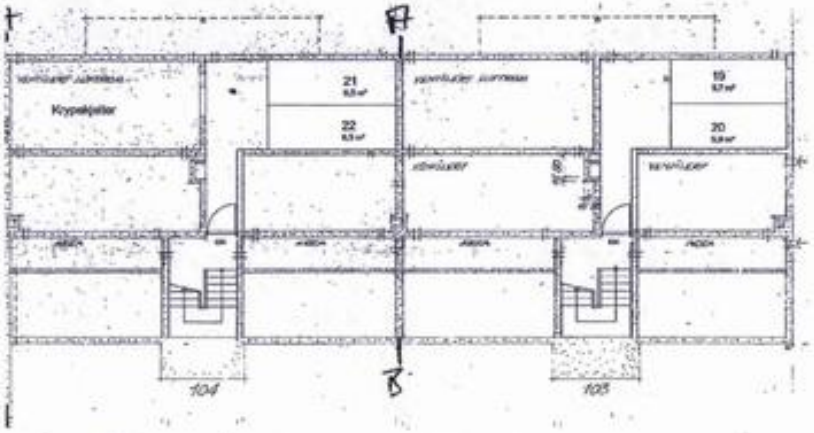
Gnr 144 Bnr 1057



Hus 50
Sek. 11/12 + 21/22

Hus 48
Sek. 9/10 + 19/20

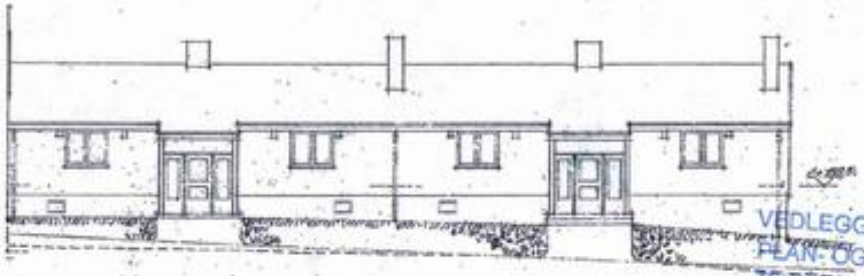
PLAN UNDER ETASJE



PLAN KJELLER

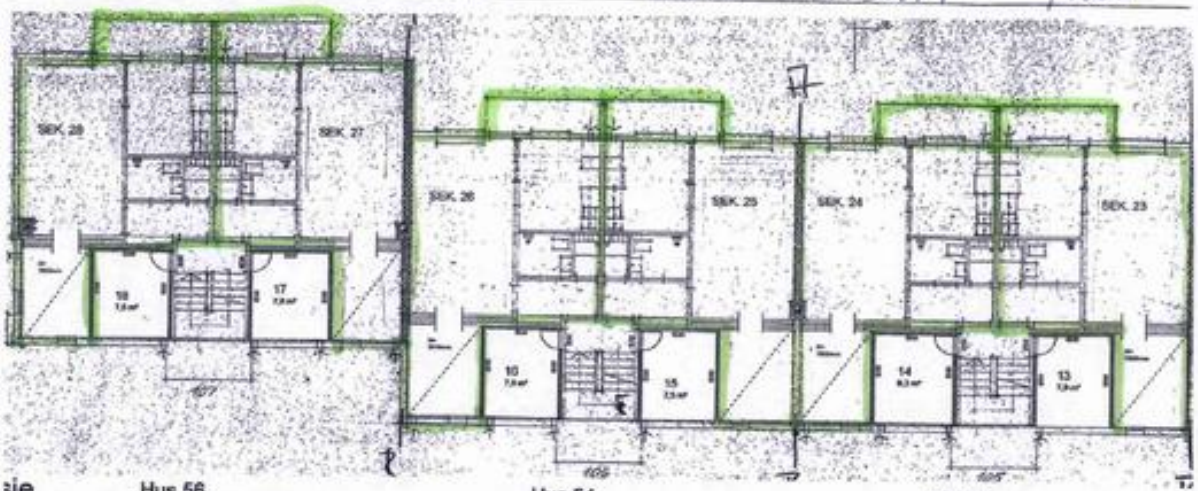
Hus 50

Hus 48



VEDLEGG 4 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SOLBERGLIA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975473279 M4/1057



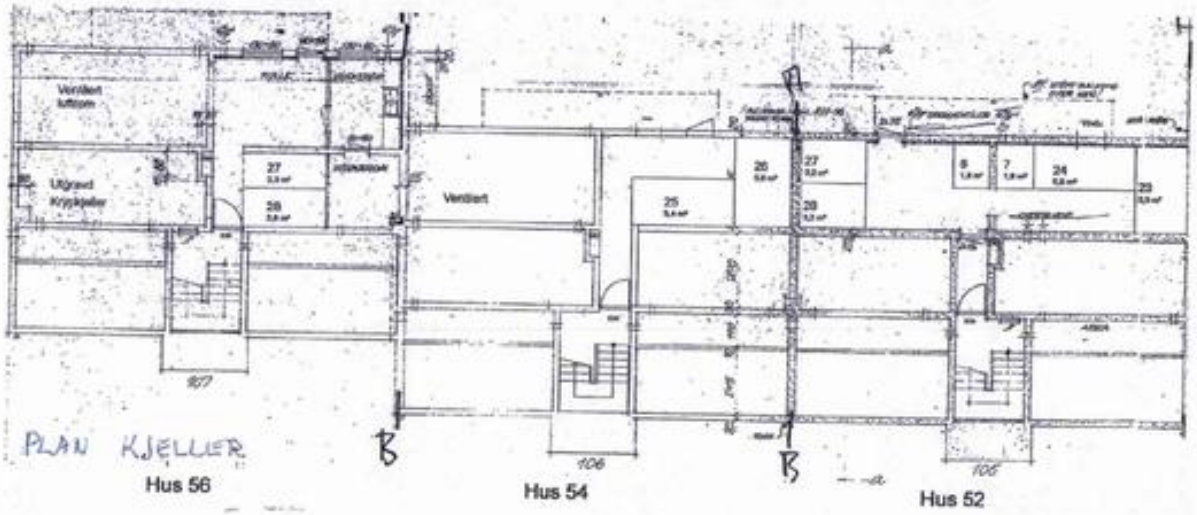
sje

Hus 56
Sek. 17/18 + 27/28

Hus 54
Sek. 15/16 + 25/26

Hus 52
Sek. 13/14 + 23/24

PLAN UNDERETASJE



PLAN KJELLER

Hus 56

Hus 54

Hus 52



st

VEDLEGG 5 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SOLBERGLIA SAMEIE
ORG NR. 975473279

- TILBYGG
HUS 58



PLAN 2 ETG.
(PLAN 1. ETG.)



PLAN 1 ETG. (PLAN UNDERETASJE)

VEDLEGG 6 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

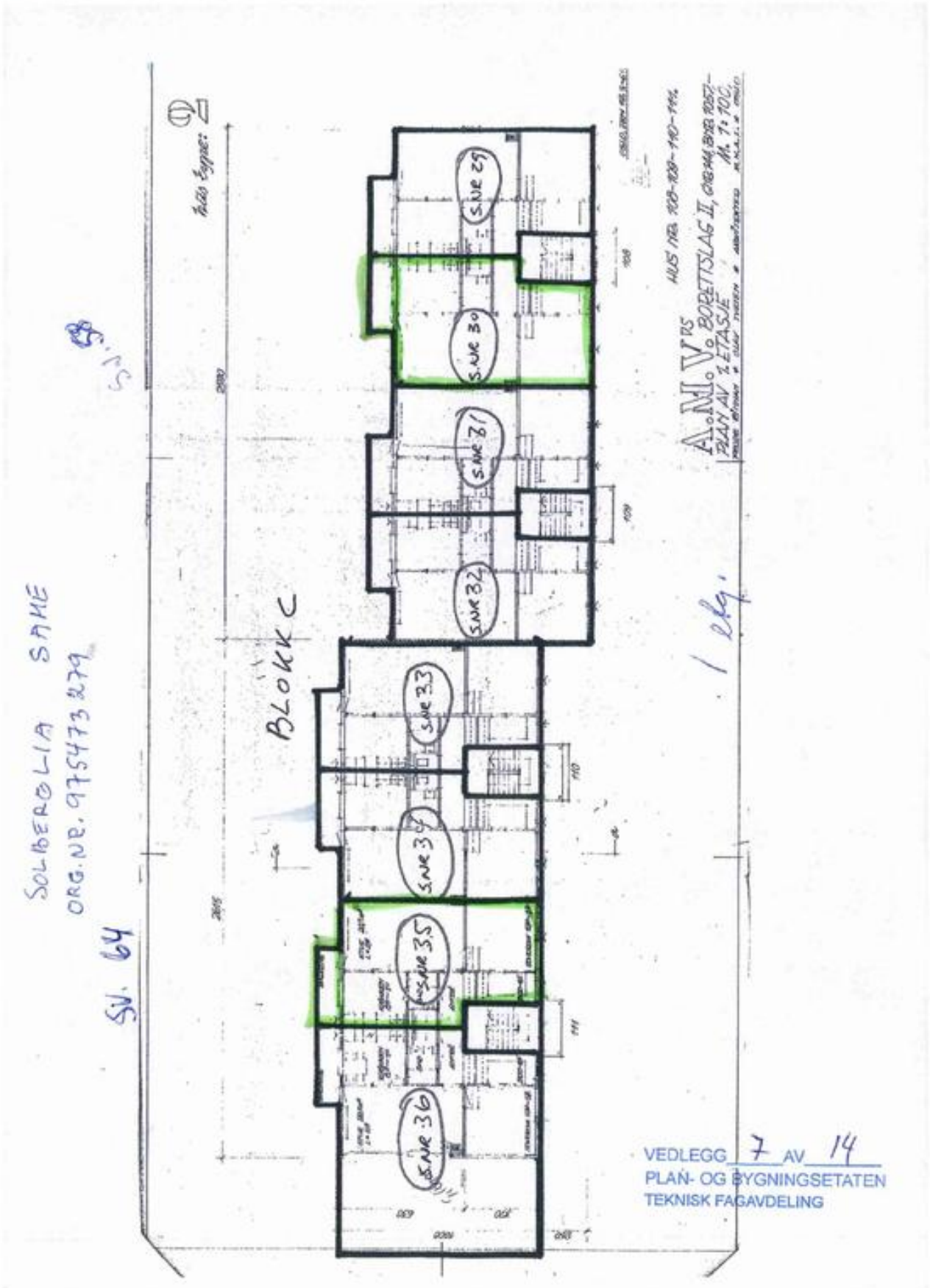
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
17.07.91	VHL		1:100

JOHN AURLUND
SOLBERGLIVEGEN 58
0686 OSLO 6

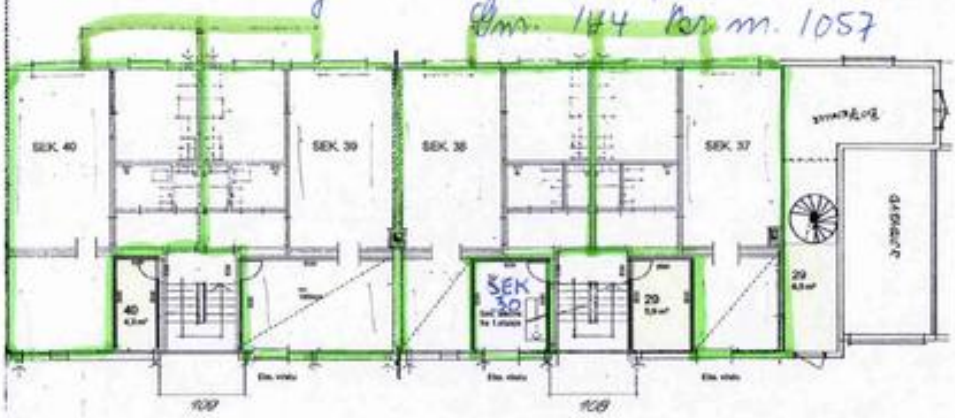
Erstatning for: | Erstattet av:

Brødr. Larsen a.s
ENTREPRENØRFIRMA
1555 Son. Tlf.: 09 – 95 71 12

Henvisning: | Beregning:


BLOKK C
SNR 29
SNR 30
SNR 31
SNR 32
SNR 33
SNR 34
SNR 35
SNR 36
A.M.V. AS
BORETTSLAG II
PLAN AV 2 ETASJE
SOLBERGLIA SAME
ORG.NR. 975473 279
SV. 64
1 pkg.
VEDLEGG 7 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Solbergha Sameie Org.nr. 975473279
Gnr. 174 Bnr. 1057



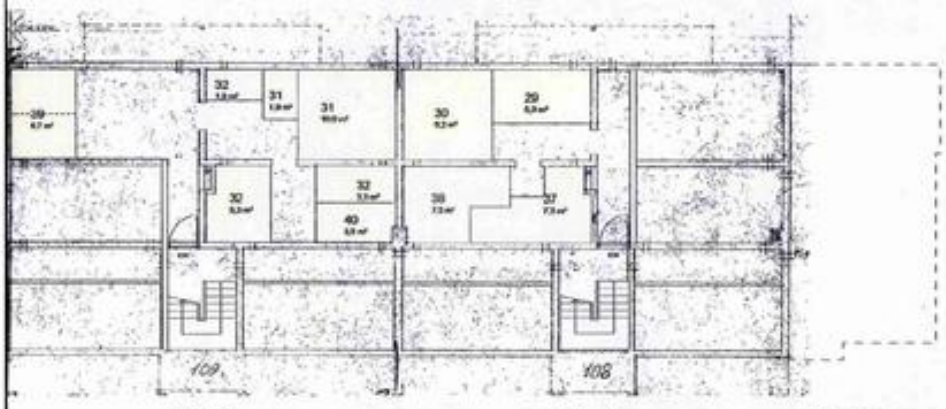
Hus 60
Sek. 31/32 + 39/40

Hus 58
Sek. 29/30 + 37/38

Tilbygg

Sn

PLAN UNDERETASJE



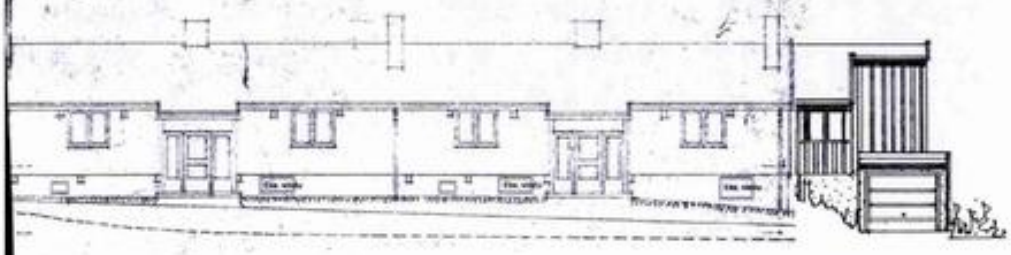
Hus 60

Hus 58

Tilbygg

Fa

VEDLEGG 8 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Fa

SOLBERGLIA SAMEIE ORG.NR. 975473279
Gnr. 144 Bnr. 1057

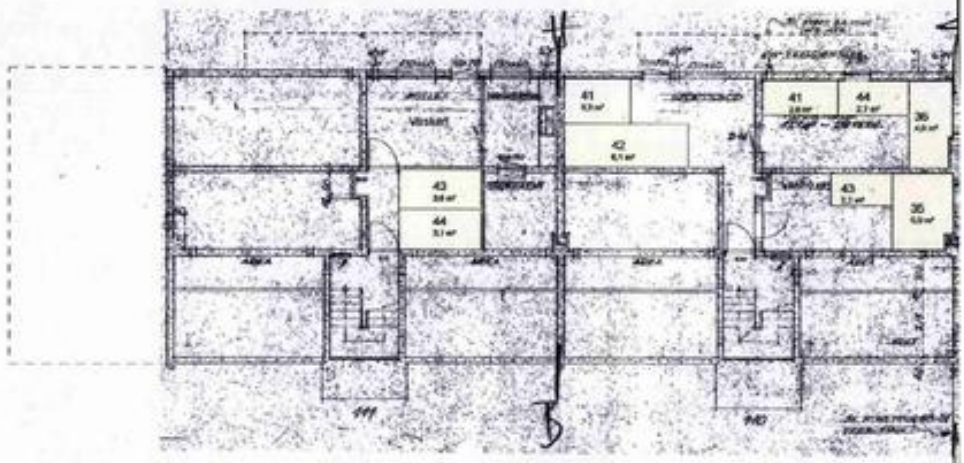


Plan
Underetasje

Tilbygg

Hus 64
Sek. 35/36 + 43/44

Hus 62
Sek. 33/34 + 41/42

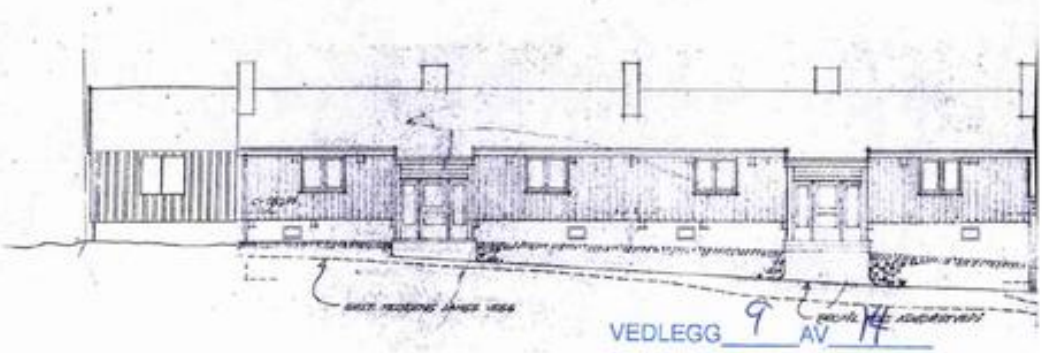


Plan
Kjeller

Tilbygg

Hus 64

Hus 62



VEDLEGG 9 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Fasade mot øst

G.NR. 144 Br.nr. 1057

SOLBERGLIA SAMEIE ORG.NR. 975473279

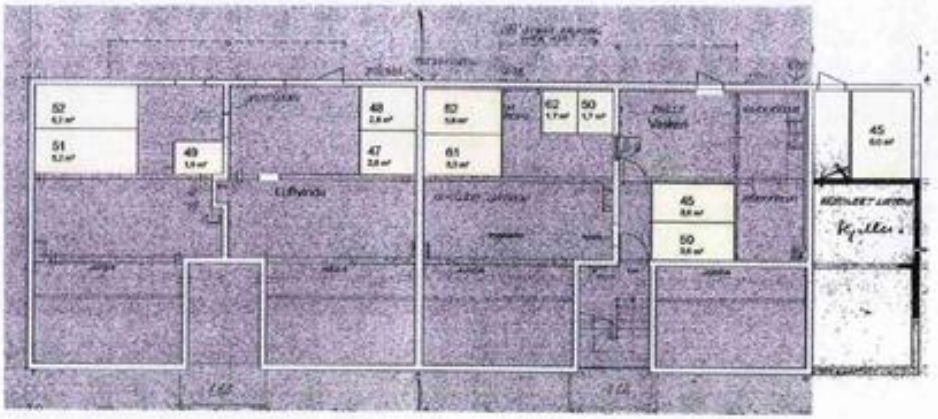
Plan
Underetasje



Hus 68
Sek. 47/48 + 51/52

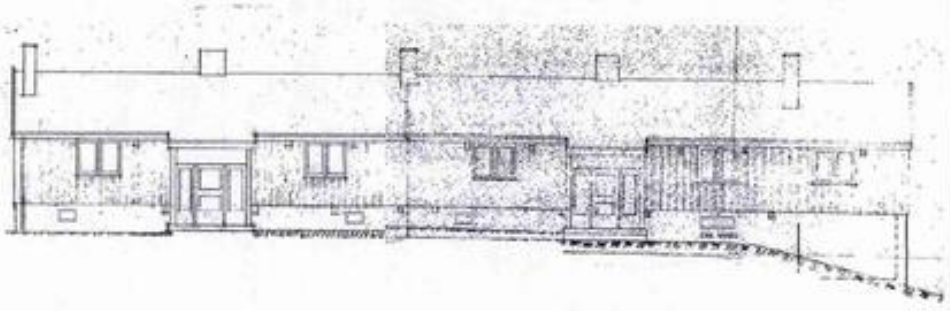
Hus 66
Sek. 45/46 + 49/50

Plan
Kjeller



Hus 68

Hus 66



Fasade mot øst

VEDLEGG 10 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

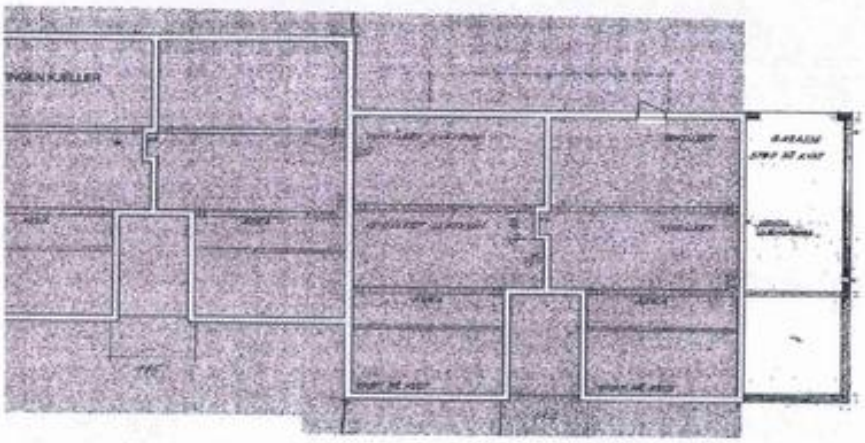
SOLBORGVEIA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975473279
G.NR. 144 B.NR. 1057



Hus 72
Sek. 55/56 + 63/64

Hus 70
Sek. 53/54 + 61/62

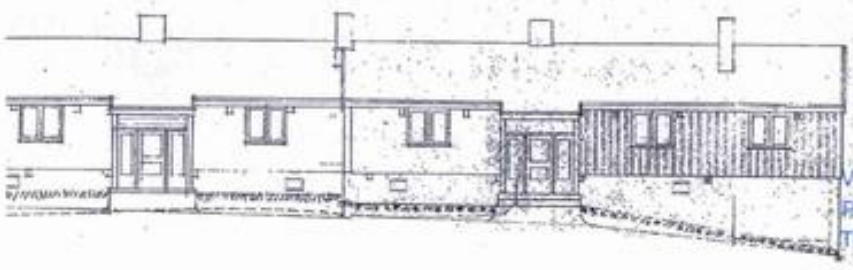
Tilbygg



Hus 72

Hus 70

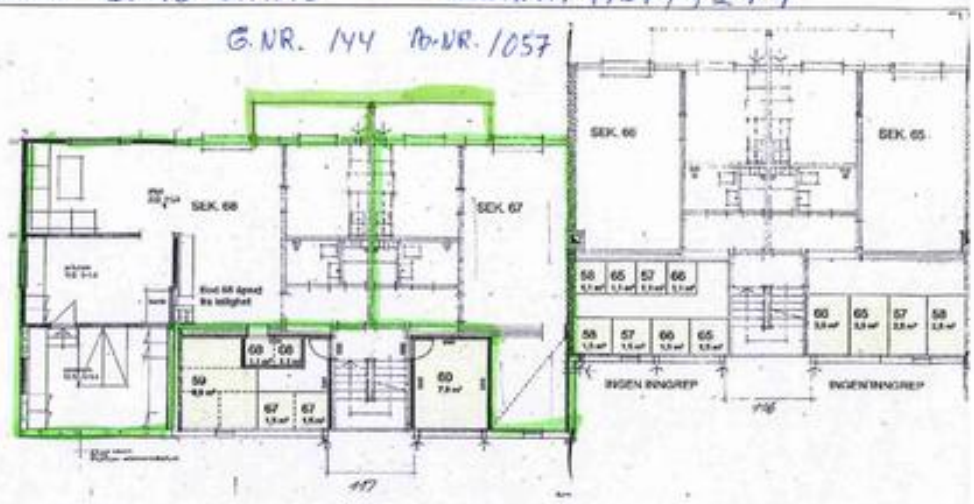
Tilbygg



VEDLEGG 11 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

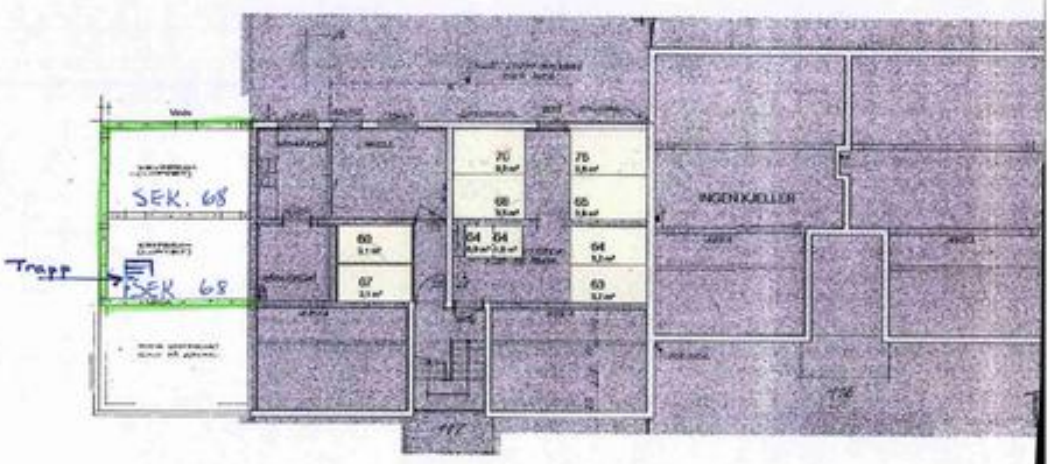
SOLBERGLIA BOLIG SAMEIE ORG.NR. 975473279

G.NR. 144 B.NR. 1057



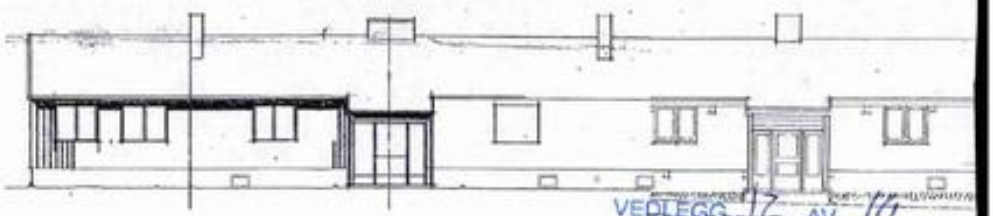
Tilbygg | Hus 76 Sek. 59/60 + 67/68 | Hus 74 Sek. 57/58 + 65/66

Plan Underetasje



Plan Kjeller

Tilbygg | Hus 76 | Hus 74



Fasade mot øst

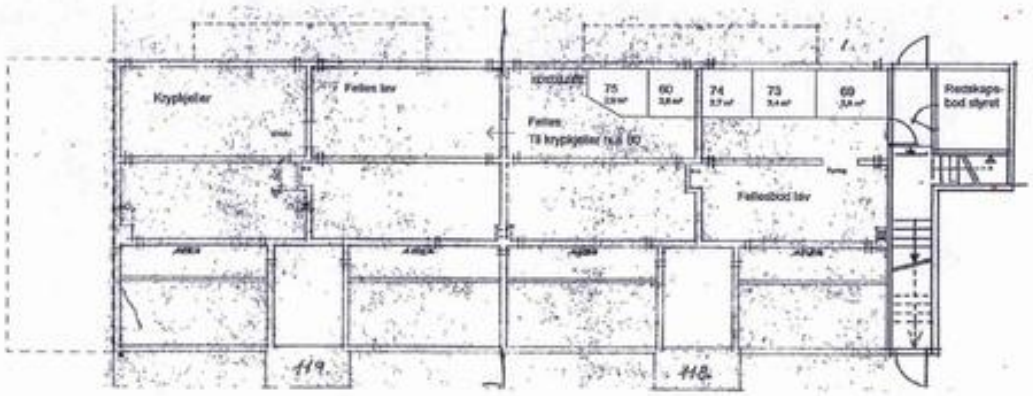
VEDLEGG 12 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SOLBERGLIA BOLIGSAMEIE
ORG. NR. 975473 279
G.NR. 144 B.NR. 1057



Tilbygg | Hus 80 Sek. 71/72 + 75/76 | Hus 78 Sek. 69/70 + 73/74 | Tilbygg

PLAN UNDER ETASJE



Tilbygg | Hus 80 | Hus 78 | Tilbygg

PLAN KJELLER



FASADE MOT ØST

VEDLEGG 13 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Sollivegen nr. 78
Brusen

SOLBERGELIA SAHEIE

TILBYGG

SEK. 69

TILBYGG

G.NR. 144 / B.NR. 1057
ORG.NR. 975473279



VEDLEGG 14 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Denne gjengivelse er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN advokat
for DnC Bærum Eiendomsavdelingen

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Tor Jørgen Svendsen Advokat	Pb 1735, 1301 Sandvika	

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	144	1057		Oslo

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmelshaver	Solberglia borettslag under avvikling.	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[X] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

DAGBOKFØRT
16.OKT.86 065153
BYSKRIVEREN I OSLO

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Side 2

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 4286	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 4286
1	2	3	1	2	3
1	B	61	49	B	76
2	B	61	50	B	41
3	B	61	51	B	41
4	B	61	52	B	41
5	B	41	53	B	96
6	B	41	54	B	61
7	B	41	55	B	61
8	B	41	56	B	61
9	B	61	57	B	61
10	B	61	58	B	61
11	B	61	59	B	61
12	B	61	60	B	111
13	B	61	61	B	76
14	B	61	62	B	41
15	B	61	63	B	41
16	B	61	64	B	41
17	B	61	65	B	41
18	B	61	66	B	41
19	B	41	67	B	41
20	B	41	68	B	91
21	B	41	69	B	61
22	B	41	70	B	61
23	B	41	71	B	61
24	B	41	72	B	96
25	B	41	73	B	41
26	B	41	74	B	41
27	B	41	75	B	41
28	B	41	76	B	76
29	B	61			
30	B	61			
21	B	61	Sum teller skal stemme med nevner.		4286
32	B	61			
33	B	61			
34	B	61			
35	B	61			
36	B	111			
37	B	41			
38	B	41			
39	B	41			
40	B	41			
41	B	41			
42	B	41			
43	B	41			
44	B	91			
45	B	96			
46	B	61			
47	B	61			
48	B	61			

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
for DnC Eiendomsavdelingen Bærum		123364

Tor Jørgen Svendsen
Advokat

Denne kopien er ett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN advokat

velse Side 3

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

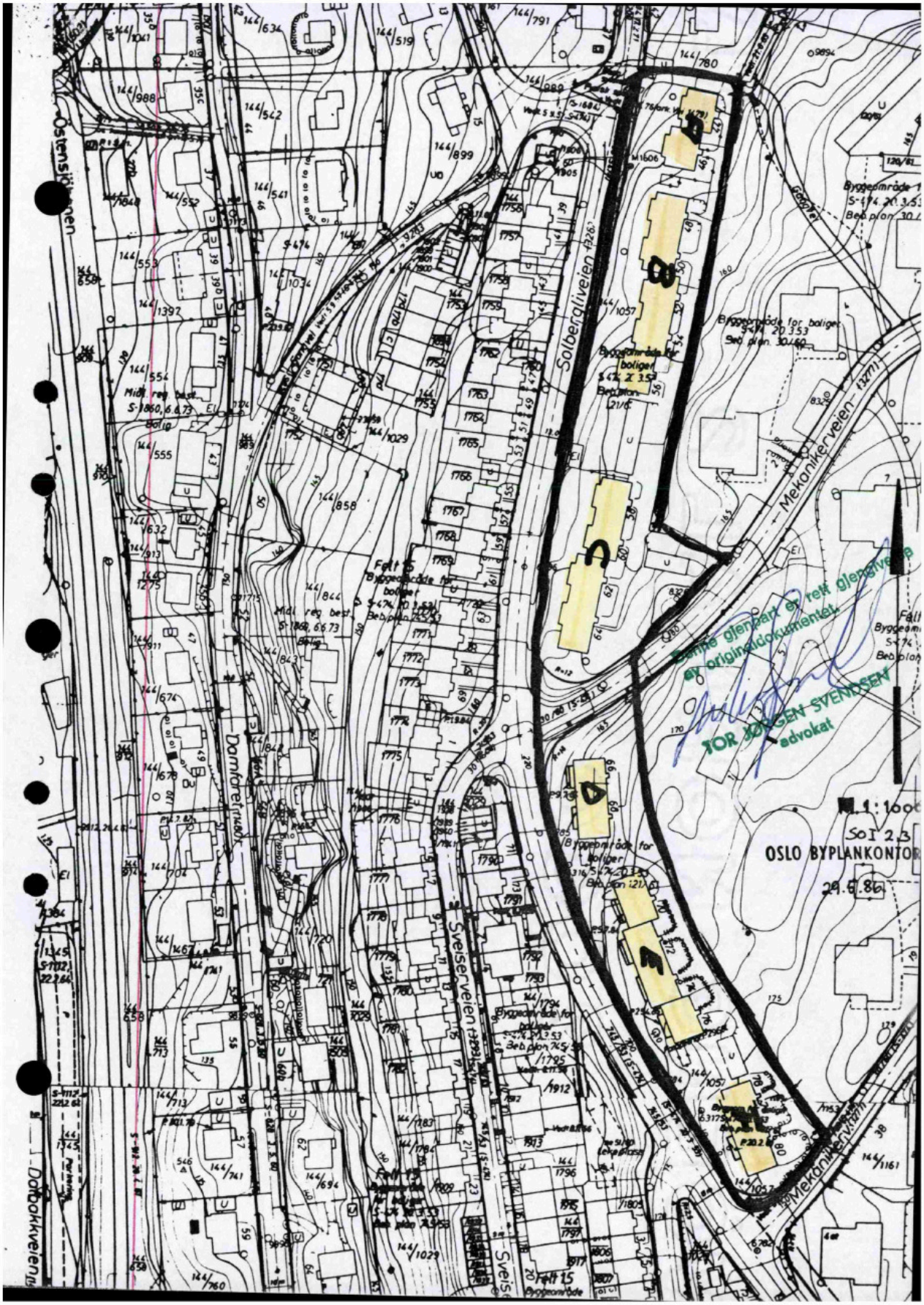
Sameiet skal ha panterett i hver seksjon med kr. 30.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett, og skal har prioritet etter første kjøpesum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Arealet på balkongene er ikke medtatt i sameiebrøken.

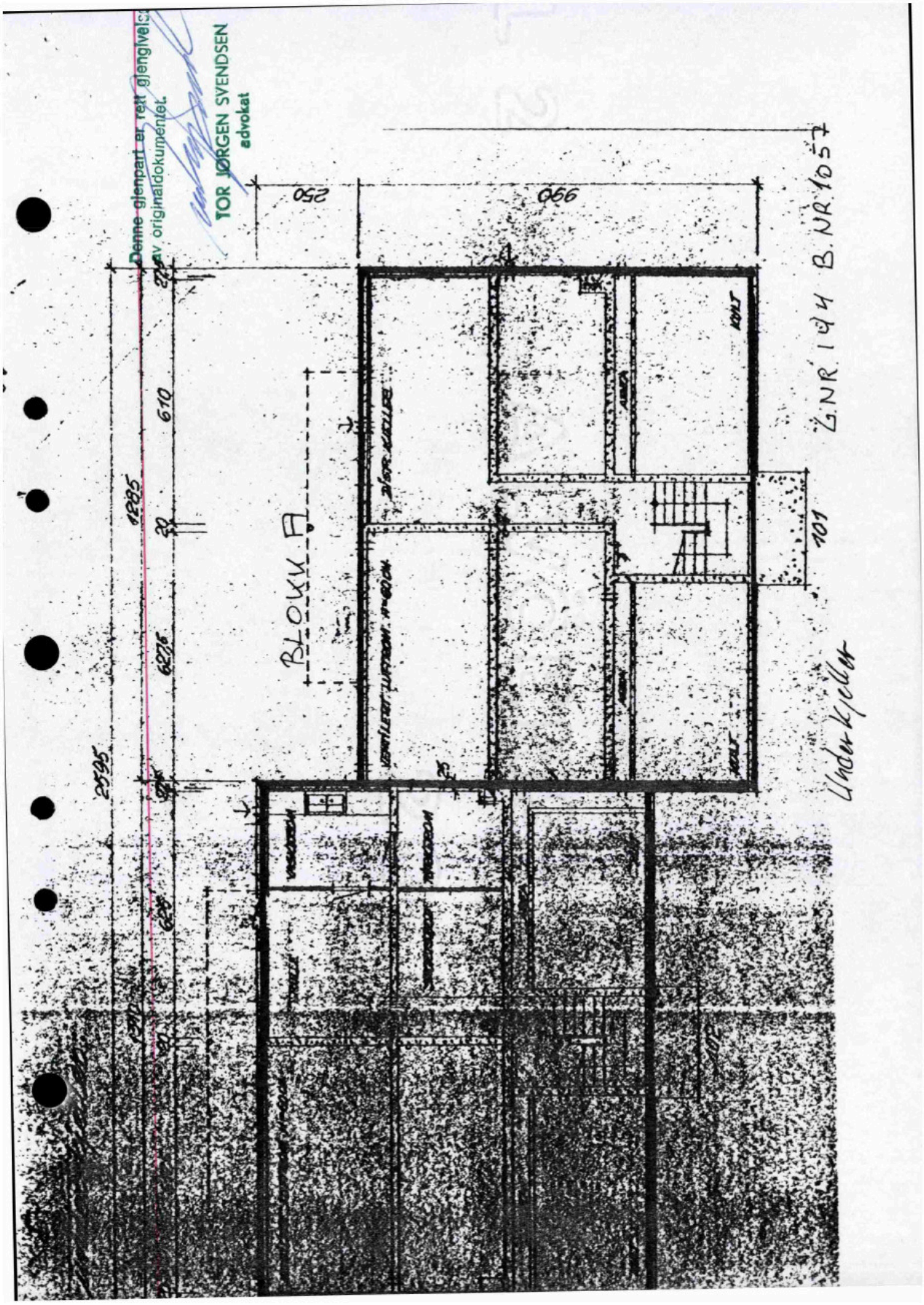
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
17/9 1986	Jon-Erik Olsen Gerd Aslaksrud
Sted: Oslo	

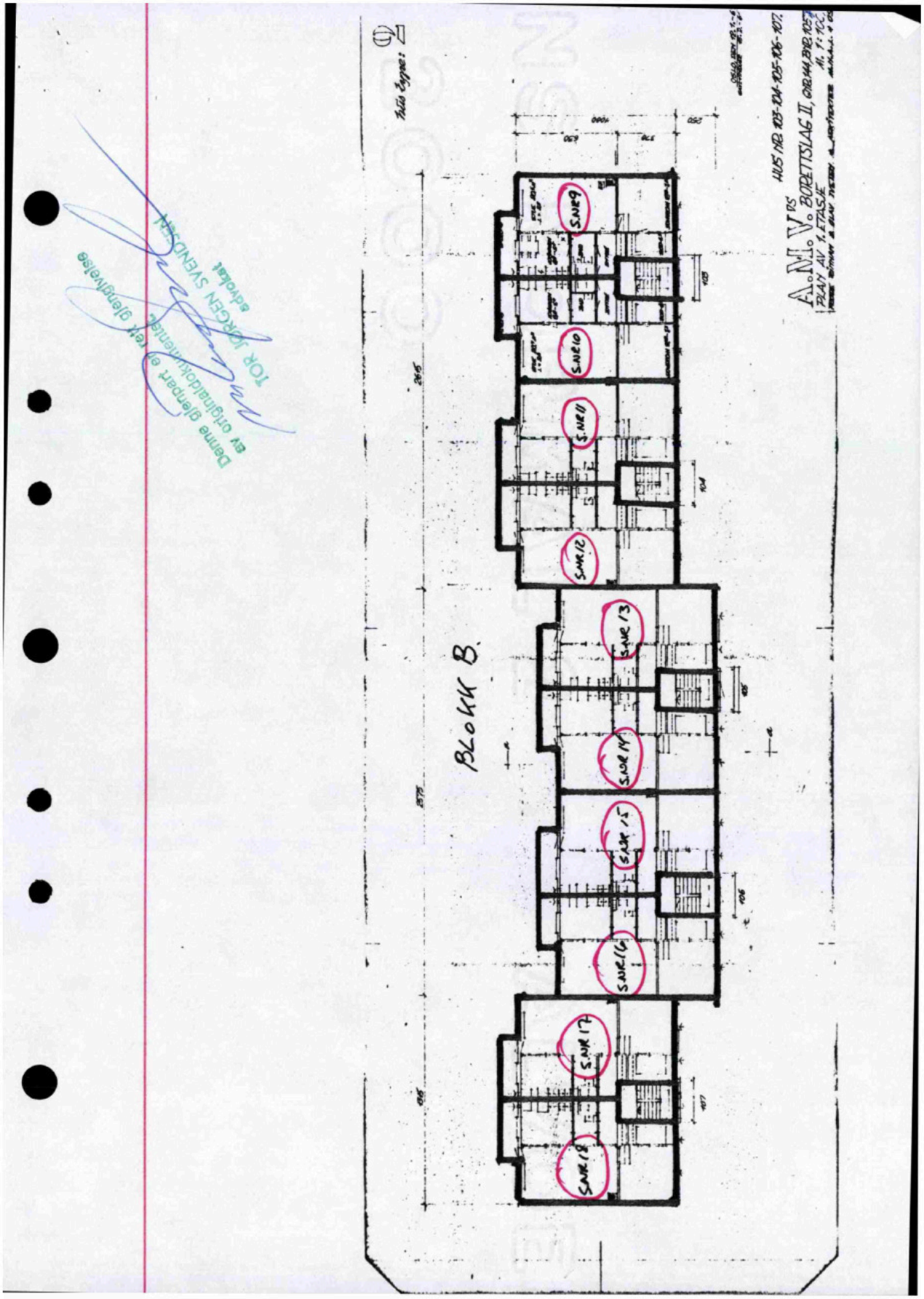
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
for DnC Eiendomsavdelingen Bærum	P. Boks 175, 1301 Sandvika	123364

Tor Jørgen Svendsen
Advokat


Solbergliveien
Mekanikerveien
Damtorettveien
Sveiserveien
Dambakkveien
Ostensjøbanen
Felt B
Felt C
Felt D
Felt E
Felt 15
Denne gjengivelse er et riktig gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat
1:100
SOI 2.3
OSLO BYPLANKONTOR
29.5.86


Denne gjengivelse
av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat
250
950
610
BLOKK A
GNR 194 B.NR 105



Denne gjengivelse er en ordinær dokumentkopi
av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

Stempelmrk. Kr. 2/5.–
Kassert den 31/12-62 Byrkv.

FESTEKONTRAKT

31 DES. 1962
16903

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Solberglia Borettslag

en del av eiendommen gnr. 144 bnr. 1029

Denne har fått gnr. 144 bnr. 1057, Solbergliveien, Oppsal.

og er 14020 m² stor. Målebrev, datert 23.3.57, tinglyst 13.5.57 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 75 år og regnes fra 1.7.57. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 841.50 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 2.– pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30.6 og 31.12 og første gang 31.12.57.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligbygg

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer

festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmest blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 15. desember 1962.

Som fester:
A/L SOLBERGLIA BORETTSLAG
Rolf Ronald Johan
Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.
O. s. sakf.

For Oslo kommune:
Boligrådmannen

Avskriftens riktighet bekreftes

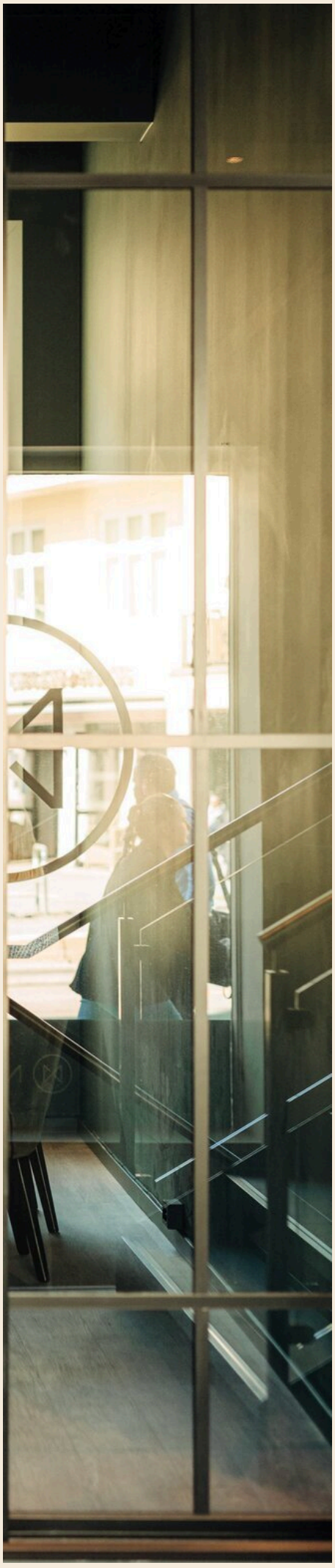
Johansen & Nielsen, Oslo

Velkommen til

Nordvik Østensjø

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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita 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.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0079/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Solbergliveien 50 0683 OSLO
Matrikkel: Gnr 144, bnr 1057, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Renee Benedicte Løkke

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
renee@nordvikbolig.no
905 52 105