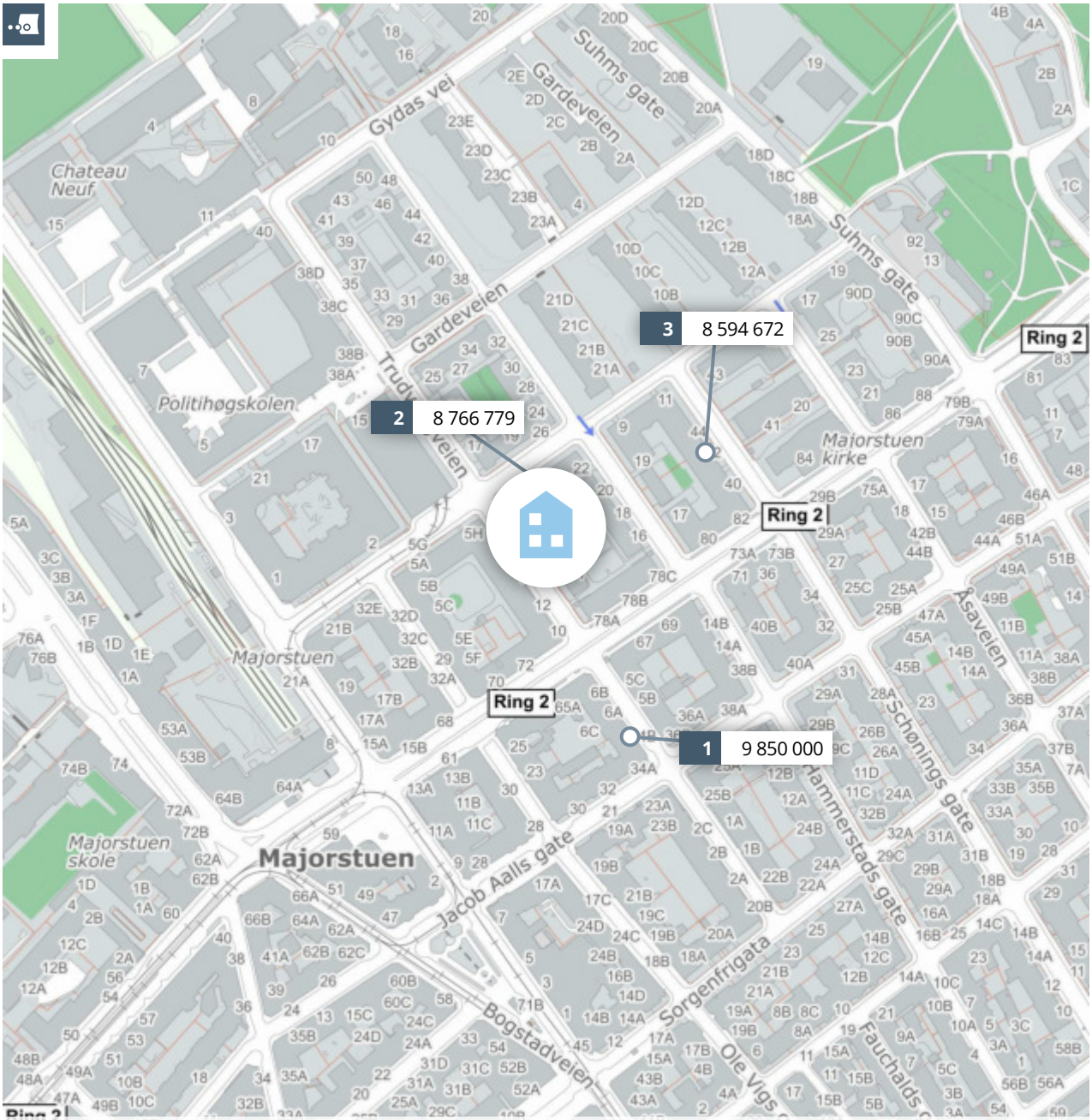
TRUDVANGVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Ekspedisjonsdokument
Tegninger
Vedtak
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-2255
Områdeanalyse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TRUDVANGVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 07.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Trond Amundsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trudvangveien 11, 0363 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt

GNR 46 BNR 18 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 11

Verdivurdert til

7 990 000

74 300	8 064 300	110 470
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						-

Fellesutgifter	4 246
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4
Peis	

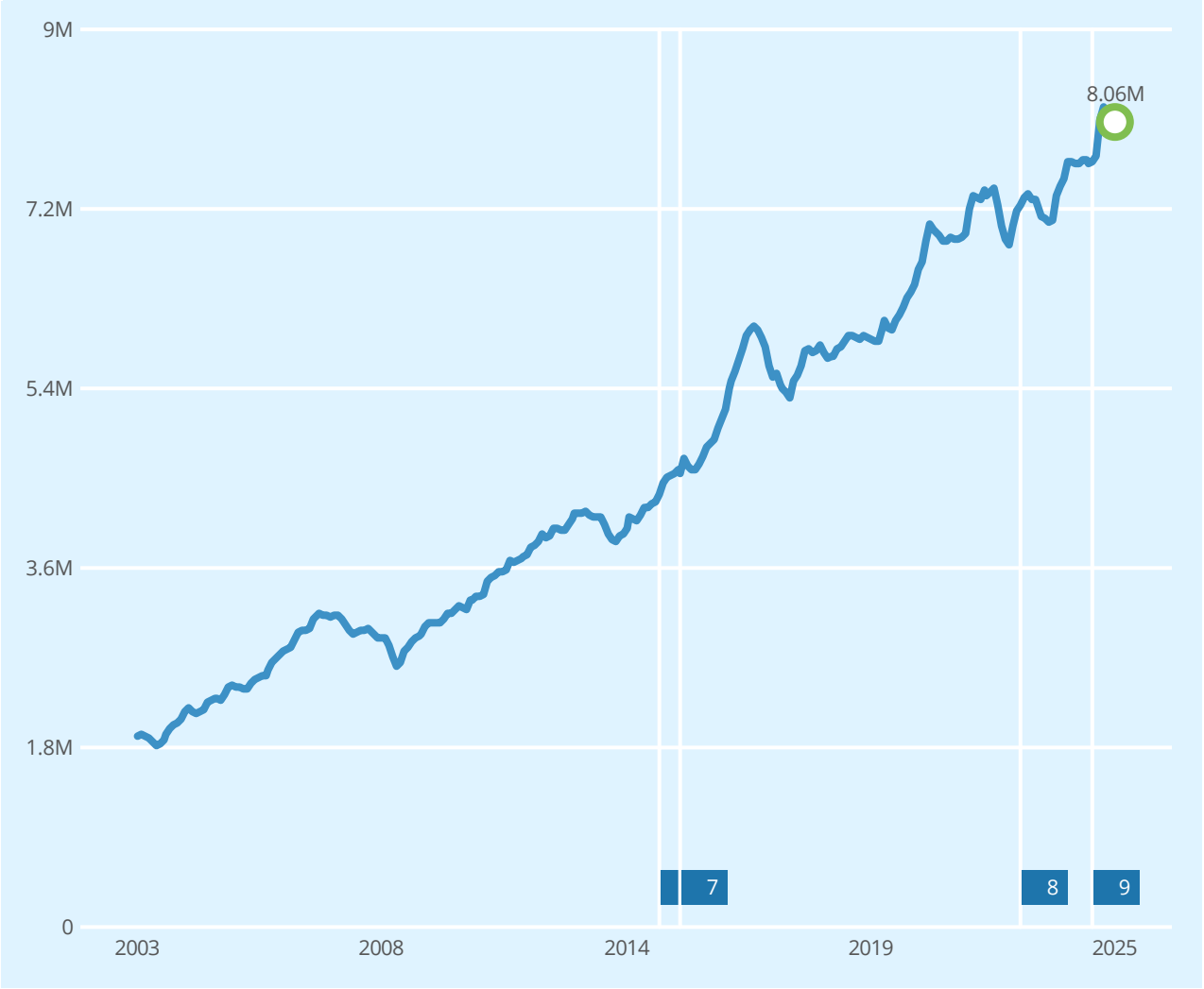
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jacob Aalls gate 34 B 83 m² 1903 2. etg 2 sov			25.03.2025	9 900 000	**9 850 000**	0	9 850 000	**118 675**
2	Trudvangveien 15 69 m² 1916 2. etg 2 sov			28.03.2025	8 400 000	**8 700 000**	66 779	8 766 779	**127 055**
3	Schønings gate 42 86 m² 1922 1. etg 2 sov			24.04.2025	8 390 000	**8 420 000**	174 672	8 594 672	**99 938**

Meget attraktiv og sentral 3-roms toppleilighet med sentral beliggenhet på Majorstuen i rolig og skjermet gate med lite trafikk. Umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av butikker, kafeer, kino, restauranter og offentlig kommunikasjon.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



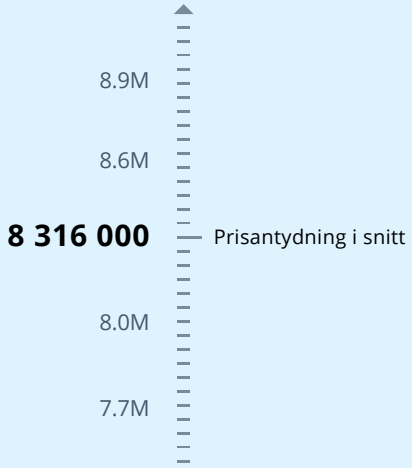
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+2 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 11 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

19
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 11 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

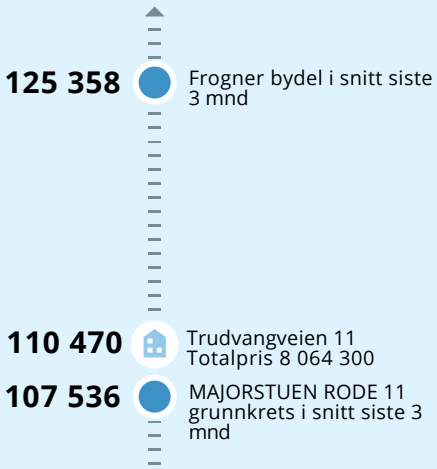


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Trudvangveien 11, 0363 OSLO

OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1621 **Referansenummer:** LL5890

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Hogstad **Vår ref:**

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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Hogstad

Uavhengig Takstingeniør

rune.hogstad@staverntaksering.no

958 36 333

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kvartal oppført med fire frittstående bygninger. Bygningene danner en fin grøntlomme i senter. Det
aktuelle bygget er oppført i 4 etasjer samt kjeller og loft.
Grunn og fundamenter, generelt: Grunnmur og fundamenter i teglstein/murverk. Antatt fundamentert på bæredyktige masser.
Støpt kjellergulv.
Yttervegger i teglsteinkontruksjon, som er utvendig pusset og malt. Isolérglassvinduer fra 2011 med treramme.
Nyere brannsertifisert inngangsdør med sikkerhetslås. B30.
Trekonstruksjon som er tekket med takstein.
Støpte felles trapper belagt med fliser, overflater på vegg og tak er pusset og malt.
Brannbalkong mot bakgård med adkomst fra trapperom.

Se for øvrig rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Side hengslet vinduer.
Malte karmer av tre med isolerglass.

Vinduer fremstår med normal bruksslitasje.
¨

Malt brann isolert entredør.

Dør fremstår uten vesentlige merknader.

INNVENDIG Gå til side

Stue / kjøkken med malt parkett på gulv, malte flater på vegger, en vegg med panel. Malte flater i himling med takrosetter og nedsenkede kasser med innfelte spotter, takrosett på kjøkken har en liten skade.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat, oppvaskkum i rustfritt stål og integrerte hvitevarer.

Soverom 1 med malte gulvbord, malte flater på vegger og i himling. Det er montert skyvedørs garderobe på soverom, liten sprekk i glass på en dør.

Soverom 2 med malte gulvbord, malte flater på vegger og i himling. Det er plass bygget garderobeskap på soverom.

Entre med flis på gulv, malte flater på vegger og malte flater med innfelte spotter i himling.

WC med flis på gulv, badreomsplater på vegger og malte flater med innfelte spotter i himling. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og servant på vegg.

Bad har overflater av flis med varmekabler på gulv, flis på vegger og malte flater med innfelte spotter i himling. Innredning med slette fronter og servant, dusjnisje med dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Innredninger og overflater fremstår som normalt godt vedlikeholdt, noe oppgradering av overflater bør påregnes ved overtagelse av brukt bolig.

Etasjekille med bjelkelag i tre.

19 mm. høyde avvik på 2 meter, 28 mm. på hele rommets bredde målt i stue.

2 mm. høyde avvik på 2 meter 22 mm. på hele rommets bredde målt på soverom.

Leilighet i fjerde etasje, det anses ikke relevant med radonmålig.

Pipe i tegl, peis med glassdør i stue.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flis på vegger, malte flater med innfelte spotter i himling.
Flislagt gulv med varmekabler.
Tilstrekkelig fall til sluk og oppkant mot tilstøtende rom.
Varmekabler er ikke funksjon testet.

Sluk i plast, det er ikke konstatert membran i klemring.
Smøremembran med ukjent utførsel.

Innredning med slette fronter og nedfelt servant.
Overskap med lys.
Speil på vegg.
Dusjnisje med dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
Utsyr og innredninger fremstår uten vesentlige merknader.

Avtrekksvifte i vegg, det mangler luftespalte i dør.

Det ble målt med hammerelektrode i vegg i stue mot bad, det bli ikke påvist utslag av fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat, oppvaskkum i rustfritt stål og integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.
Kjøkkenventilator med kullfilter, montert i skap over koketopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv, badeomsplater på vegger og malte flater med innfelte spotter i himling.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne og servant på vegg.
Toalettrom med flis på gulv, badeomsplater på vegger og malte flater med innfelte spotter i himling.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne og servant på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plast og galvanisert stål..
Kun synlige rørføringer er vurdert
Avløpsrør i plast.
Kun vurdert synlige rørføringer.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.
Åpent og skjult elektrisk anlegg oppgradert/innstalert fortløpende.
Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke registrert vesentlige

Beskrivelse av eiendommen

feil på stikkontakter eller brytere på befaringsdagen.
Det er kun foretatt visuell befaring av anlegget.

Det er montert røykvarsler i leiligheten.
Leiligheten har brannsluknings apparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

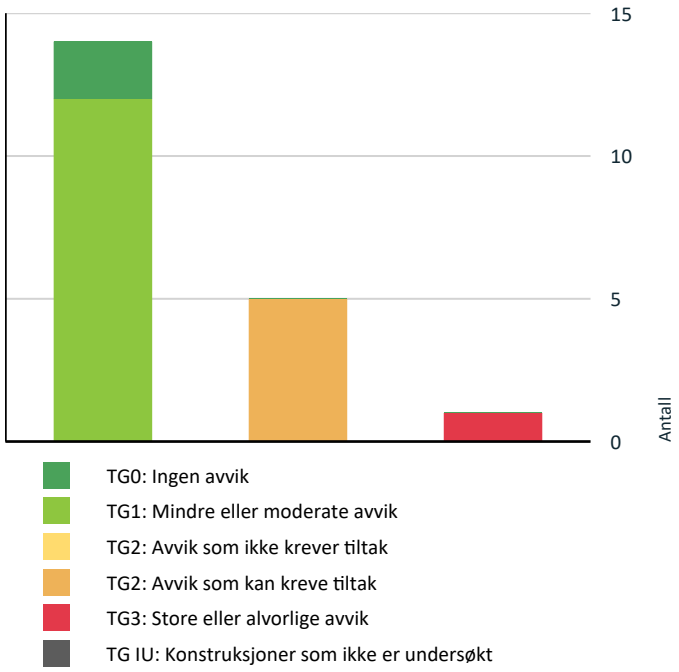
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Egne forutsetninger

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Åpent og skjult elektrisk anlegg oppgradert/innstalert fortløpende.
Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke registrert vesentlige feil på stikkontakter eller brytere på befaringsdagen.
Det er kun foretatt visuell befaring av anlegget.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1916

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Side hengslet vinduer.
Malte karmer av tre med isolerglass.

Vinduer fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt brannisolert entredør.

Dør fremstår uten vesentlige merknader.



Entredør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Stue / kjøkken med malt parkett på gulv, malte flater på vegger, en vegg med panel. Malte flater i himling med takroseter og nedsenkede kasser med innfelte spotter, takrosett på kjøkken har en liten skade.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat, oppvaskkum i rustfritt stål og integrerte hvitevarer.

Soverom 1 med malte gulvbord, malte flater på vegger og i himling. Det er montert skyvedørs garderobe på soverom, liten sprekk i glass på en dør.

Soverom 2 med malte gulvbord, malte flater på vegger og i himling.
Det er plass bygget garderobeskap på soverom.

Entre med flis på gulv, malte flater på vegger og malte flater med innfelte spotter i himling.

WC med flis på gulv, badreomsplater på vegger og malte flater med innfelte spotter i himling. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og servant på vegg.

Bad har overflater av flis med varmekabler på gulv, flis på vegger og malte flater med innfelte spotter i himling. Innredning med slette fronter og servant, dusjnisje med dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Innredninger og overflater fremstår som normalt godt vedlikeholdt, noe oppgradering av overflater bør påregnes ved overtagelse av brukt bolig.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjekille med bjelkelag i tre.

19 mm. høyde avvik på 2 meter, 28 mm. på hele rommets bredde målt i stue.

2 mm. høyde avvik på 2 meter 22 mm. på hele rommets bredde målt på soverom.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 0 Radon

Leilighet i fjerde etasje, det anses ikke relevant med radonmålig.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe i tegl, peis med glassdør i stue.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Peis i stue.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malte flater med innfelte spotter i himling.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Tilstrekkelig fall til sluk og oppkant mot tilstøtende rom.

Varmekabler er ikke funksjon testet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast, det er ikke konstatert membran i klemring.
Smøremembran med ukjent utførsel.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

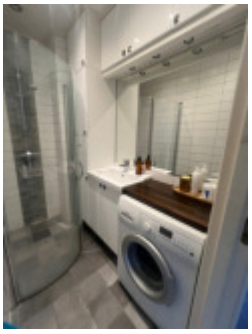
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på membran, det anbefales bruk av dusjkabinett med avrenning direkte til sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter og nedfelt servant.
Overskap med lys.
Speil på vegg.
Dusjnisje med dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Utsyr og innredninger fremstår uten vesentlige merknader.



Innredning bad.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksvifte i vegg, det mangler luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

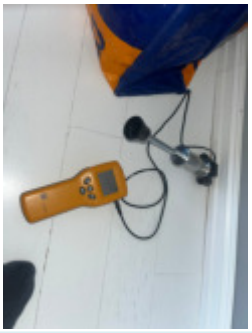
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt med hammerelektrode i vegg i stue mot bad, det bli ikke påvist utslag av fukt.

Tilstandsrapport



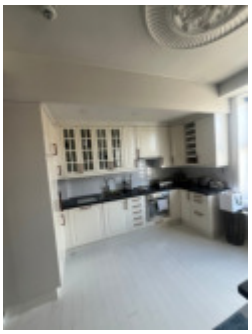
KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat, oppvaskkum i rustfritt stål og integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Innredning kjøkken



Innredning kjøkken

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter, montert i skap over koketopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med flis på gulv, badeomsplater på vegger og malte flater med innfelte spotter i himling.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne og servant på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Tilstandsrapport

Vannrør i plast og galvanisert stål..
Kun synlige rørføringer er vurdert

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.
Kun vurdert synlige rørføringer.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Åpent og skjult elektrisk anlegg oppgradert/innstalert fortløpende.
Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke registrert vesentlige feil på stikkontakter eller brytere på befaringsdagen.
Det er kun foretatt visuell befaring av anlegget.

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.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

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?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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?
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?
Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler i leiligheten.
Leiligheten har brannsluknings apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er montert røykvasler i leilighete.
Leiligheten har brannsluknings apparat.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

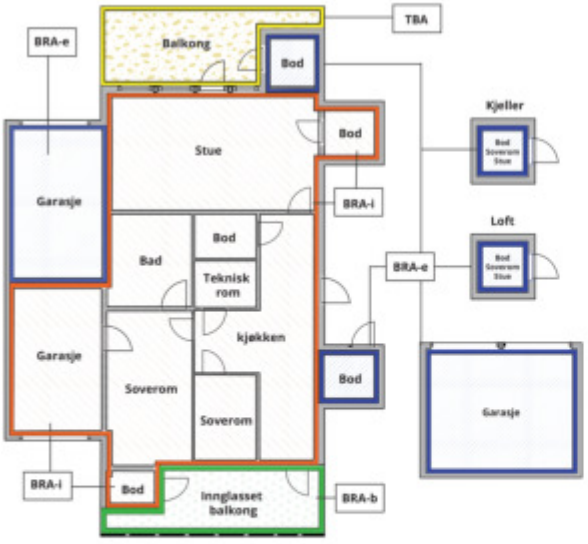
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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)**
4. Etasje	73			73	
Loft		3		3	
Kjeller		10		10	
SUM	**73**	**13**			
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Toalettrom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Boligen har følgende rominndeling.

P-rom.
Stue / kjøkken.
Soverom 1.
Soverom 2.
Entre.
Bad.
WC

S-rom.
Bod i på loft.
2 boder i kjeller.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Eiendommen er vanskelig nøyaktig med vanlige metoder, på grunn av utforming og planløsning innenfor toleranse krav 2% med bruk av lasermåler mm. Vi opplyser herved at areal målinger er usikre og trolig ikke innenfor toleranse krav på 2% og at det anbefales å bruke eksternt firma som bruker sikrere metoder. Om rekvirent allikevel velger å bruke våre målinger uten å kvalitet sikre arealmålinger ifølge våre anbefalinger med ekstern leverandør, fraskriver vi oss ethvert ansvar for riktigheten av målingene. I slike tilfeller anbefaler vi bruk av Romly as med 3D laserskanning. 3D skanning bestilles på hei@romly.no og betales av rekvirent/huseier direkte.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Rune Hogstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	18		0	6485.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trudvangveien 11

Hjemmelshaver

Solvang Park AS

Kommentar

Eiendommen har flere adresser.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette er en perfekt beliggenhet for den som ønsker å bo i sentrale omgivelser med nærhet til alt av byens fasiliteter. På varme sommerdager er Frognerparken å anbefale. Dette er en urban oase som egner seg for alt fra piknik og spaserturer til trening i fantastiske omgivelser. I tilknytning til parken finner man også Frognerbadet hvor man kan ta seg et forfriskende bad på de aller varmeste dagene. Marienlystparken og Stensparken er også nærheten.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Fv161 til Trudvangveien i Majorstuen. Sving til høyre og inn på Trudvangveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1922

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	
2	16.05.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/LL5890

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250271

Selger 1 navn
Erik Johannes Romnæss

Gateadresse
Trudvangveien 11

Poststed	Postnr
Oslo	0363

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250271

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250271

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rehabilitering av fasader/brannbalkonger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250271

Tilleggskommentar

Det ble byttet downlights ,18 stk i stuen i 2020. Innfatninger med Led lys. Arbeidet ble utført av autorisert elektrikker men jeg finner ikke kvittering. Downlights i gangen og på toalett og bad er halogenlys.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250271

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Johannes Romnæss	dd082ee9ececd864637d40dfc19e56f29443f9d0	07.05.2025 13:41:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

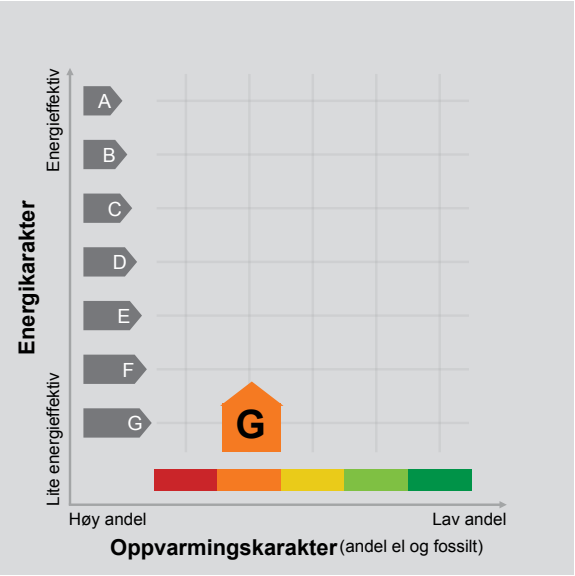
Document reference: 6250271

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Trudvangveien 11
Postnummer	0363
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127472
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-116291
Dato	07.05.2025



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 12 057 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 057 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Montering tetningslister
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

PrivatMegleren Park
E-post: emilie.eckmann@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Solvang Park AS**

12.05.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.05.2025

Boligselskap:	Solvang Park AS
Organisasjonsnr:	921 706 375
Eier(e):	Erik Johannes Romnæss
Leilighetsnr.	424
Aksjenummer	217-218-219
Pålydende pr. aksje:	2000
Adresse:	Trudvangveien 11, 0363 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/solvang-park/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/solvang-park/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Informasjon om lån per 01.05.2025:

Bank:	1213.41.89248
Lånenummer:	DNB Bank ASA
Nominell rente (flyt):	5,80 %
Innfrielsesår:	2031
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.05.2025:	kr 6 071 048
Andel av saldo:	kr 64 815
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Informasjon om adkomstdokumenter

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

Gebyr ifb innmelding:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 51 668	kr 66 779

Opplysning om restanser

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



INNKALLING 2024

Solvang Park AS

Mandag 06.05.2024 kl. 18:00
Majorstuen Kirke - Kjelleren

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solvang Park AS

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

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Bytte av revisor
- 5.2 Styrelederhonorar for kommende år
- 5.3 Endring av vedtekter - fjerne innflyttningsgebyr

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisor

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

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

5.2 Styrelederhonorar for kommende år

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Endring av vedtekter - fjerne innflyttningsgebyr

Styret foreslår å fjerne vedtektenes §5 åttende ledd :

«Ved overdragelse av eierskap av aksjer skal kjøper betale et gebyr på kr. 10.000,- til Solvang Park
AS til dekning av opprydding, vask, styregodkjennelse med mer i forbindelse med overdragelsen.
Dette gjelder også ved fremleie.»

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

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

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

Endringer i vedtektene krever 2/3-flertall.

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

6. Valg

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

Sittende styre består av:

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

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

Følgende styremedlemmer fratrer styret og rollene erstattes:

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Steinar Skjerdingstad og Martin Fredheim er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Benedicte Overgaard Frydendal er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	3 789 481	4 936 658
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	367 885	369 742
Tilbakefŋring av avskrivning	54 906	41 179
Kjŋp / salg anleggsmidler	0	-823 587
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-693 068	-734 512
B. ¡ rets endring disponible midler	-270 277	-1 147 177
C. Disponible midler	3 519 203	3 789 481
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	3 904 692	4 956 968
Kortsiktig gjeld	-385 489	-1 167 488
C. Disponible midler	3 519 203	3 789 481

Selskapets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Solvang Park AS

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	4 586 052	4 334 780	4 540 378	4 700 853
Sum driftsinntekt		4 586 052	4 334 780	4 540 378	4 700 853
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	600	0	4 000	4 000
Sum driftsinntekt		600	0	4 000	4 000
Sum inntekt		4 586 652	4 334 780	4 544 378	4 704 853
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	20 022	35 406	17 000	19 740
Styrehonorar	3	142 000	166 000	120 000	140 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	54 906	41 179	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		140 596	91 292	70 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	648 795	652 006	653 000	674 000
Kommunale avgifter/renovasjon		830 364	705 169	705 000	977 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	12 540	17 540	17 000	14 000
Reparasjon og vedlikehold	7	604 895	1 041 660	830 000	230 000
Revisjonshonorar		-4 698	22 290	16 000	11 000
Forretningsførerhonorar		150 607	151 340	155 000	125 000
Andre honorar		467 565	20 022	10 000	20 000
Kontorkostnad		1 160	0	7 000	2 000
TV/bredb³ nd		328 625	271 476	300 000	345 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		22 234	34 681	30 000	30 000
Kontingent og gave		2 900	5 350	3 000	3 000
Forsikring		600 073	553 521	590 000	660 000
Eiendomsskatt		0	-3 279	0	0
Andre kostnader	8	13 012	40 989	14 000	12 000
Sum kostnad		4 035 596	3 846 642	3 537 000	3 362 740
DRIFTSRESULTAT		551 056	488 138	1 007 378	1 342 113
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		169 872	96 496	0	0
Rentekostnad		353 043	214 892	272 956	357 999
Netto finansposter		183 171	118 396	272 956	357 999
Årsresultat		367 885	369 742	734 422	984 114
Overført til/fra annen egenkapital		367 885	369 742	0	0
Sum overføringer		367 885	369 742	0	0

Balanse 2023 Solvang Park AS

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	25 000 000	25 000 000
Bygninger	4	75 000 000	75 000 000
P³ kostninger	4	985 580	985 580
Andre driftsmidler	4	727 502	782 408
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		300	300
Sum anleggsmidler		101 713 382	101 768 288
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 074	12 665
Kundefordringer		0	643
Andre kortsiktige fordringer		5 422	9 382
Forskuddsbetalte kostnader		253 292	647 876
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		3 640 903	4 267 563
Innest³ ende skattetrekk	9	0	18 840
Sum omløpsmidler		3 904 692	4 956 968
SUM EIENDELER		105 618 074	106 725 256

Balanse 2023 Solvang Park AS

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

Sted:_____ Dato:_____

Olav Hetland Vik
Styreleder

Svein Christian Mikkel Hammerstrøm
Styremedlem

Truls Rossbach Reehorst
Styremedlem

Maren Theisen Noreng
Styremedlem

Yvan Strahm
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Andre driftsnntekter bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring av husleieinntekter skjer m³ nedlig.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet p³ eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

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

Konto 3690 Andre leieinntekter gjelder innflyttingsgebyr og leie av bodplass.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	600	0
Sum	600	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Brannalarmanlegg	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 000 000	75 000 000	985 580	823 587
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 000 000	75 000 000	985 580	823 587
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	96 085
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 000 000	75 000 000	985 580	727 502
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	54 906
Anskaffelses³r :	1923	1923	2017	2022
Antatt levetid i ³r :				15

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	124 141	124 479
6341 Brannalarm	12 031	11 248
6360 Annet renhold	33 323	0
6361 Fast renhold	261 484	237 540
6362 Skadedyrutryddelse	20 568	5 320
6364 Matteleie	28 666	26 019
6390 Andre driftskostnader	14 665	0
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	54 087	63 771
6392 Containerleie/trŋmming	12 900	57 401
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	86 930	126 228
Sum	648 795	652 006

Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	3 955	4 243
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	7 153	11 996
6583 IT-lisensavgift	1 432	1 301
Sum	12 540	17 540

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	10 407	97 548
6602 Vedlikehold VVS	20 000	25 237
6603 Vedlikehold elektro	31 631	221 780
6613 Vedlikehold uteomr³der	63 604	281 813
6616 Vedlikehold vaskeri	0	121 382
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	276 481	42 639
6641 Malerarbeider	0	35 835
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	34 313
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	202 772	178 658
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	2 455
Sum	604 895	1 041 660

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Driftskostnader administrasjon

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

Note 9 - Bundne midler

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

Selskapets bundne skattetrekksmidler pr. 31.12

Note 10 - Egenkapital

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

Aksjekapitalen i Solvang Park er p³ kr 562 000 fordelt p³ 281 aksjer ®kr 2 000.
AksjonÑrene har eksklusiv leie- og bruksrett til den leilighet aksjen er knyttet til.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form³ l:	Refinansiering Handelsbanken
L³nenummer:	12134189248
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2017
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	M.K
Beregnet innfridd:	29.09.2031
Opprinnelig l³nebelnp:	11 918 370
L³nesaldo 01.01:	7 652 594
Avdrag i perioden:	693 068
L³nesaldo 31.12:	6 959 526
Saldo 5 ³r frem i tid:	2 831 306

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 12134189248	17	99 068	1 684 156
	71	74 301	5 275 371

Note 12 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Solvang Park AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solvang Park AS

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Solvang Park AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

Årsmelding 2023 - Solvang Park AS

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

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

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

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

Takk for at du bidrar til et godt bomiljø!

Styrets arbeid

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

Det ble avholdt ordinær generalforsamling 24.5.2023 gjennom digital løsning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret har jobbet med kartlegging av boenheter med tilknyttede ildsteder.

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

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

Trivsel:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Solvang Park AS Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Majorstuen Kirke - Kjelleren

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Martin Ervik, Hammerstads gate 16

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:

Tatt til orientering

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

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

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisor

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

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

5.2 Styrelederhonorar for kommende år

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

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

5.3 Endring av vedtekter - fjerne innflyttningsgebyr

Styret foreslår å fjerne vedtektenes §5 åttende ledd :

«Ved overdragelse av eierskap av aksjer skal kjøper betale et gebyr på kr. 10.000,- til Solvang Park AS til dekning av opprydding, vask, styregodkjennelse med mer i forbindelse med overdragelsen. Dette gjelder også ved fremleie.»

Endringer i vedtektene krever 2/3-flertall.

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

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

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Følgende styremedlemmer fratrer styret og rollene erstattes:

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

Vedtak:

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Steinar Skjerdingstad og Martin Fredheim er på valg.

Vedtak:

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

6.3 Valg av valgkomite

Benedicte Overgaard Frydendal er på valg.

Vedtak:

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

Nytt styre består av:

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

Protokoll for Solvang Park AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER FOR SOLVANG PARK AS

Org. nr.: 921 706 375

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

§ 1 Selskapet

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

§ 2 Aksjeeiere

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

§ 3 Styret

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

§ 4 Generalforsamling

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

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

§ 5 Salg og eierskifte

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

§ 6 Bruk av boligen

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

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

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

§ 7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

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

§ 8 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

§ 9 Inndriving og fordeling av felleskostnader

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

§ 10 Mislighold

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

§ 11 Videre henvisninger

For øvrig henvises til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning samt Borettslagslovens § 1- 4 nr. 2 med videre henvisninger til disse spesielle bestemmelser:

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

HUSORDENSREGLEMENT FOR SOLVANG PARK AS

1. Gårdstunet

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

2. Portene

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

3. Søppelhusene

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

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

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

4. Hagemøblene

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

5. Balkongene

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

6. Brannbalkongene

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

7. Trappeoppgangene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Endringslogg:

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

EKSPEDISJONSDOKUMENT

Gnr 40 Bnr 18

Trudevangv. 7-9-11

Jnr 1921-937

Våningshus (Bygn. 4)

Bygning IV

Byggeanmeldelse.

–

Nr. 937. 1924
P. 2.

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der paa gaards nr. ____ bruks-nr. ____
parcel av Kirkeveitomten ved Trudvangveien
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

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

Bygningens flateindhold: Hovedbygning ____ m² tilsammen 3 bygninger à 180
Uthus ____ m² tilsammen 540 m²

Bygningens bestemmelse: Vaaningshus

Bygningens høide: 13.8 m.

Etagernes antal og høide: 4 etager - 2.8 m høi - kjælder og l

Grundens beskaffenhet: Fast lere.

Kloak og drainering: Anmeldt særskilt.

Fundamentering og kjeldermure: Beton

Isolation: Pap.

Bygningsmateriale: Udvendige mure af teglsten, saa delegaate, trappegangsvægge samt bjælkebærende indvendige lettvægge af br.

RICH. ANDVORD, CHRIA.

Indredning i kjelderen Bryggerhus, kullebod og kjeldervinn.

Indredning paa loft Kotter.

Trappeantal 3 ildfaste.

Taktækning Flad kjøttes.

Antal piper 21.

Antal tilhørende ildsteder .

Trukne rokrør Ingen.

Særegne konstruktioner Ingen

Lokum Vannklosetter der anmeldes særskilt

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc. Ingen.

Kania Aker den 22/11 1921

Kobmannsgt.
Murermesterens navn og adresse

P. Thune Aske
P. Vodsj 11

Bygningens eier
Ved K. Johansen

Bosiddende

K. Johansen

GNINGSCHEFEN I AKER

937. 921.

1.

Bergen IV

Disp. anst. ang. Leppe.

Disp. anst. ang. Folkebygg pla

Ekspeditions-Dokument

angaaende Kommunikasjonsv. paa Sørkedalsmarken

paa gr.-nr. 46 br.nr. 10 Sørkedalen, V. Aks

lomt nr. til gate nr.

Eier: A/S Sørkedalen v/ Chr. Johnsen.

Ansvarshavende: Chr. Johnsen Tø 1 Kj. Lag 21/12 21

Indlevert 28. nov. 21. Attestert 21. 10-23 | Ford. aft. 10-

REGULERINGSCHEFEN
782-15-1921
ER

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

Akers bygningschefs kontor den 29de nov. 21.

Bygningschefen

Kleiv Andersen

879
1921

Oversendes herr opmaalingschefen til uttalelse.
Akers reguleringschefs kontor, den 1/12. 1921.
For reguleringschefen
Carl Randby

879-921 Intet at bemerke.
Akers opmaalingschefs kontor, den 1 desember 1

Sigurd Smith-Meyer

AKERS
22
12 5493-1921
OVERINGENIØR

782-B.

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

Vestre Akers distrikt. I byggebeltet.

Reguleringsvæsenets uttalelse:

Bygningens beliggenhet som angit med rødt på situationsplanen (bilag 7) godkjendtes av reguleringskommissionen den 13. ds. paa betingelse av at der dispenseres fra tætbebyggelsesreglerne. Bygningen overskjæres av byskellet.

Beliggenheten forutsættes paavist i marken av maalingsvæsenet.

Sendes herr overingeniøren i Aker til avgivelse av bestemmelser om avløpsledninger. adkomstvei og gjærde samt vilkår for forsendelse til bygningsvæsenet.

Rids medfølger expedition av idag av jnr. 76

Akers reguleringschefs kontor, den 21. december

Indkl. til Lemvirke 23/12 1921 Rff.

E. Loffen. Fremmøte

5493/21.

Vaaningshus, Kirkeveien. gnr. 46 bnr. 18. eier A/S Solvang.

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

Bilag : kloakbestemmelser ~~og betingelser for utbyggingstillatelsen~~.

Akers overingeniørkontor, den 27. december 1921.

22/12 21 Carl Fearn

Eieren er tilskrevet. 27.12.21.

Sterol sendt arkl. Frane 4/1 22 [illegible]

J.nr. 937/1921. S. Gjennemslag. Bygning IV.
Bilag 7.

Februar 1922.

---

skjæres av bygrænsen."

Bygningschefen i Aker, den 2 februar 1922.

Joh. S. Hansen

J.nr. 937/1921. 3.

Forelagges for bygningskommissionen i anledning av den innsendte tegning av facade mot gaardspladsen.

Bygningschefen i Aker, den 14 juni 1922.

Joh. S. Munch

Fremlagt i sak nr. 8472 ved Akers bygningskommission, der i møte 15. juni 1922 enstemmig fattet saadan beslutning:

"Saken oversendes Akers skjønhetsraad til uttalelse".

Bygningschefen i Aker, den 16 juni 1922.

Joh. S. Munch

Akers skjönhetsraad 17/6 22

Jrn. 15

Tilbakesendes hr. bygningschefen i Aker idet meddeles, at ovenn. foreligt Akers skjönhetsraad som i möte 27 juni 1922 fattet saadan beslutning:

Skjönhetsraadet finder, at det projekterede lauley fortsettelse av Skjennungs bebyggelse, som er paabegynt i dette strök og man henstiller at de indsendte facadetegninger markeres.

Akers skjönhetsraad, 29 juni 1922

With. Nicolaysen

Thams underrettet

29/6 22

Sibbern.

IV

Forelægges for bygningskommissionen i anledning de under 18. august 1922 indsendte facadetegninger.

Bygningschefen i Aker, den 10 august 1922.

Joh. P. Munch

Fremlagt i sak nr. 4540 ved Akers bygningskommission, der i møte 11. august 1922 enstemmig fattet saadan beslutning :

"Bygningskommissionen finner fremdeles ikke at kunne godkje de indsendte facadetegninger".

Bygningschefen i Aker, den 16de august 1922.

fg. [illegible]
Bl

Medd. arkt. Thane 16/8.22. Cj.

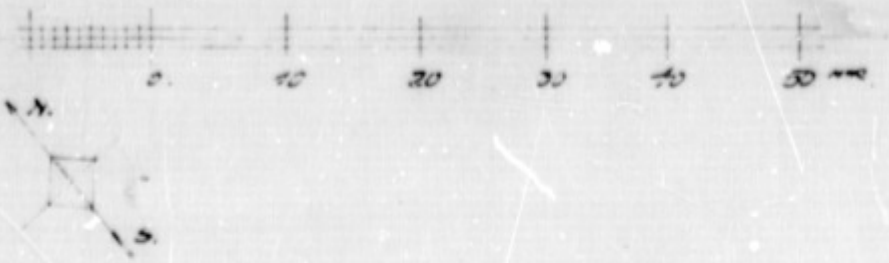
Vend

TEGNINGER

PARCEL AV KIRKEEIENDOMTEIENE.

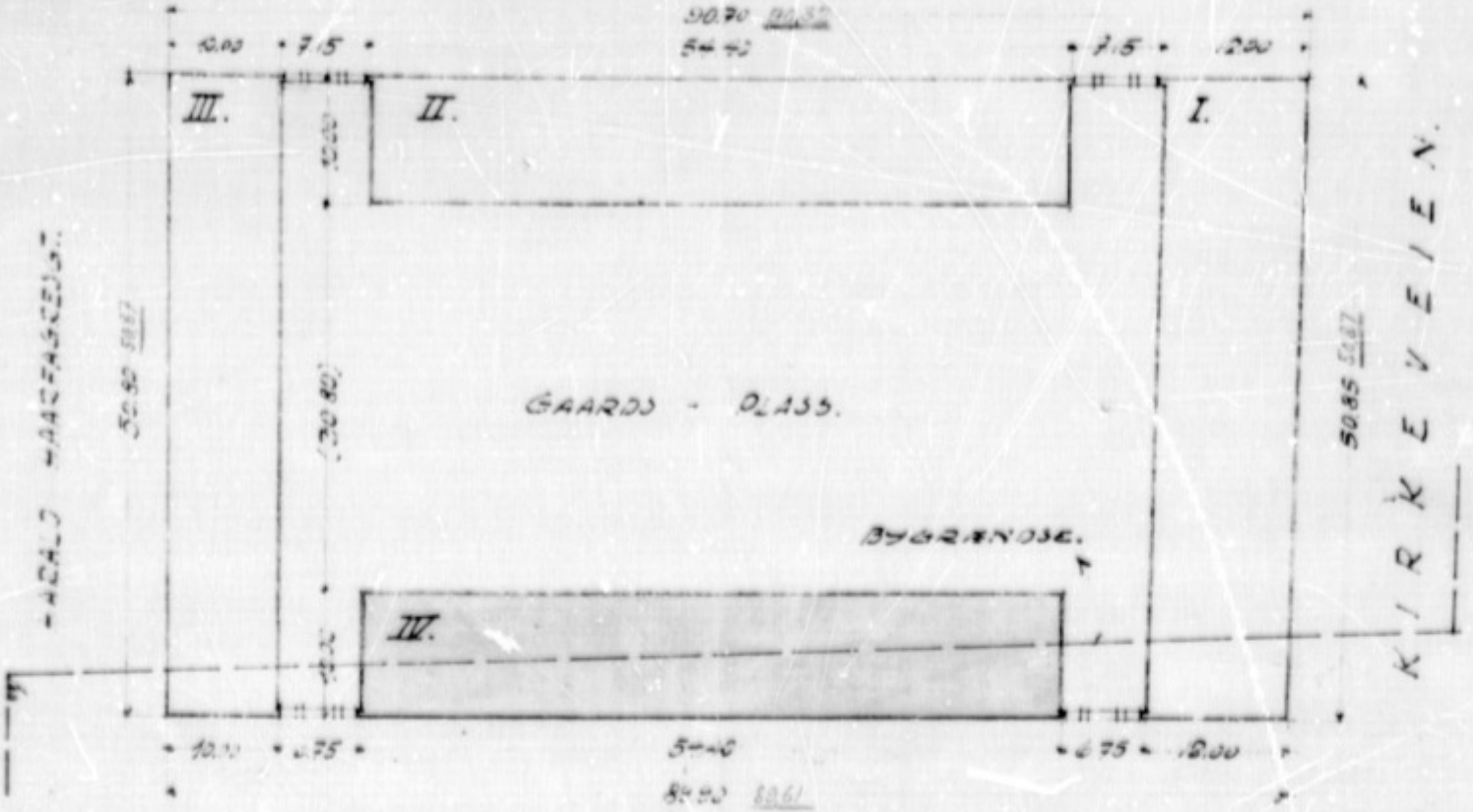
SNR. I. II. III. IV.

SITUATIONSPLAN. 1:500.



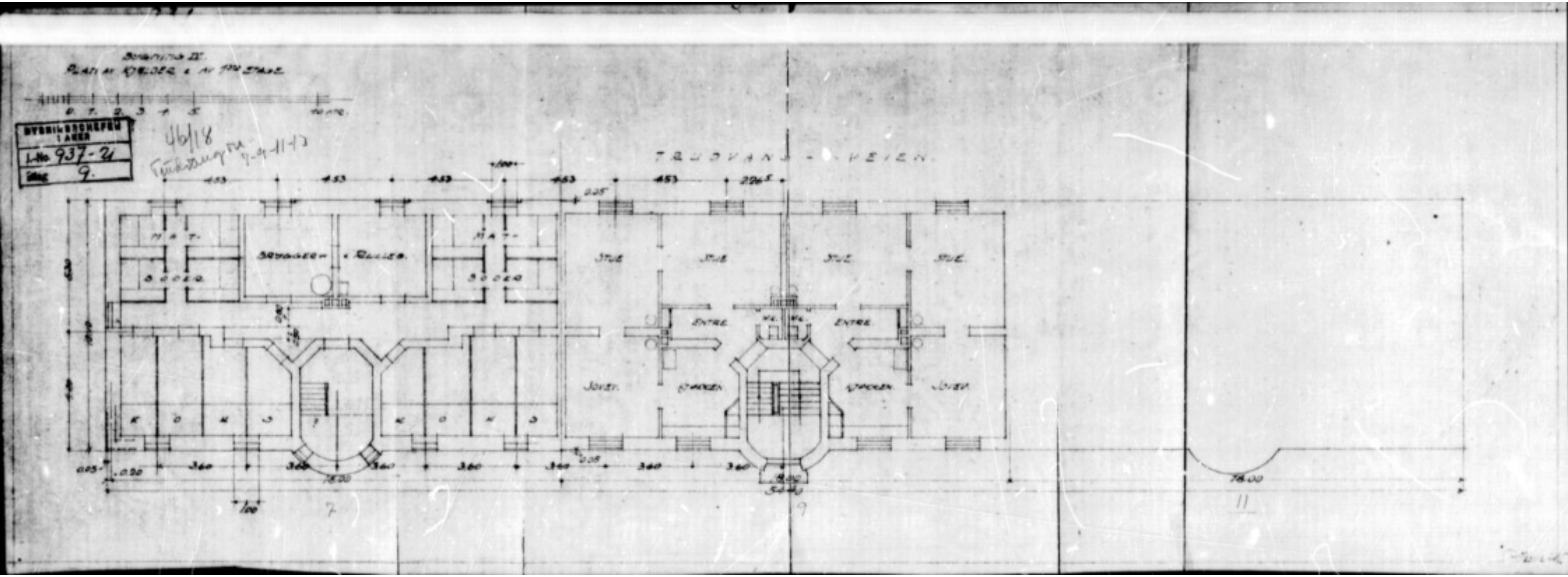
Lnr 937-1924

HAMMERSTAD GATE.



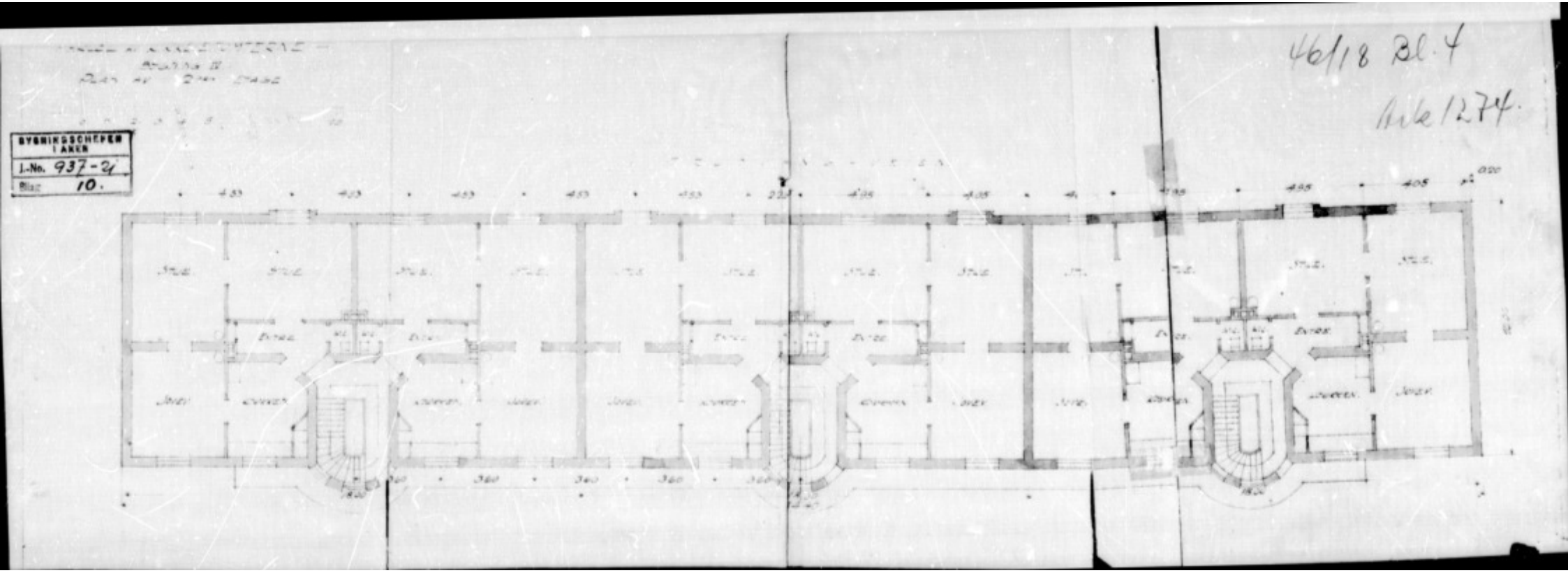
TRONDHEIM VEIEN.

AKERSH. BOGTR. 4DE


BYGNINGS III.
PLAN AV KJELDER I AV 1:100 STAAL
0 1 2 3 4 5 METR.
BYGNINGSINSPEKTØREN I AKER
Litra 937-24
Blad 9.
46/18
TRUDVANG-VEIEN
MAT-
SKYLLER- & RULLEB.
STUE
ENTRE
GANGEN
KJØKKEN
BOD
7
9
11

46/18 Bl. 4
Arkl 1274.

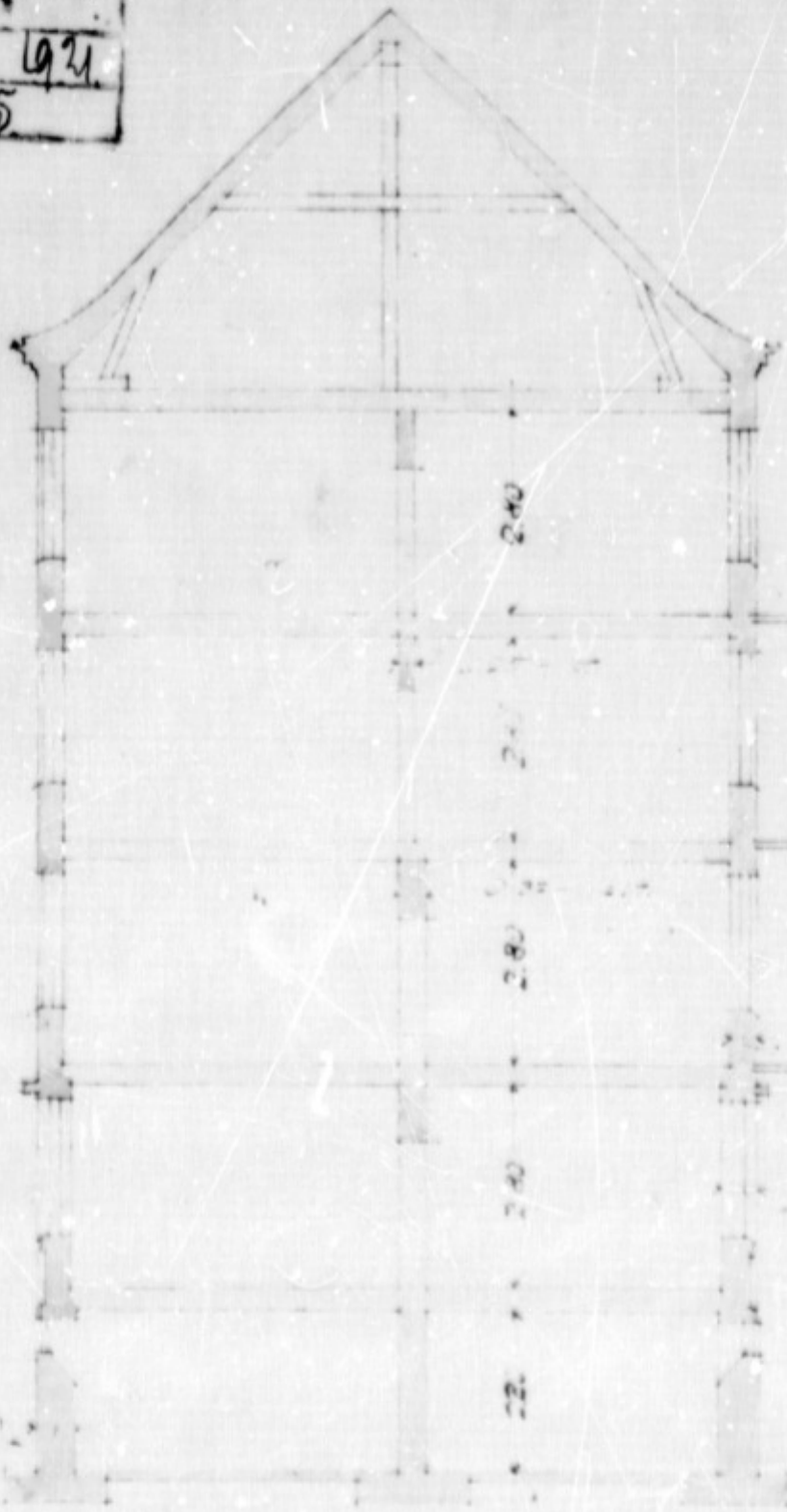
BYGNINGSCHEPEN
I AKER
J.-No. 937-24
Blad 10.



BYGNING II. III & IV
TVERSNIT.

0 1 2 3 4 5 10 MTR.

STADSARKIVET
L.-No 934. 921.
Skab 5



VEDTAK

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
46/18, Trudvangveien 11.	71/2298	1-
Arbeidets art: Innredning bad i 4.etasje.	Innlevert: 29/7-71	
Bygningens art:		
Bygherre:		
Byggemelder: Gerd Hestnes, Trudvangveien 11, Oslo-3.		

Dato: 9. august 1971 IB/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

En vil ikke motsette seg at badet utføres, men vil påpeke at rommet synes noe trangt.

Avtrekkskanal for luft må føres over tak.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —•—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. **Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

Thor Björnseth
bygningssjef

I. Buo

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
TRUDVANGVEIEN 11

Dato: 12.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511855
8512581

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 18

Vi viser til bestilling av 20250510 for TRUDVANGVEIEN 11.

GNR. 46 BNR. 18

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.12.1921.

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

6494 m²

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

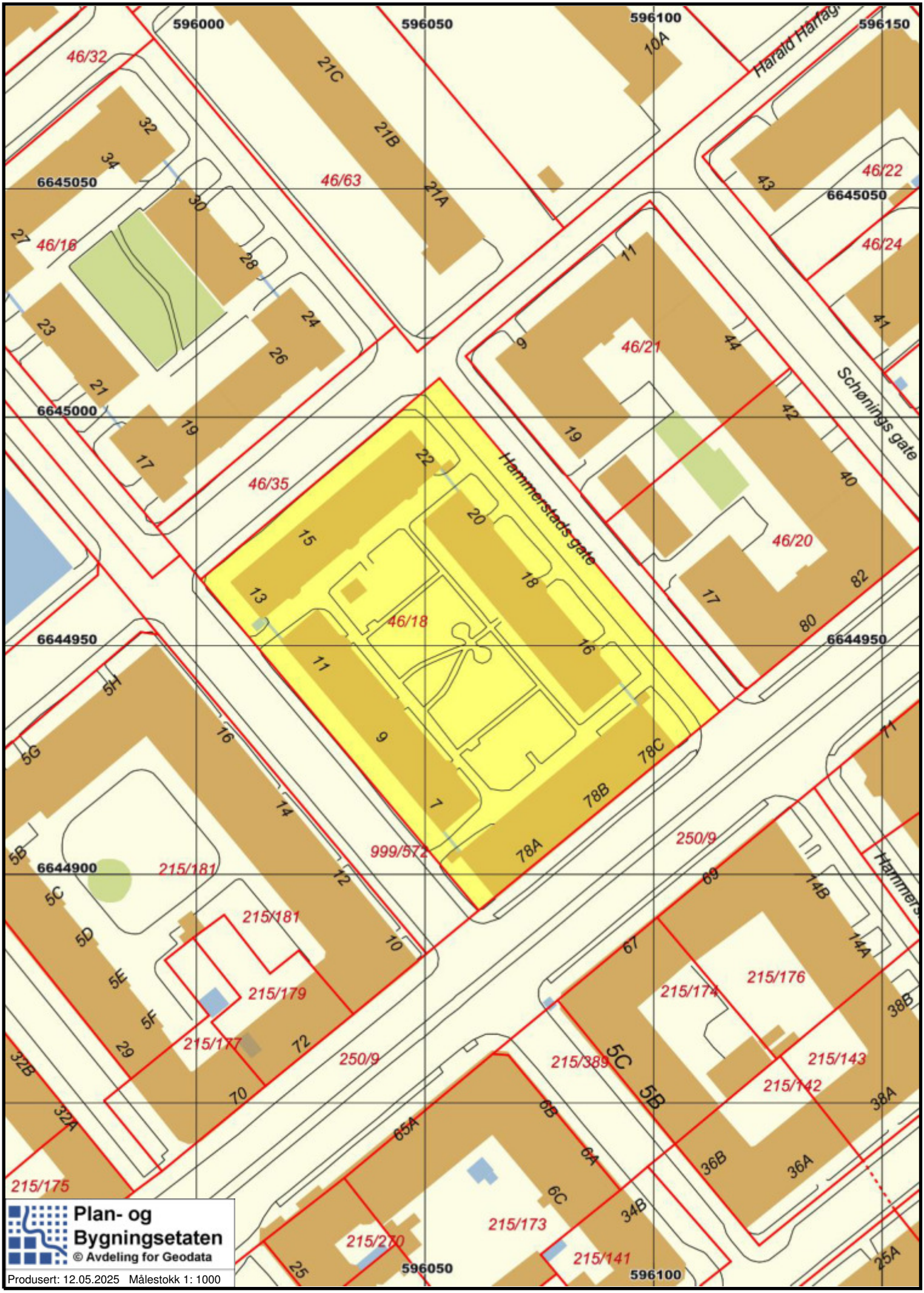
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

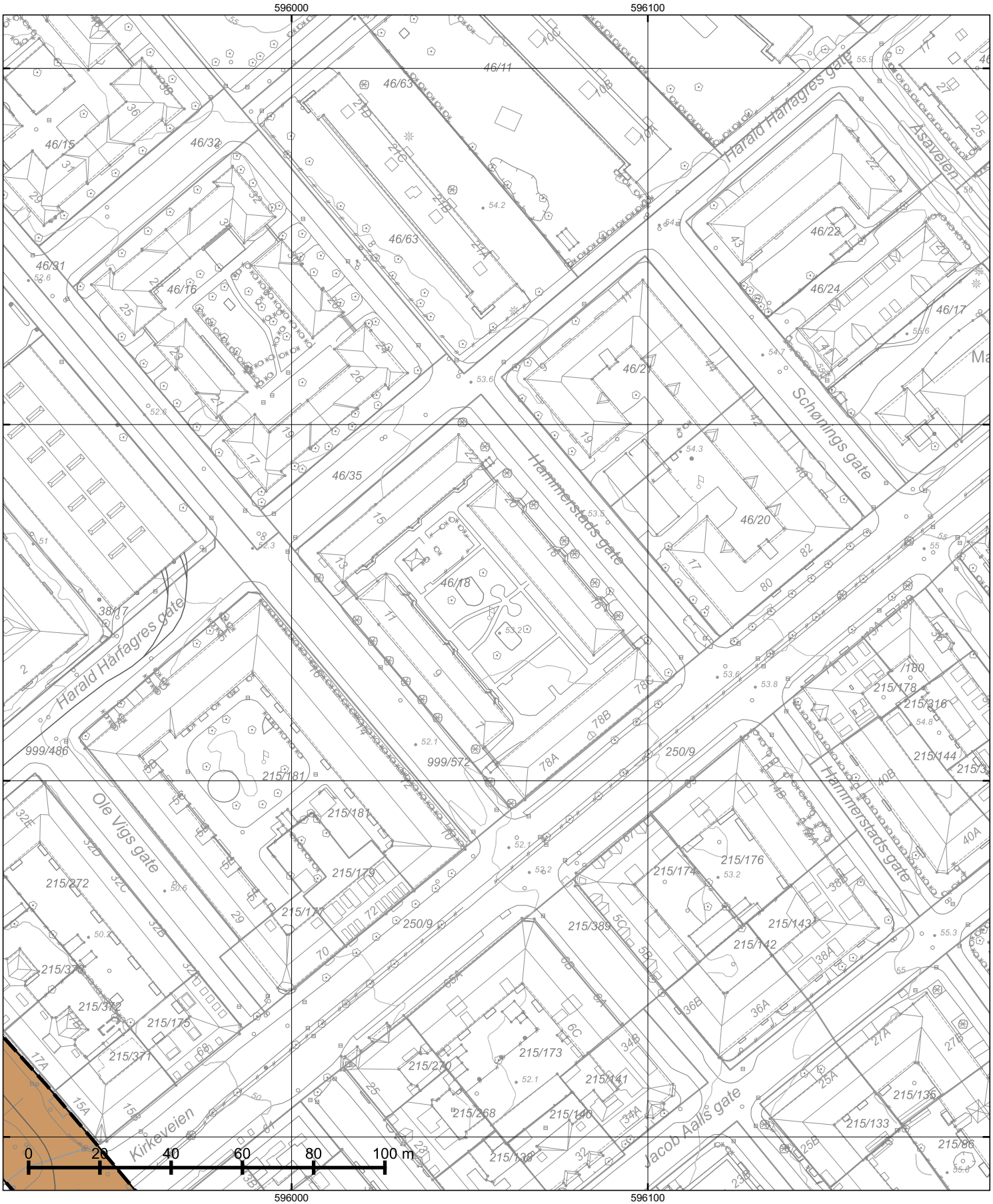
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 12.05.2025 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

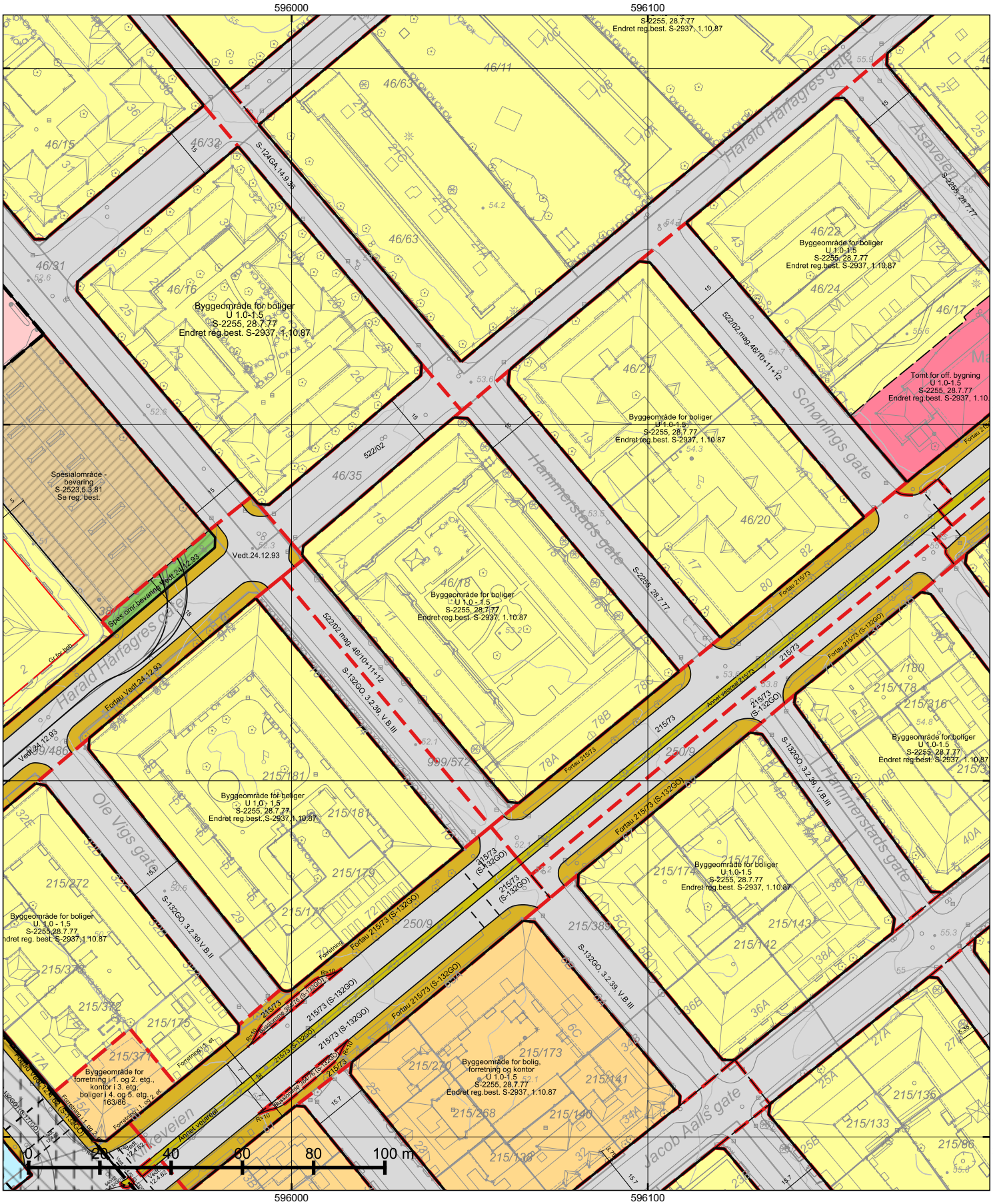
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142774/ 86511855
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Adresse: TRUDVANGVEIEN+11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/18

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

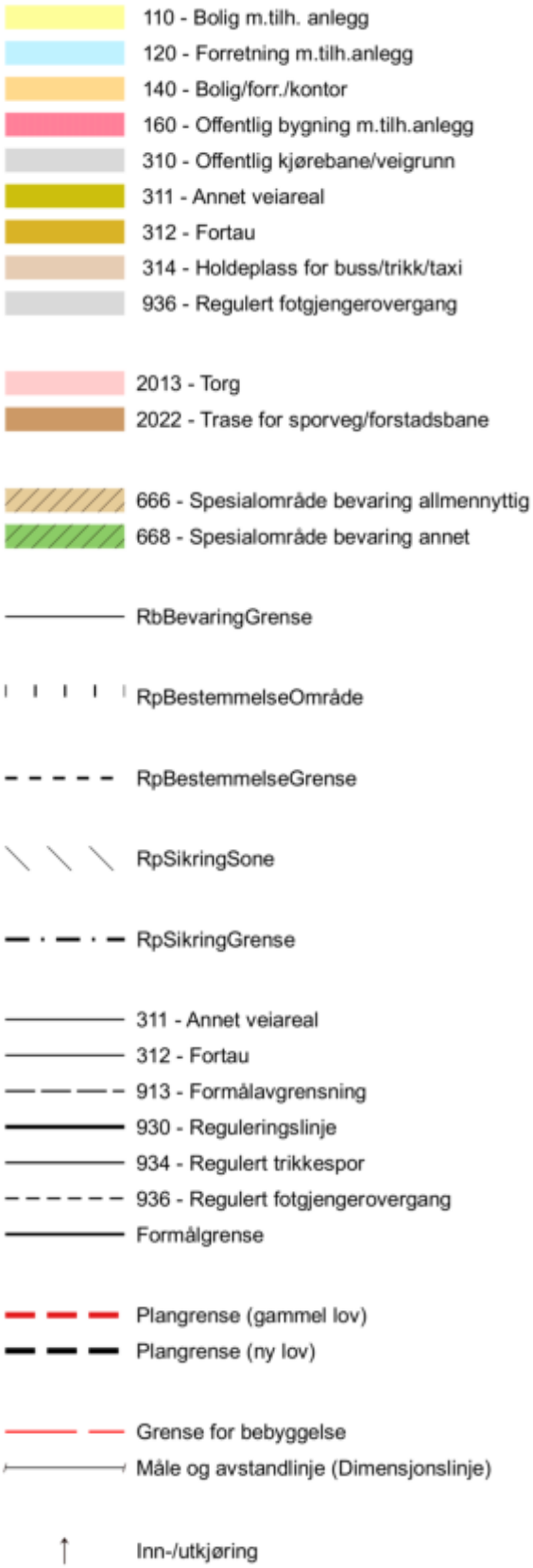
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

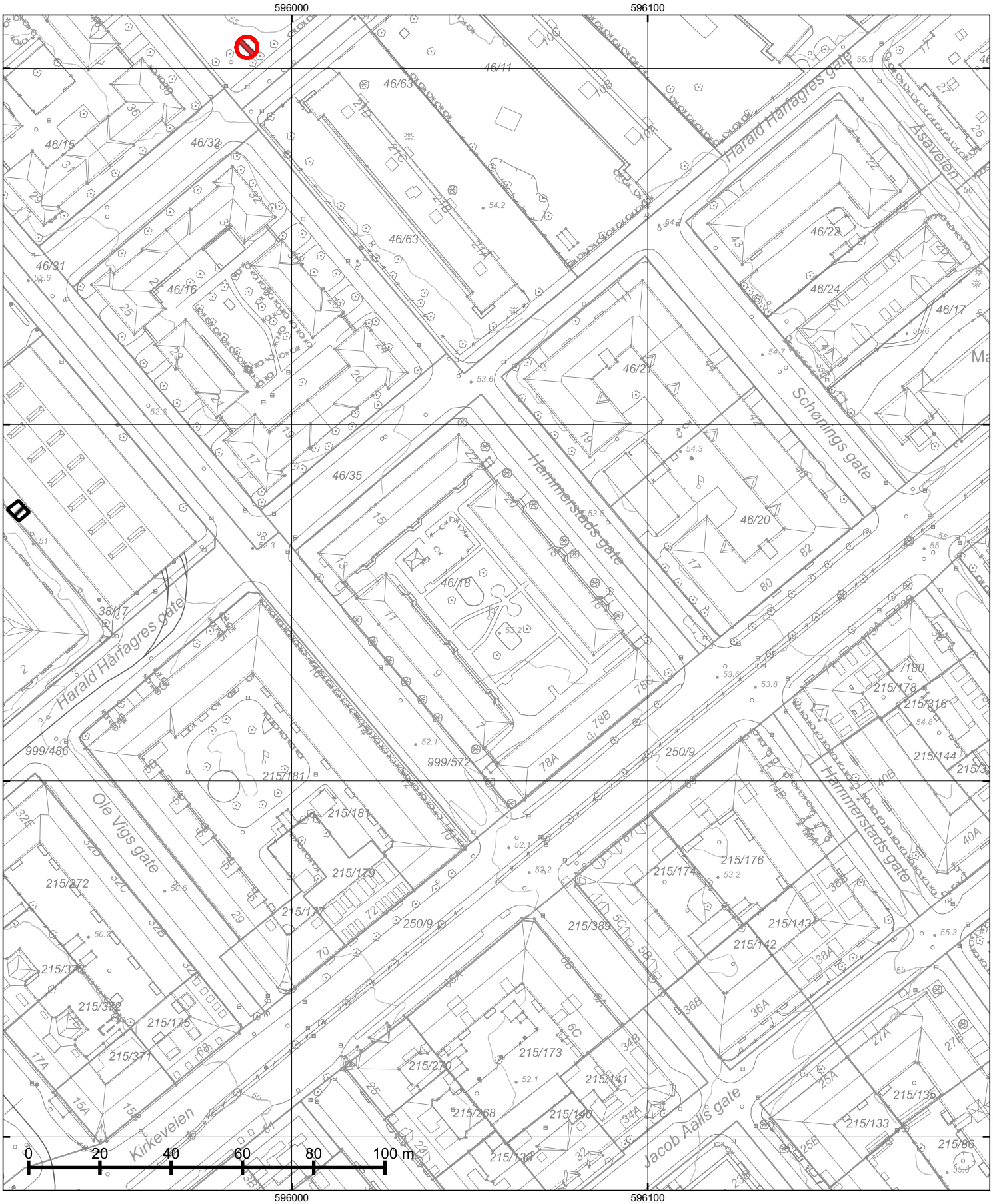
PlottID/Best.nr: 142774/ 86511855
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Adresse: TRUDVANGVEIEN+11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/18

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

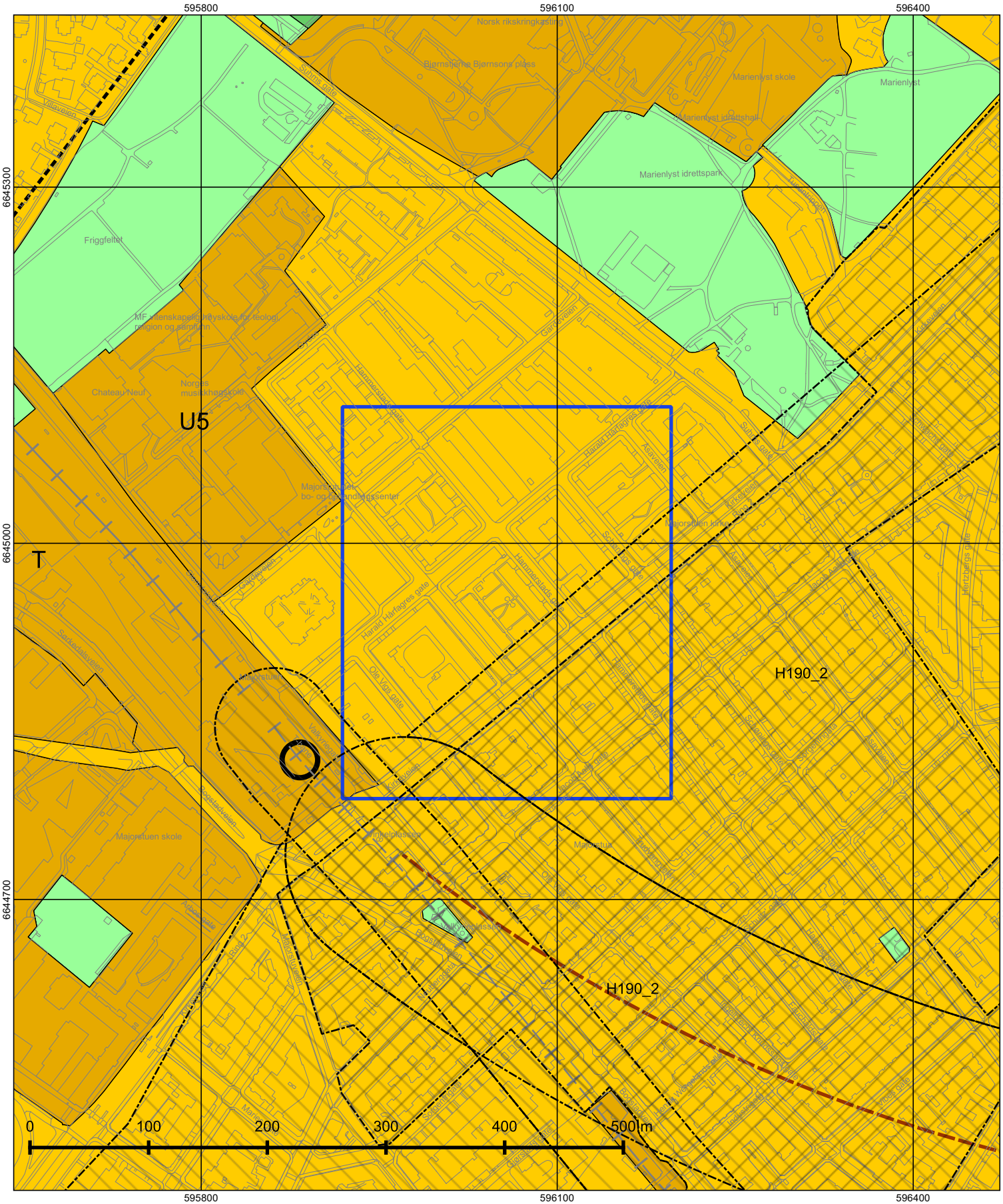
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142774/ 86511855
Adresse: TRUDVANGVEIEN+11
Gnr/Bnr: 46/18

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142774/86511855
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186

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



S-2255

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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

OMRÅDEANALYSE

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-46/18, Trudvangveien 11, 0363 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	28.04.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	3.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4 km
Flomfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	0 km
Forurenset grunn	28.04.2025	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.08 km
Kvikkleire	28.04.2025	Ikke funnet	0.27 km
Skredfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	66.9 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	1.9 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	1.2 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	28.04.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Trudvangveien 11
Orgnr. 921706375 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0271

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 10 93 89
E-post: trond.nordahl.amundsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater