PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SOLVEIEN 110 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Årsmøte 2025 med protokoll

Vedtekter

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Solveien 110A , 1162 OSLO
OSLO kommune
gnr. 182, bnr. 144
Aksjenummer 19-24

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4445 **Eiendomsverdi ref nr:** GF2011

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, 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.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet i lavblokk oppført i 1949. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré/gang, bod, bad/wc, 3 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 4,8 m². I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 5,8 m², samt 1 garasjeplass i felles rekkegarasje. Garasjen har loft (uisolert) med lagringsplass, med adkomst via nedfellbar loftstige.

Leiligheten holder god standard, og fremstår normalt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2012: Satt inn Kvik kjøkkeninnredning
2012: Leiligheten ble pusset opp i regi av tidligere eier
2012: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier (utført av Casapm og Oslo Membran AS)
2013: Ny entrédør
2014: Satt inn ny peis
2015: Nye garasjer i regi av boligselskapet
2020: Malt overflater i felles trappeoppgang
2022: Byttet alle downlights til LED på bad/wc
2023: Ny Gaggenau oppvaskmaskin
2025: Ny Bosch stekeovn
2024-2026: Byttet to fliser og silikonfuger i dusjhjørnet
2024-2026: Malt alle veggflater, samt himlinger på bad/wc og to soverom
2025: Ny Epoq ventilator
2025: Installert elbil lader
2025: Installert spotskinne/takbelysning i stue , samt byttet alle downlights til LED i entré/gang
2026: Fasader er renovert og etterisolert i regi av boligselskapet
2026: Ny balkong med glassrekkverk
2026: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av boligselskapet
2026: Sparklet og malt vindusbelistning
Vedlikeholds historikk ble opplyst av selger.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 2 etasjer, kjeller og loft oppført i 1949. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betongkonstruksjon. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger oppført i murverk/betong, utvendig lektet ut, isolert og kledd med liggende trekledning. Fasader ble renovert og etterisolert med 15 cm isolasjon i 2026. Det ble samtidig skiftet ut felles hovedinngangsdør. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket mec takstein. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang med trapper og repos i betong, stålgelender og malte overflater. Trappeoppgangen ble malt i 2020. Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2026. Det bemerkes at vinduene har fått dype og brede vindusposter etter at ytterveggene ble etterisolert utvendig. Hvit, glatt brann- og lydklassifisert entrédør fra 2013 (B30/dB35). Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2026. Utgang fra kjøkken til sydvestvendt balkong på ca. 4,8 m². Balkongen fungerer som tak over underliggende leilighet. Det er lagt takpapp/membran og terrassebord i trykkimpregnert tre. Rekkverk i glass med omramming og topplist i aluminium.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs eikeparkett i entré/gang, stue/kjøkken og i alle tre soverom. Parkett og teppebelegg i innvendig bod. Vegger: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himling: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré/gang. Malte betonghimlinger i øvrige rom, med unntak av våtrom. Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Innvendig pusset/malt pipeløp. Murt elementpeis med innsats i stue. Innsatsen har heve- og senk-glassfront med innsyn på to sider. Marmorplater foran ilegget rundt peisinnsats. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Garderobeskap med hvite, glatte fronter i entré/gang. Hylle, oppheng og trådkurver i innvendig bod. Skyvedørsgarderobe med hvit laminert front og speildør i ett soverom. Plassbygd garderobeskap med hvite, profilerte fronter i ett soverom. Solskjerming med innvendig screen på balkongskyvedør.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble pusset opp i 2012 i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Vegghengt servantinnredning med sorte høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Skjulte vannrør. Vannfordelerskapet er plassert i veggen ved siden av toalettet og har overløp til badegulvet. Synlige avløpsrør i plast. Inspeksjonsluke til stakepunkt på avløpsrør.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning fra 2012 med hvite, glatte fronter og laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Malte flater og flislagt vegg over kjøkkenbenk, samt benkebelysning under overskap. Planlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur. Epoq kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert Gaggenau oppvaskmaskin, Siemens induksjonstopp, samt Bosch stekeovn og kjøl-/fryseskap. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Ny Gaggenau oppvaskmaskin i 2023. Ny Bosch stekeovn og Epoq ventilator i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

198 liters varmtvannsbereder fra 1999 plassert i kjeller. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc med synlig overløp til badegulvet. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Hovedstoppekran er i kjelleren. Synlige avløpsrør er av plast. Inspeksjonsluke med tilgang til stakepunkt på bad/wc. Hovedstrekk i plast og soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner på to soverom, samt varmekabler på bad/wc. Downlights i entré/gang og på bad/wc. Takbelysning/lysskinner i stue/kjøkken. Telia TV- og internett-tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sector Alarm. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, digital strømavleser og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Aksjeleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegning datert 08.12.1948. Opprinnelig kjøkken er i dag soverom. Opprinnelig soverom ved balkong er i dag kjøkken i åpen løsning mot stue. Opprinnelig wc og bad er slått sammen til bad/wc.

Garasje

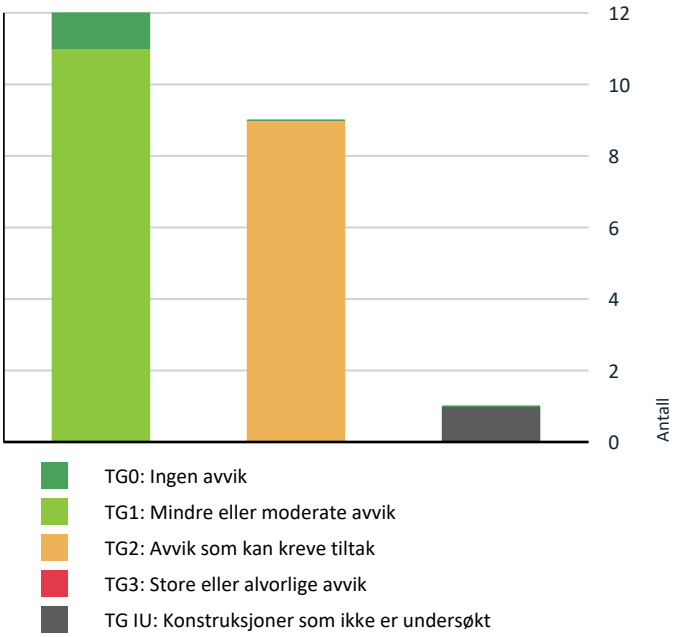
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest datert 10.06.2015.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1949

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2026. Malte karmer og listverk. Alle vinduer er nylig skiftet ut i regi av boligselskapet. Det bemerkes at vinduene har fått dype og brede vindusposter etter at ytterveggene ble etterisolert utvendig. Normal funksjonalitet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvit, glatt brann- og lydklassifisert entrédør fra 2013 (B30/dB35). Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2026. Malte karmer og listverk. Balkongdøren er nylig skiftet ut i regi av boligselskapet. Normal funksjonalitet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til sydvestvendt balkong på ca. 4,8 m². Balkongen fungerer som tak over underliggende leilighet. Det er lagt takpapp/membran og terrassebord i trykkimpregnert tre. Rekkverk i glass med omramming og topplist i aluminium. Det ble etablert ny balkong og glassrekkverk i 2026 i regi av boligselskapet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk over 2 etasjer, kjeller og loft oppført i 1949. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betongkonstruksjon. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger oppført i murverk/betong, utvendig lektet ut, isolert og kledd med liggende trekledning. Fasader ble renovert og etterisolert med 15 cm isolasjon i 2026. Det ble samtidig skiftet ut felles hovedinngangsdør. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang med trapper og repos i betong, stålgelender og malte overflater. Trappeoppgangen ble malt i 2020.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs eikeparkett i entré/gang, stue/kjøkken og i alle tre soverom. Parkett og teppebelegg i innvendig bod.

Vegger: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong).

Himling: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré/gang. Malte betonghimlinger i øvrige rom, med unntak av våtrom.

Vedlikehold: Leiligheten ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2012. Alle veggflater samt himlinger på bad og to soverom er malt i perioden 2024–2026. Fremstår som normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. På tilfeldige steder i stue/kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 12 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 10 mm. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Innvendig pusset/malt pipeløp. Murt elementpeis med innsats i stue. Innsatsen har heve- og senk-glassfront med innsyn på to sider. Marmorplater foran ilegget rundt peisinnsats. Peisen er fra 2014. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse ved vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med hvite, glatte fronter i entré/gang. Hylle, oppheng og trådkurver i innvendig bod. Skyvedørsgarderobe med hvit laminert front og speildør i ett soverom. Plassbygd garderobeskap med hvite, profilerte fronter i ett soverom. Solskjerming med innvendig screen på balkongskyvedør.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad/wc ble pusset opp i 2012 i regi av tidligere eier. Flisarbeider ble utført av Casapm, og membran ble utført av Oslo Membran AS. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en mindre sprekk i veggflisen ved vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Mindre sprekk i veggflisen ved vinduet

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble byttet to fliser og silikonfuger i dusjhjørnet i 2024 og 2026. Det ble målt ca. 33 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 19 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist på badegulvet. Det er ca. 16 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en sprekk i en gulvflis utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

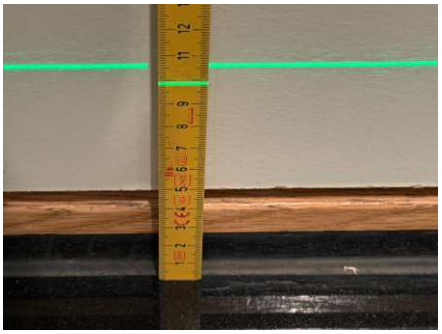
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

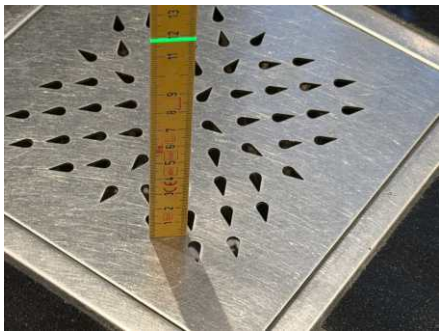
Tilstandsrapport



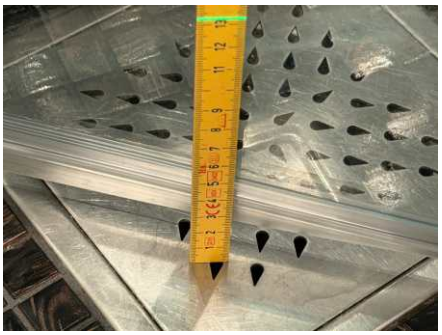
Det er en sprekk i en gulvflis utenfor dusjsonen



Fallforhold - ca. 99 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 118 mm topp slukrist på badegulvet



Fallforhold - ca. 132 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk i plast med klemring på badegulvet. Hjelpesluk i plast i dusjsonen. Underliggende PVC-/banemembran, synlig membran ved inspeksjon i hovedsluk. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

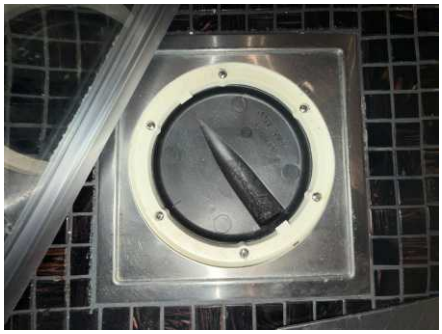
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



Hjelpesluk i dusjsone



Hovedsluk i plast og synlig membran på badegulvet

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Vegghengt servantinnredning med sorte høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Skjulte vannrør. Vannfordelerskapet er plassert i veggen ved siden av toalettet og har overløp til badegulvet. Synlige avløpsrør i plast. Inspeksjonsluke til stakepunkt på avløpsrør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere utsparring i flis eller lignende for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, eller alternativt installere lekkasjevarsler (waterguard). Manglende mulighet for å oppdage lekkasje kan medføre skjulte vannskader og økte utbedringskostnader.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i boligselskapet før det eventuelt kan gjennomføres.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trebindingsverk og osb-/kryssfinérplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger


Hulltaking i tilstøtende soverom


Hulltaking i tilstøtende soverom

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning fra 2012 med hvite, glatte fronter og laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Malte flater og flislagt vegg over kjøkkenbenk, samt benkebelysning under overskap. Planlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur. Epoq kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert Gaggenau oppvaskmaskin, Siemens induksjonstopp, samt Bosch stekeovn og kjøl-/fryseskap. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Ny Gaggenau oppvaskmaskin i 2023. Ny Bosch stekeovn og Epoq ventilator i 2025.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Oppvaskkummen har noe slitasje og misfarging. Enkelte fronter har bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ny Epoq ventilator i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i boligselskapet før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc med synlig overløp til badegulvet. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Røranlegget ble delvis fornyet i regi av tidligere eier i 2012. Hovedstoppekran er i kjelleren. Normal forventet levetid på PEX rør-i-rør er 25–50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.


Vannfordelerskap


Røranlegg i kjøkken. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Inspeksjonsluke med tilgang til stakepunkt på bad/wc. Røranlegget ble delvis fornyet av tidligere eier i 2012. Hovedstrekk i plast og soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver


Inspeksjonsluke med tilgang til stakepunkt på bad/wc

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

198 liters varmtvannsbereder fra 1999 plassert i kjeller. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har en effekt på 2000 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, stilles det krav om direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Dette kravet trådte i kraft i 2010. Bakgrunnen for kravet er at tilkobling via stikkontakt kan medføre fare for varmgang og brann. Dagens løsning var i henhold til gjeldende krav på installasjonstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner på to soverom, samt varmekabler på bad/wc. Downlights i entré/gang og på bad/wc. Takbelysning/lysskinner i stue/kjøkken. Telia TV- og internett-tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sector Alarm. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer. Ny eier må eventuelt videreføre eller tegne eget abonnement for TV, internett og alarm. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, digital strømavleser og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler installert i 2017. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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 sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

2012: Elektriske arbeider ifm. oppussing, nytt kjøkken og oppgradering av bad/wc i regi av tidligere eier.
2020: 5 nye stikkontakter: Oppgradert fra 2- til 4-veis (én til 6-veis), montert lampe i stue, montert lampe over spisebord på kjøkken, montert spotterekke på kjøkken, samt byttet til dimmer for stue og spisestue. Utført av Muribø Installasjon AS.
2022: Byttet alle downlights til LED på bad/wc. Utført av Nordstrand Elektro.
2025: Installert elbil lader. Utført av Optimal Elektro.
2025: Installert spotskinne/takbelysning i stue , samt byttet alle downlights til LED i entré/gang.

Tilstandsrapport

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjerom i felles rekkegarasje oppført i 2015. Garasjerommet ble målt til ca. 20 m². Støpt betongsåle og ringmur i leca/murverk. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med trepanel. Saltak takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre og undertak med sutakplater. Motorisert leddport i aluminium/stål. Det er innlagt strøm og lys. Det er installert elbillader (2025). Garasjen har loft (uisolert) med lagringsplass, med adkomst via nedfellbar loftstige.

Merknad: Garasjegulvet har noe svakt/dårlig fall. Det er risiko for at vann eller fuktighet kan samle seg på gulvet i bakre del av garasjen. Det er en sprekk i lecablokk til høyre for garasjeport. Garasjen fremstår som funksjonell til sitt bruk og er normalt vedlikeholdt. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes over tid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

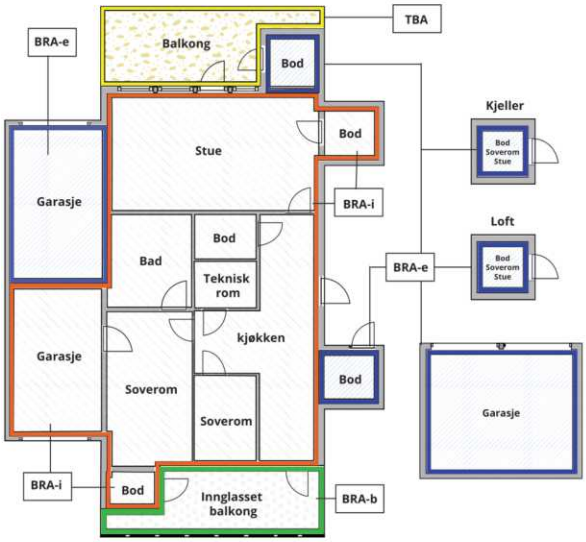
Hva er måleverdig areal?

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 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

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	82			82	5
Kjeller		6		6	
SUM	**82**	**6**			**5**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, bod, bad/wc, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

1.Etasje: Entré/gang, bod, bad/wc, 3 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 4,8 m² (avrundet til 5 m², TBA).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5,8 m² (avrundet til 6 m², BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 08.12.1948. Opprinnelig kjøkken er i dag soverom. Opprinnelig soverom ved balkong er i dag kjøkken i åpen løsning mot stue. Opprinnelig wc og bad er slått sammen til bad/wc.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom med plass til 1 bil og lagringsplass på hems.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 10.06.2015.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Nina Kvien Gulbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	182	144		0	1773.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solveien 110A

Hjemmelshaver
Solveien 110 AS

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
933153339			Nina Kvien Gulbrandsen og Harald Rykkvin

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende
19-24	21 600

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt og veletablert boligområde i Solveien på Nordstrand. Boligen har en tilbaketrukket beliggenhet med panoramutsikt over Oslofjorden. Kort avstand til daglige servicetilbud, lege, tannlege, treningssenter, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Nærhet til Holtet handelssenter, Sæter og Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Ekebergsletta, Brannfjellskogen, Byskogen, Østensjøvannet og Østmarka samt Oslofjorden med flere fine badeplasser langs Bunnefjorden. I nærområdet ligger Bækkelaget idrettsplass (Sportsplassen), Ekeberghallen og Bækkelagshallen m.fl. Ca. 12 min. med bil til Oslo sentrum og 40 min. til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt for boligselskapet på ca. 1.773,60 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær. Gruslagt adkomst og gårdsplass. De ca. fem første meterne av oppkjørselen har varmekabler lagt i betong. Én av tre soner er defekt, men anlegget fungerer godt om vinteren ifølge eier.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Inkl.bla. kommunale avgifter, snøbrøyting, strøm i fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 5,8 m². Tilgang til felles vaskekjeller, redskapsbod og fellesbod.

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i felles rekkegarasje. Det er installert elbil lader. Det er også gjesteparkering på felles gårdsplass. Ellers er det gateparkerig i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	13.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.04.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	13.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Megler	07.04.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	10.04.2026	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	09.04.2026	
3	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

• 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/GF2011

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260055

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nina Kvien Gulbrandsen	Harald Rykkvin

Gateadresse
Solveien 110 A

Poststed	Postnr
OSLO	1162

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP459851

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 38260055

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er riss i en gulvflis langs vegg mot dusjsone, under vindu. Dette risset er også beskrevet i egenerklæringen fra forrige eier i 2019. Et lite riss i vinduskarmen, ca. 3 cm.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Løs flis (2 cm · 2 cm)i dusjsone festet. Ny silikon lagt langs kant av dusjsone mot gulvfliser, rundt dørkarm til badet, rundt vegghengt toalett, i hjørner til venstre for speil (2024). Løs flis i dusjsone (2 cm · 2 cm) festet (2026). Forrige eier opplyser i egenerklæringen sin at: "Casapm utført alt av flisarbeid mm. Membran firmaet het Oslo Membran AS" (2012)

Arbeid utført av: Murmester J Ludvigsen AS, Casapm og Oslo Membran AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier opplyser i egenerklæringen sin at: "Sluk ble skiftet ut" (2012)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Ved snøsmelting fra bil inne i garasjen kan det samle seg noe vann innerst i venstre hjørne. Dette skyldes trolig en svak helning i gulvet mot dette området. Det er en sprekk i lecablokk til høyre for garasjeport.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle 6 spottene i taket på badet ble byttet til ledspotter. Dimmeren ble byttet (2022/Nordstrand Elektro). Spottene i gang og liten bod ble byttet til ledspotter, og ny dimmer satt inn. Spotterekke på skinne over sofa ble montert. Elbillader i garasje ble satt inn (2,3 kW), og sikring til lader byttet. (2025/Optimal Elektro) Følgende ble gjort av Muribø i 2020: 5 Nye stikk: Opgradert fra 2 til 4-veis (En til 6-veis) Montert lampe i stue, eksisterende opplegg Montert lampe over spisebord på kjøkken, eksisterende opplegg Montert spotterekke på kjøkken, nytt opplegg. Byttet til dimmer for stue og spisestue.

Arbeid utført av: Nordstrand Elektro På timen AS, Optimal Elektro, Muribø Installasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 38260055

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

Beskrivelse: Amina lader fra 2025 i egen garasjeseksjon. Egen sikring, 16A. Selve laderen er satt til 10A og 2,3 kW som maks, på grunn av begrenset strøminntak til garasjen.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele byggningen er fra november 2025 til mars 2026 etterisolert med 150 mm Glava, og lagt med trekleding. Alle vinduer er byttet ut med 3-lags Nordan vinduer. Balkong er fullstendig rehabilitert, med membran, dekke og rekkverk i glass. I forbindelse med at yttervegg har blitt utvidet har takendene over gavlveggene også blitt forlenget tilsvarende.

Arbeid utført av: Follo Bygg og Eiendom AS

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

Beskrivelse: Naboene i underetasjen mot syd skal bygge en liten platting i sammenheng med sin trapp mot hage. Det vil være 2-3 m2 av hagen som blir berørt sammenlignet med hvordan det er i dag.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest mangler på ny fasade, vinduer og balkong. Ferdigattest vil foreligge etter at brannstige er montert. Forventet i april.

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

Document reference: 38260055

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: 38260055

Tilleggskommentar

Det har dryppet litt vann fra forrige oppvaskmaskin. Noe som førte til fukt og svak misfarging ved sokkelisten. Oppvaskmaskinen er byttet ut og årsaken er dermed utbedret.

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: 38260055

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Kvien Gulbrandsen	0e369deba0280ce527a5 0018ae45cd9b28c71a52	10.04.2026 10:01:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Rykkvin	8a2bc0f504f5d0577aded e094d49f18442351e53	10.04.2026 09:53:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260055

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 182 Bnr.: 144 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Solveien 110 A
Gatenr:	16840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1162 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:03.02.2026 kl. 20.55

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1948/11399-1/105 04.11.1948	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt SOLVEIEN 110 AS LØPENR: 1177455

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1948/11402-1/105 04.11.1948	OBLIGASJON Beløp: NOK 15 000

	Panthaver: LOHRBAUER KRISTINE LØPENR: 1115320 ANFØRT PRIORITET: LIKEPRIOR MED 3 ANDRE LIKELYD. OBL A NOK 15.000,- **
1950/949-1/105 25.01.1950	PRIORITETSBESTEMMELSE PRIORITET VEKET ETTER 1. PRIOR OBL NOK 180.000,-, 2. PRIOR OBL NOK 42.000,- 3. PRIOR OBL NOK 2.000,- NÆRV OBL ER LIKEPRIOR MED 3 OBL A NOK 15.000,-, 2 OBL A NOK 10.000,- **
1971/7016-1/105 22.04.1971	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-2 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-3 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4971-1
1950/951-1/105 25.01.1950	OBLIGASJON Beløp: NOK 15 000 Panthaver: ISAKSEN HANS L LØPENR: 1115321 ANFØRT PRIORITET: ETTER NOK 42.000,- OG NOK 2.000,- OG LIKEPRIOR MED 3 OBL A NOK 15.000,- OG 2 OBL A NOK 5.000,- **
1971/6815-1/105 20.04.1971	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-2 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-3 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4971-1
1950/952-1/105 25.01.1950	OBLIGASJON Beløp: NOK 15 000

	Panthaver: BOVIM HANS LØPENR: 1115322 ANFØRT PRIORITET: ETTER NOK 42.000,- OG NOK 2.000,- OG LIKEPRIOR MED 3 OBL A NOK 15.000,- OG 2 OBL A NOK 5.000,-
1971/6816-1/105 20.04.1971	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-2 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-3 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4971-1
1950/953-1/105 25.01.1950	OBLIGASJON Beløp: NOK 15 000 Panthaver: NORGES KRISTELIGE STUDENT OG GYMNASIASTLAG LØPENR: 1115324 ANFØRT PRIORITET: ETTER NOK 42.000,- OG NOK 2.000,- OG LIKEPRIOR MED 3 OBL A NOK 15.000,- OG 2 STK A NOK 5.000,-
1971/15265-1/105 08.09.1971	** TRANSPORT AV PANTHAVER TIL: NORGES KRISTELIGE STUDENT OG GYMNASIASTLAG LØPENR: 1115324 FRA: RAMSE FREDRIK LØPENR: 1115323
1971/15265-2/105 08.09.1971	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-2 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-3 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4971-1
1950/954-1/105 25.01.1950	OBLIGASJON

Beløp: NOK 5 000
Panthaver: RUUD IVER BERTIL
LØPENR: 1115325
ANFØRT PRIORITET:
ETTER NOK 42.000,- OG NOK 2.000,- OG LIKEPRIOR MED 4 STK OBL
A NOK 15.000,- OG 1 OBL NOK 5.000,-
**

1971/6817-1/105 20.04.1971 PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-2
VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-3
VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4971-1

1950/955-1/105 25.01.1950 OBLIGASJON
Beløp: NOK 5 000
Panthaver: HOLM GUNNAR
LØPENR: 1122698
ANFØRT PRIORITET:
ETTER NOK 42.000 NOK 2.000 OG LIKEPRIOR MED 4 STKR OBL
A NOK 15.000 OG 1 OBL NOK 5.000
**

1971/6818-1/105 20.04.1971 PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-2
VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-3
VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4971-1

1959/6738-1/105 09.06.1959 OBLIGASJON
Beløp: NOK 3 500
Panthaver: ISAKSEN HANS
LØPENR: 1122699
ANFØRT PRIORITET:
ETTER NOK 180.000 OG LIKEPRIOR MED 4 OBL A NOK 15.000
OG 2 OBL A NOK 5.000 OG NOK 42.000

1971/6819-1/105 20.04.1971	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-2 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-3 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4971-1
1959/6739-1/105 09.06.1959	OBLIGASJON Beløp: NOK 3 500 Panthaver: BOVIM HANS LØPENR: 1122700 ANFØRT PRIORITET: ETTER NOK 180.000 OG LIKEPRIOR MED 4 OBL A NOK 15.000 OG 2 OBL 5.000 OG NOK 42.000
1971/6820-1/105 20.04.1971	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-2 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-3 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4971-1
1959/6740-1/105 09.06.1959	OBLIGASJON Beløp: NOK 3 500 Panthaver: HAAVIK JOHAN LØPENR: 1122701 ANFØRT PRIORITET: ETTER NOK 180.000 OG NOK 42.000 OG LIKEPRIOR MED 4 OBL A NOK 15.000 OG 2 OBL A NOK 5.000
1971/6900-1/105 21.04.1971	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-2 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-3 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4971-1

1959/6741-1/105 09.06.1959	OBLIGASJON Beløp: NOK 3 500 Panthaver: ANDERSEN CHRISTIAN LØPENR: 1115327 ANFØRT PRIORITET: ETTER NOK 180.000,- OG NOK 42.000,- OG LIKEPRIOR MED 4 OBL A NOK 15.000,- OG 2 OBL A NOK 5.000,-
1971/15266-1/105 08.09.1971	** TRANSPORT AV PANTHAVER TIL: ANDERSEN CHRISTIAN LØPENR: 1115327 FRA: RAMSE KRISTIAN LØPENR: 1115326
1971/15266-2/105 08.09.1971	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-2 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4969-3 VEKET FOR: OBLIGASJON 1970/4971-1
1970/4971-1/105 19.03.1970	OBLIGASJON Beløp: NOK 15 000 Panthaver: HAAVIK JOHAN LØPENR: 1115329 ANFØRT PRIORITET: ETTER NOK 110 000
1981/19452-1/105 30.07.1981	** TRANSPORT AV PANTHAVER TIL: HAAVIK JOHAN LØPENR: 1115329 FRA: SAMVIRKE LIVSFORSIKRING AS LØPENR: 7325519
1993/58902-1/105 22.11.1993	OBLIGASJON Beløp: NOK 15 000 Panthaver: ELSE BOVIM LØPENR: 1138233
1993/58905-1/105 22.11.1993	OBLIGASJON Beløp: NOK 15 000

	Panthaver: HANS BOVIM LØPENR: 1138234
1993/58913-1/105 22.11.1993	OBLIGASJON Beløp: NOK 5 000 Panthaver: HANS BOVIM LØPENR: 1138235
1993/58916-1/105 22.11.1993	OBLIGASJON Beløp: NOK 15 000 Panthaver: EILIF SKOTNES LØPENR: 1138236
1993/58920-1/105 22.11.1993	OBLIGASJON Beløp: NOK 5 000 Panthaver: EILIF SKOTNES LØPENR: 1138237

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1890/990574-1/105 05.09.1890	ERKLÆRING/AVTALE Forbud mot generende bedrift
1911/900905-1/105 20.01.1911	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 182 BNR: 335 Overført fra gnr 182 bnr 323
1932/918642-1/105 14.10.1932	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 182 BNR: 78 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 182 BNR: 79
1949/9059-1/105 09.08.1949	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde

1950/2234-1/105 21.02.1950	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
1988/81696-1/105 24.11.1988	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

GRUNNDATA

1890/900126-1/105 05.09.1890	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 182 BNR: 16
1992/17563-1/105 31.03.1992	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 182 BNR: 323
1992/25947-1/105 21.05.1992	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 182 BNR: 1396
1992/25948-1/105 21.05.1992	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 182 BNR: 1397
1994/45370-1/105 18.08.1994	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1890/990566-1/105 05.09.1890	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 182 BNR: 16

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Stempelmerke
1 krone

Tinglest den
14. OCT. 1932

Erklæring

Undertegnede, Carl Lohrbauer som eier av gård.nr. 182, br,nr, 144 og 323 Solveien 110 Nordstrand, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese, og som ikke kan avleses uten Akers Vann- og Kloakkvesens samtykke.:

Undertegnede som eier av gr.nr. 182, br.nr.144 Nordstrand gir herved eieren av gårdnr. 182 br.nr. 78,79 tillatelse til å føre vannledningen til sin eiendom over gr.nr. 182, br.nr.144's grunn. Eieren av gr.nr. 182, br.nr. 78,79 gir jeg også tillatelse til å foreta all nødvendig reparasjon og eftersyn av ledningen beliggende på min eiendom, når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning.

NORDSTRAND, den 12. oktober 1932

For Carl Ludvig Lohrbauer
Kristine Lohrbauer.

Antatt verdi
Kr. 100,-

156

40

Fru Kristine Lohrbauer, Solveien 110, Nordstrand.

Dagbokført 9 AUG. 1949

Erklæring.

DAGB. NR. 9057 AKER 49.

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

4. august 1948.

«G.-nr. 182, br.-nr. 144 Tomt nr. 110 til Solveien.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Solveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde med 5 meter bred kjørebane når det langs tomta er anlagt fortau med kantstein etter veivesenets anvisning.
2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 16 januar 1949.
A/S Solveien 110
Leif Eriksen (sign.)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 16. januar 1949.
A/S Solveien 110
Leif Eriksen (sign.)

O. V. 3000. 3-48. J. & N.

Dagbokført
21 FEB. 1950

DAGB. NR. 2284/1950
AKER

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 183 bnr. 144 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Akers vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — ~~til teknisk~~ bruk.

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger Rolf [illegible]sen
AUT. RØRLEGGER
Trondhjemsvn. 36 Tlf. 380241

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 32 mm (5/4") og uttatt fra den — offentlige — private — vannledning i Solveien

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 125 mm (5") og forgreningen anbragt på den offentlige — private — kloakk i Solveien

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den 18/11 1949

A/S Solveien 110

Skjøteinnehaverens underskrift — Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredskriverkontor, den 19
For herredsskriveren

NB. Eiendom som får dispensasjon til å føre avløp fra vannklosetter til kloakk uten forutgående rensning (septictank), skal svare den til enhver tid fastsatte årlige avgift pr. klosett.

Schlytter & Wilhelmsen - 1000 - 7. 49.

PANTEBOK FOR AKER SORENSKRIVERI, REKKE I NR. 31 – SIDE 764 NR. 33

AVSKRIFT AV SKYLDDELINGSFORRETNING AVHOLDT 1. SEPTEMBER 1890 TINGLYST 5. SEPTEMBER 1890

«Nº 33 Skylddelingsforretning af 1ste do over 5 Parceller af LNº 298p og 1 Parcel af LNº 298d.æ Vestre Sæter i Aker. (Se Extraretsprotokol Nº 64 pag 21). – ».
https://media.digitalarkivet.no/view/21047/83

Siden dette gjelder seks parseller, har jeg kun skrevet av det som gjelder «din» eiendom. Fra ekstrarettsprotokollen følger da:
(Fol. 21a) «Aar 1890 den 1 september blev extraret sat paa Vestre Sæter i O. G. Bjerkes hus ...». ... «… Fra lnr 298 p Sæter vestre, af skyld M. 1,43.

1. Solgt til J. G. Wiger, udgjørende ca 4 maal, med (fol. 21b) følgende grændser: Mod Vest danner O. C. Bjerkes private vei grændsen, der strækker sig mod nord til en mærket gran, derfra gaar grændsen omtrent i en ret vinkel til Sæter eiendom – dog i en afstand derfra mod vest af 6 tommer og saaledes, at linjen gaar over en mærket gran, der staar i en afstand fra Sæter-delet af omtrent 6 alen. Fra det punkt, hvor grændsen saaledes naar Vestre Sæter-vei i en afstand af 6 tommer fra denne, følger grændsen denne vei i samme afstand i øst indtil den modstøder Aigelthingers eiendom, der danner grændsen for parcellen mod syd, dog saa at den bliver i en afstand fra denne af 6 alen. - …».

(Fol. 22a) «…Skjønsmændene ansatte derefter: Parcel 1, til 1/30 part af den hele eiendom eller til en skyld af 5 øre. …».
https://media.digitalarkivet.no/view/40483/27

PANTEBOK FOR AKER SORENSKRIVERI, REKKE I NR. 31 – SIDE 177 NR. 82

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 5. SEPTEMBER 1890
TINGLYST 5. SEPTEMBER 1890

«Nº 82 Tarif-Nº 12 O R 32 Kroner. Skjøde. Underskrevne O C Bjerke erkjender at have solgt, ligesom jeg herved skjøder og overdrager hr handelsborger I G Wiger den parcel af min eiendom vestre Sæter – gårds no 182 brugs no 16 – som ved skylddelingsforretning af 1ste september 1890 er nærmere beskrevet, givet en skyld af 5 øre samt brugs no 144 for kjøbesum 4000, fire tusinde, kroner, der er afgjort ved kjøberens pantobligation i den solgte eiendom. – På denne må ikke, ifølge en den 6 november 1885 thinglæst erklæring, drives handelsforretning, bageri, fabrik eller øves virksomhed, der medfører støi, ilde lugt eller gêne for naboer. – Forsåvidt der ikke findes vand til husbehov på den solgte parcel har sammes eier adgang til at hente vand fra de såkaldte fællesbrønde på min gjenværende andel af vestre Sæter. Jeg forbeholder mig adgang til at lade disse brønde blive særskilt skyldsatte. – For hjemmelen indeståes. – Kristiania 5 septbr 1890 O C Bjerke. – ».
https://media.digitalarkivet.no/view/21047/90

PANTEBOK FOR AKER SORENSKRIVERI, REKKE I NR. 42 – SIDE 904 NR. 139

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 19. JANUAR 1911
TINGLYST 20. JANUAR 1911

«Nº 139. Stempeltarif no 12. 32 kroner. Skjøde. I henhold til kjøbekontrakt af 15. december 1910 tilskjøder undertegnede overretssagfører E. Holst Larsen hr. apotheker H. F. Christiansen min eiendom Sæter gnr. 182, bno 335 af skyld 12 øre i Aker. Kjøbesummen kr. 3800.00 er betalt. Af kjøbekontrakten merkes: Veien langs bnr. 335s vestside oparbeides af mig med 4 – fire – meters kjørebane. Halvdelen af veigrunden udlægges af bnr. 335, som faar bruksret til veien, som vedlikeholdes af de bruksberettigede i fællesskap. Jeg har ret til at la andre faa brugsret til veien og til at aabne den den (står slik; min merknad for almindelig færdsel. Bno 335 faar brugsret til den vandledning og kloakledning, som jeg eller Aker kommune skal lægge fra Nordstrandveien over gnr. 182, bnr. 323, 339 og 340 og selvfølgelig faar bnr. 335 ret til at føre sine ledninger frem over bnr. 340 til nævnte ledninger. Kristiania, 19. januar 1911. E. Holst Larsen».
https://media.digitalarkivet.no/view/21059/454

PANTEBOK FOR AKER SORENSKRIVERI, REKKE I NR. 42 – SIDE 913-914 NR. 177

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 19. JANUAR 1911
TINGLYST 20. JANUAR 1911

(Side 913) «Nº 177. Stempeltarif no 8. 16 kroner. Skjøde. Undertegnede overretssagfører E. Holst Larsen tilskjøder herved fru Benedicte Lyng min eiendom Sæter gnr. 182, bnr. 334 af skyld 7 øre i Aker. Kjøbesummen kr. 1800. – er betalt. Af kjøbekontrakten merkes: Veien langs eiendommens vestside oparbeides af mig med 4 – fire – meters kjørebane. Den vedligeholdes i fællesskab af de brugsberettigede. Saavel bnr. 334 som samtlige mine eiendomme paa nordsiden af Kirkeveien faar brugsret til veien, ligesom jeg har ret til at overlade andre brugsret til den og i tilfælde aabne den for almindelig benyttelse. Eiendommen faar brugsret til den vandledning og kloakledning, som jeg eller Akers kommune skal lægge fra Nordstrandveien omtrent efter en opstukken linje i nærheden af bnr. 334 over gnr. 182 bnr. 323 og 339 og selvfølgelig faar eiendommen ret til at føre sine ledninger frem over bnr. 339 til nævnte ledninger. Jeg forbeholder mig gjenkjøbsret til en 2 – to – meter bred strimmel langs bnr. 334's sydside efter en pris af kr. 0.90 – nitti øre – pr. m^2 (side 914) til eventuel udvidelse af veien paa sydsiden af tomten. Gjærde mod veien opsættes og vedligeholdes af bnr. 334's eier; derimod bekostes flytning af gjærdet af mig, hvis jeg benytter mig af gjenkjøbsret. Kristiania, 19 januar 1911. E. Holst Larsen».
https://media.digitalarkivet.no/view/21059/458

AS Solveien 110
Innkalling til generalforsamling

Dato: 03.06.2025
Tidspunkt 19:30

Sted: Nordstrand Seniorsenter, Nordstrandveien 45A, 1166 Oslo
Teams: det er mulighet for å delta på Teams, da må styret ha tilbakemelding om dette senest fredag 30. mai

DAGSORDEN

1. Åpning av møtet ved styreleder og fortegnelse over møtende/deltagende aksjonærer, samt fortegnelse over eventuelle fullmakter
2. Godkjenning av fullmakter
3. Valg av møteleder, valg av referent, og valg av to personer til å underskrive protokollen
4. Godkjenning av innkalling og agenda
5. Årsberetning og årsregnskap for 2024
    - Gjennomgang av resultatregnskap og balanse
    - Godkjennelse av årsregnskapet
    - Intern årsberetning

      vedlegg 01
6. Økning av husleie
   Forslag fra styret er at husleien økes med 25 % fra 1.juli 2025
   Dette skyldes økte kostnader på en rekke felter: kommunale avgifter, forsikring, krav om brannsikkerhet, styreportal, ekstraordinære juridiske utgifter

   Det stemmes over styret forslag
7. Godkjennelse av budsjett for 2025

   vedlegg 02
8. Valg av styre
    - Valg av styreleder
    - Valg av styremedlem

      Styret stiller til gjenvalg for ett år
9. Valg av revisor

   Sameiet skal ta stilling til om det skal velges revisor for regnskapsåret 2025.
   Styret ber generalforsamlingen stemme over følgende forslag:

- Sameiet skal ha revisor
- Sameiet skal ikke ha revisor

Små aksjeselskap trenger vanligvis ikke å ha revisor. De kan velge at årsregnskapet ikke skal revideres. Dette kalles for fravalg av revisjon.

10. Innkomne forslag fra eiere
    Det er kommet inn et forslag vedrørende endring av vedtekter. Det er ikke blitt spesifisert ordlyden på vedtekter som ønskes endret, eller ordlyen på nye vedtekter.
    Det stemmes over følgende forslag:
    Vedtektene til AS Solveien 110 gjennomgåes på nytt.

    vedlegg 03

11. Tilbakeføring av utelatt bestemmelse fra tidligere vedtekter vedrørende garasjer og biloppstillingsplass.
    Paragraf 15 lagt til i generalforsamling 29.03.2017 ønskes gjeninnført i nåværende vedtekter i punkt 2.1.
    Nåværende tekst
    2 Aksjonærer og eierskifte

    2.1 Selskapskapital, fordeling og regulering av eierskap

    Selskapets aksjekapital er kr. 100 800, fordelt på 28 aksjer à kr. 3 600. Huset har per i dag (29.08.2023) 5 leiligheter. Innehaverne av følgende leiligheter, H0101, H0102 og H0202 har 6 aksjer hver. Innehaverne av leilighet L0102 har 2 aksjer. Leilighet H0201 og leilighet L0101 er sammenslått med ferdigattest av 01.11.2018, og innehaverne har totalt 8 aksjer. Hver aksjonær kan bare eie en bolig i selskapet, og kun fysiske personer kan være aksjonærer. Garasjeobligasjonene alene kan bare omsettes mellom aksjonærene innbyrdes.
    Flere personer kan eie en aksjebolig. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

    Styret foreslår at følgende tekst, fra Paragraf 15 lagt til i generalforsamling 29.03.2017, legges til:
    «*Det er oppført 5 garasjer på eiendommen gnr. 182 bnr. 144 og de er fordelt fra venstre (Solveien 108) til høyre etter følgende eierskap:*
    Garasje nr. 1 til leilighet L0102
    Garasje nr. 2 til leilighet H0202
    Garasje nr. 3 til leilighet H0102
    Garasje nr. 4 til leilighet H0201
    Garasje nr. 5 til leilighet H0101
    Til leilighet L0101 tilhører en fast biloppstillingsplass. Ved overdragelse av leilighetene følger garasjeplassen med og kan ikke selges separat.»

    Det stemmes over styrets forslag
    vedlegg 03
    vedlegg 04

12. Vedtektsendring av tidspunkt for betaling av fellesutgifter.
    Fra 1. juli 2024 betales husleien den første hver måned istedenfor kvartalvis.
    Styret foreslår å erstatte siste avsnitt i pkt. 4.1.
    Nåværende tekst:

    «Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjonær hver tredje måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.»

    Foreslås erstattet med:
    «Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjonær den 1 i hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.»

    Det stemmes over styrets forslag

    vedlegg 03

13. Muntlig oppdatering om pågående sak mellom AS Solveien 110 og Rist

14. Dugnad
    Muntlig orientering fra styret

15. Beredskapslager
    Muntlig orientering fra styret

16. Eventuelt

Årsberetning 2024

A.S SOLVEIEN 110 A

Virksomhetens art og sted

Selskapet eier og forestår utleie av boligeiendommen Solveien 110 A.

Virksomhetens utvikling og resultat

Regnskapet viser god soliditet, og gir etter vår oppfatning et rettvisende bilde av virksomheten.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Arbeidsmiljø

Det er ingen fast ansatte i selskapet.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Disponering av årets overskudd:

Til annen egenkapital	- kr 88 782

Oslo, 03.06. 2025

Styret i AS Solveien 110 A

Styreleder	Styremedlem
Harald Rykkvin	Tone Sandboe

A.S SOLVEIEN 110 A

Årsberetning og årsregnskap

2024

A.S SOLVEIEN 110 A

RESULTATREGNSKAP	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
DRIFTSINNTEKTER		
Driftsinntekter	227 372	174 386
Dugnadsoppgjør	-	-
Sum driftsinntekter	**227 372**	**174 386**
DRIFTSKOSTNADER		
Avgifter, forsikring, strøm	132 362	109 261
Andre utgifter(inkludert byggesøknad)	133 960	35 694
Advokater	57 468	85 536
Sum driftskostnader	**323 790**	**230 491**
DRIFTSRESULTAT	**-96 418**	**-56 105**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Andre finansinntekter	104 847	5 405
Andre finanskostnader	97 211	-
Resultat av finansposter	**7 636**	**5 405**
Resultat før skattekostnad	**-88 782**	**-50 701**
Skattekostnad	-	-
ÅRSRESULTAT	**-88 782**	**-50 701**
DISPONERING AV ÅRSRESULTAT		
Til/fra annen egenkapital	**-88 782**	**-50 701**

A.S SOLVEIEN 110 A

BALANSE PR. 31.12.		2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Solveien 110 A.S	note 3	**254 800**	**254 800**
OMLØPSMIDLER			
DNB Driftskonto		106 160	104 267
DNB AS AS Solveien 110		3 061 941	3 055 405
Sum omløpsmidler		**3 168 101**	**3 159 672**
SUM EIENDELER		**3 422 901**	**3 414 472**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital (28 à 3 600)	note 4, 5	100 800	100 800
Annen egenkapital		317 557	406 339
Sum egenkapital		**418 357**	**507 139**
LANGSIKTIG GJELD			
Innbetalt av akjseeiere + renter(Kortsi	note 6	2 850 544	2 753 333
Leieboerobligasjoner		154 000	154 000
Sum langsiktig gjeld		**3 004 544**	**2 907 333**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**3 422 901**	**3 414 472**

Oslo, 03. juni 2025

Harald Rykkvin
Styreleder

Tone Sandboe
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998.

Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Note 2: Lønn, ansatte, ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte.

Revisjonshonorar

Tilhørende "små selskaper" har vi ikke revisjonsplikt

Note 3: Varige driftsmidler

Solveien 110 A er en boligeiendom og avskrives derfor ikke.

Note 4: Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1	100 800	406 339	507 139
Årets resultat		-88 782	-88 782
Egenkapital 31.12.	100 800	317 557	418 357

Note 5: Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Eierstruktur

Selskapets aksjeeiere:	**Eierandel**	**Verv**
Anders Krogh og Tone Sandboe	21,4 %	Styremedlem
Inger-Lise Rist	21,4 %	
Tom Bovim og Hanne Klerck Nilssen	28,6 %	
Nina Kvien Gulbrandsen og Harald Rykkvin	21,4 %	Styrets leder, Regnsk.fører
Morten og Lena Sundberg	7,2 %	
Sum	**100,0 %**	

Note 6: Kortsiktig gjeld

Anders Krogh og Tone Sandboe	777 421
Inger-Lise Rist	-
Tom Bovim og Hanne Klerck Nilssen	1 036 561
Nina Kvien Gulbrandsen og Harald Rykkvin	777 421
Morten og Lena Sundberg	259 140
Sum	**2 850 544**

Renter fordeles etter andel innbetalt beløp

A.S SOLVEIEN 110 A
Reskontro 31.12.2024

ANDERS KROGH og TONE SANDBOE

Obligasjon	1950	15 000		
Obligasjon	1993	15 000	30 000	
Aksje nr. 1-6, 6 stk. à kr. 3 600			21 600	
SUM			51 600	
Garasjeobligasjon	1959		3 500	
TOTALSUM				**kr 55 100**

INGER-LISE RIST

Obligasjon	1950	15 000		
Obligasjon	1993	15 000	30 000	
Aksje nr. 7-12, 6 stk. à kr. 3 600			21 600	
SUM			51 600	
Garasjeobligasjon	1959		3 500	
TOTALSUM				**kr 55 100**

TOM BOVIM og HANNE KLERCK NILSSEN

Obligasjon	1950	20 000		
Obligasjon	1993	20 000	40 000	
Aksje nr.13-18+25-26, 8 stk. à kr. 3 600			28 800	
SUM			68 800	
Garasjeobligasjon	1959		3 500	
TOTALSUM				**kr 72 300**

NINA KVIEN GULBRANDSEN og HARALD RYKKVIN

Obligasjon	1950	15 000		
Obligasjon	1993	15 000	30 000	
Aksje nr.19-24, 6 stk. à kr. 3 600			21 600	
SUM			51 600	
Garasjeobligasjon	1959		3 500	
TOTALSUM				**kr 55 100**

MORTEN SUNDBERG og LENA SUNDBERG

Obligasjon	1950	5 000		
Obligasjon	1993	5 000	10 000	
Aksje nr. 27-28, 2 stk. à kr. 3 600			7 200	
SUM			17 200	
TOTALSUM				**kr 17 200**

Solveien 110 a.s

Org. nr. 933 153 339

INNTEKTSÅR 2024

Solveien 110 a.s	Fordeling på aksjonærene											
Eierbrøk		Krogh 1/28	Sandboe 5/28	I-L Rist 3/14	T. Bovim 3/28	KNilssen 3/28	H. Rykkvin 3/28	N.Gulbrandsen 3/28	T. Bovim 1/28	KNilssen 1/28	Sundberg 1/28	Sundberg 1/28	S.ang. post nr.
Andre inntekter *)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.8.1
Kostnader *)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.3.4
Annen formue *)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.5.3
Gjeld **)	154 000	5 500	27 500	33 000	16 500	16 500	16 500	16 500	5 500	5 500	5 500	5 500	4.8.2
	2 850 544	155 484	621 937	0	518 281	518 281	388 710	388 710	0	0	129 570	129 570	
Leilighet nr.		H0101		H0102	H0201		H0202		L0101		L0102	L0102	
Areal		85 m2		84 m2	80 m2		79 m2		32 m2		32 m2	32 m2	
Aksjer nr.		1 - 6		7 - 12	13 - 18		19 - 24		25 - 26		27 - 28	27 - 28	
Aksjeboenhetsnummer		1		2	3		4		5		6	6	

*) iflg. bankens årsoppgave til ligningsmyndighetene

**) sum obligasjoner

Opplysningene sendes til skattedirektoratet.

Aksjeboenhetsnummer	Bolig nr.	BOA, m2	Aksje nr.	Navn	
1	H 01 01	85	1 – 6	Anders Krogh	
1	H 01 01	85	1 – 6	Tone Sandboe	
2	H 01 02	84	7 – 12	Inger-Lise Rist	
3	H 02 01	80	13 – 18	Tom Johan Bovim	
3	H 02 01	80	13 – 18	Hanne Klerck Nilssen	
4	H 02 02	79	19 – 24	Nina Kvien Gulbrandsen	
4	H 02 02	79	19 – 24	Harald Rykkvin	
3	L 01 01	32	25 – 26	Tom Johan Bovim	
3	L 01 01	32	25 – 26	Hanne Klerck Nilssen	
5	L 01 02	32	27 – 28	Morten Sundberg	
5	L 01 02	32	27 – 28	Lena M. Sundberg	

INTERN ÅRSBERETNING 2024

AS Solveien 110 er ikke lenger pålagt å skrive en intern årsberetning, men Styret velger å gjøre dette for bedre å kunne dokumentere hva som er skjedd i AS Solveien 110 i året som gikk.

GARASJER

- Årlig service på garasjeporten utført i september. *(Dette gjelder ikke Rist sin garasje, da vi ikke har tilgang til den)*

ØKNING I HUSLEIE

Fra 1.feb 2024 økte husleien med 10 prosent. Fra 1.07.2024 gikk vi over fra kvartalsvis innbetaling til månedlig innbealing av husleie.

I juli og august ble det totalt innebetalt 50.000 i ekstra huseleie grunnet utgifter til advokat. Beløpet ble fordelt etter eierbrøk.

VAKTMESTERKOMPANIET AS

- Vaktmesterkompaniet AS har vært ansvarlig for snømåking.

DUGNAD

- Det ble kun utført en dugnad på våren. Ingen dugnad om høsten. Klipping og bortkjøring av hekk og busker utført i egen regi på høsten.

GRESSKLIPPERROBOT

- Grønnmontering utførte skifting av knivblader.
- Vinteropplag i Solveien 110 a
- Robotgressklipper klipper ikke ved tørkestativet. Dette utføres manuelt.

HUSEIERENE

- Styret besluttet å melde AS Solveien 110 inn i Huseierne for blant annet å kunne få juridisk og byggeteknisk bistand.

PÅGÅENDE SAK VEDR. RENOVERING/ETTERISOLERING

- Rettstvist om manglende innbetaling i henhold til Generalforsamlingsvedtak av 02.11 .2023.
- Adv. Rune Pettersen representerte AS Solveien inntil våren 2024
- AS Solveien 110 representeres nå av Solver gjennom IF forsikring.
- IF forsikring dekker mesteparten av advokatkostnadene
- AS Solveien 110 tilkjent Fraværsdom i Tingretten
- Motparten anket til Lagmannsretten

SØKNAD OM FASADEENDRING

- Follo Bygg & Eiendom AS sendte inn søknad vedr. fasadeendring og den ble godkjent i februar.

TILSAGN OM TILSKUDD FRA OSLO KOMMUNE

- Tilsagn om ENØK-tilskudd fra Oslo Kommune, ny frist er 31.12.2025

STYRETS ARBIED I 2024

- Styrets arbeid har vært veldig tidkrevende under hele 2024. I all hovedsak knyttet til pågående overnevnte rettstvist.

	BUDSJETT 2024	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2025
INN			
Husleie	194 245	227 372	209664
Garasjeandel Strøm - Elbil	11 000	4 314	11000
If forsikring advokat , tilbakebetaling		3 846	
Innbet fra Tom		1 000	
SUM INN	**205 245**	**236 532**	**220664**
UT			
Kommunale avgifter	64 000	62 295	71 000
IF forsikring	43 270	43 270	49 620
Vaktmesterkompaniet, måking, singel	19 400	23 509	23 000
Hafslund Strøm	29 000	26 797	26 000
Hageutstyr, vedlikehold og annet	7 000		
Gebyr Bank, lyspærer og annet	900	-	
Brannvarslin i fellesarealer			10 000
Styreportal			7 200
Vedlikehold garasje	5 250	3 750	5 250
Uforutsette kostnader	15 000	6 075	15 000
Nordstrand Vel kontingent	200	350	350
Advokat	60 000	61 314	30 000
Robotgressklipper	4 000	3 868	4 000
Øvrige kostnader		3 412	8 000
SUM UT	**248 020**	**234 639**	249 420
DRIFTSRESULTAT		1 893	

DRIFTSINNTEKTER	
Driftsinntekter	227 372
Sum driftsinntekter	**227 372**
DRIFTSKOSTNADER	
Avgifter, forsikring, strøm	132 362
Andre utgifter(inkludert byggesøknad)	130 113
Advokater	61 314
Sum driftskostnader	**323 789**
DRIFTSRESULTAT	**-96 417**

FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER	
Andre finansinntekter	104 847
Andre finanskostnader	97 211
Resultat av finansposter	**7 636**
Resultat før skattekostnad	**-88 781**
Skattekostnad	0
ÅRSRESULTAT	**-88 781**

		Debet	Kredit
08.feb	Follo Bygg og Eiendom AS		85 060,00
18.mar	Oslo Kummune Plan og Bygnings		13 250,00
	Renter	104 846,61	
	Utgifter 2024		98 310,00
	I banken 29.12.23	3 055 404,79	
	Inn i banken 2024	104 846,61	
	Totalt	3 160 251,40	
	Ut av banken 2024	98 310,00	
		3 061 941,40	

VEDTEKTER FOR AS SOLVEIEN 110

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27.09.2023.
Vedtektenes hjemmelsgrunnlag Lov om aksjeselskaper (aksjeloven) av 13 juni 1997 og lov om burettslag av 6. juni 2003.
I henhold til § 1-4 i borettslagsloven gjelder borettslagsloven §§ 1-5, 4-2 og kapittel 5 samt omdanningsreglene i § 13-5.
I tillegg gjelder de regler som vedtektene henviser til.
Der det er kollisjon mellom regelsett, er det de strengeste reglene som skal legges til grunn.
Eventuelle tolkningstvil skal gå i aksjeselskapets favør.

1.1 Aksjeselskapet og formål

Aksjeselskapets navn er AS Solveien 110. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom. Selskapet kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Selskapet kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til aksjonærenes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning aksjonær

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for selskapets gjeld.

1.3 Ansvarsfrihet for styret

Styret har ikke et økonomisk erstatningsansvar overfor aksjonærene, kreditorer eller andre. Bestemmelsen går foran aksjelovens bestemmelser. Denne bestemmelsen har forrang før aksjeloven § 17-1. Ved en eventuell vedtektsendring av dette, kreves det at laget bekoster en styreansvarsforsikring for styret.

1.4 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjonær som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjonær eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjonærer og eierskifte

2.1 Selskapskapital, fordeling og regulering av eierskap

Selskapets aksjekapital er kr. 100 800, fordelt på 28 aksjer à kr. 3 600.
Huset har per i dag (29.08.2023) 5 leiligheter. Innehaverne av følgende leiligheter, H0101, H0102 og H0202 har 6 aksjer hver. Innehaverne av leilighet L0102 har 2 aksjer. Leilighet H0201 og leilighet L0101 er sammenslått med ferdigattest av 01.11.2018, og innehaverne har totalt 8 aksjer. Hver aksjonær kan bare eie en bolig i selskapet, og kun fysiske personer kan være aksjonærer.
Garasjeobligasjonene alene kan bare omsettes mellom aksjonærene innbyrdes.

Flere personer kan eie en aksjebolig. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tretti dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapets styre, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader, renter, avdrag m.v frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny aksjonær, kan selskapet beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett ved salg av aksjer i selskapet.

Bruk av aksjeboligen

2.4 Aksjonærens rett til bruk

Hver aksje gir enerett til bruk av en bolig i selskapet og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Leieforholdet/bruken kan ikke sies opp fra selskapets side, så lenge den fastsatte husleie/felleskostnad betales i rett tid og vedtekter/husordensregler følges.

2.5 Overlating av bruk til andre

En aksjonær som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjonær overlate bruken av hele boligen til andre for inntil ett år, dersom aksjonæren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjonær.

En aksjonær kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre i inntil ett år dersom

- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Hva som er tungtveiende grunner, er fri vurdering fra styret i aksjeselskapet.
- et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har aksjeselskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til aksjeselskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjonær som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor aksjeselskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

3 Bruksrett og vedlikehold

3.1 Aksjonærs bruk

Aksjonæren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjonærer. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjonær gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Lege-erklæring må da fremlegges.
Arbeidsytelsene til det daglige renhold (snømåking, sandstrøing, rengjøring av kjellergang og søppelrom, samt raking/feiing av gårdsplass, plenklipping m.m.) fordeles blant aksjonærene.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[1]

3.2 Aksjonærens vedlikeholdsplikt[2]

Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjonær har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Aksjonæren har således et krav om indre vedlikehold, samt vedlikehold av loft- og kjellerboder. Staking av avløpsrør inne i leiligheten og pakning av kraner og på klosetter, besørges og bekostes alltid av vedkommende aksjonær.
Vedlikehold og reparasjon av våtrom samt elektrisk anlegg, skal utføres etter gjeldende forskrifter. Det er ikke tillatt å benytte ufaglært arbeidskraft på elektrisk anlegg og våtrom.

Ny eier av en aksjebolig har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere aksjonær. Aksjonærer er erstatningsansvarlig etter borettslagsloven § § 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

---

[1] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

[2] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle aksjonærene et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

3.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt[3]

Aksjeselskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Aksjeselskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Aksjeselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller andre brukere av boligen.

Aksjonærene skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonær eller annen bruker av boligen.

3.4 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige arbeider som brudd på branncelle, endring av bærende konstruksjon samt vesentlig konstruksjonsarbeide, krever godkjennelse fra bygningsmyndighetene samt godkjennelse fra aksjeselskapet. Dette gjelder også vesentlige forandringer i leilighet eller boder. Vindusutskifting, etterisolering, oppsetting av markise, endring av vannrør/avløpsrør eller omlegging av vannrør/avløpsrør, endring av vindustype, endring av fasadekledning, endring og installasjon av ny ytterdør endring av utvendige farger og liknende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Dersom det ikke er en samlet plan, kan styret godkjenne eller avslå slike arbeiderkrever.
Rør- og elektrisk arbeid skal utføres av elektriker og rørlegger, hvor det er normal reklamasjonsrett. Ulovlig arbeid, slik som «svart arbeid» skal aldri forekomme.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene, aksjeloven (og borettslagsloven) krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4 Felleskostnader

4.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter, renter, avdrag med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjonærene ut fra den fordelingsnøkkel som er praktisert og vedtatt i aksjeselskapet, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjonærene det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av den grunnleggende fordelingsnøkkel. Dette er ment for vesentlige endringer.
Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.
Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjonærene etter hvert som de forfaller.

---

[3] Også selskapets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjonær hver tredje måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4.2 Panterett

Aksjeselskapet har panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes tre år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

5 Mislighold

5.1 Salgspålegg

Dersom en aksjonær på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan aksjeselskapet pålegge aksjonæren å selge aksjeboligen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 5.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir aksjeselskapet rett til å kreve aksjeboligen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen 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. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

5.2 Fravikelse

Oppfører en aksjonær 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 aksjeselskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 5.1. og borettslagsloven § 5-23.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i aksjeselskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to aksjonærer som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjonærer har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksjonær har en stemme, selv om aksjonæren har flere andeler.
Styreleder plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver aksjonær kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjonærer har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en aksjonær.

Aksjonærer har rett til å ta med rådgiver på generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse og at styret har mottatt forhåndsinformasjon om hvem denne rådgiveren er, dennes okkupasjon, arbeidsgiver og dennes rolle i saken. Det skal oppgis dersom rådgivningen kun er en vennetjeneste/familietjeneste.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjonærene med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst 30 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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 fristen.

Hovedinnhold og underbilag til foreslått sak, skal alltid være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjonær, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for selskapets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle aksjonærer med kjent adresse.

Kjent adresse er å regne som sist oppgitte e-postadresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Åpning av møte ved styreleder og opptak av fortegnelse over møtende/deltakende aksjonærer, samt fortegnelse over eventuelle fullmakter.
- Godkjenning av fullmakter og deltakere
- Valg av møteleder og to stk til å signere protokollen (anbefales en til i tillegg til møteleder)
- Godkjenning av innkallingen og dagsorden.
- Godkjenning av styrets årsberetning for foregående år

- Godkjenning av revisjonsberetning dersom selskapet har revisor
- Valg av revisor dersom selskapet skal ha revisor
- Valg av styremedlem
- Valg av styrets leder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

* Saker som ikke er meddelt aksjeeierne etter reglene om innkalling av generalforsamlingen, kan ikke avgjøres på møtet uten at alle aksjeeiere samtykker.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjonær.

Med de unntak som følger av aksjeloven, borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én aksjonær som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i ett år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Aksjeselskapet skal ha et styre bestående av minst to medlemmer. Styremedlemmene må være aksjonærer. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene.
Styrets leder velges særskilt.
Dersom styret er uenig og de er stemmelikhet, teller styrets stemme som to stemmer.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av boligaksjeselskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styret er pliktig til å føre aksjeeierbok jf aksjeloven § 4-5.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle. Styret fastsetter innbetaling av felleskostnader medmindre generalforsamlingen endrer dette.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging, etterisolering, utskifting av vinduer, drenering eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i aksjeselskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- øke antallet aksjer eller knytte aksjer til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom /aksje- og andelsboliger.
- ta opp lån som sikres med pant i eiendommen
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for aksjeselskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. Dette kan eksempelvis være rettslige prosesser.

6.10 Forretningsfører

Aksjeselskapet skal årlig velge om laget skal ha en ekstern forretningsfører. En ekstern forretningsfører må kunne sies opp innen maksimalt 6 måneder.

6.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.12 Misbruk av posisjon i aksjeselskapet

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse aksjonærer eller andre en urimelig fordel på andre aksjonærers bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter. Det er ikke misbruk å vedta oppgradering av aksjelaget selv om mindretallet ikke ønsker en slik oppussing, og selv om dette medfører en større økonomisk byrde som vanskelig lar seg finansiere.

7 Diverse

7.1 Revisjon

Aksjeselskapet skal årlig velge om laget skal ha revisor.

7.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

VEDTEKTER FOR A/S SOLVEIEN 110

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 30.10.1981
og endret i generalforsamling 9.3.1990.
Endret i generalforsamling 29.03.2017 § 15 lagt til.

§ 1

Selskapets navn er A/S Solveien 110.

§ 2

Gjenstanden for selskapets virksomhet er kjøp og drift av eiendommen Solveien 110 samt alt som står i forbindelse hermed.

§ 3

Selskapets aksjekapital er kr. 100 800, fordelt på 28 aksjer à kr. 3 600.

§ 4

Innehaverne av de store leiligheter har 6 aksjer hver og innehaverne av de små leiligheter har 2 aksjer hver.

§ 5

Selskapets sete er i Oslo.

§ 6

Selskapets styre består av 2 medlemmer som begge må være aksjonærer og leieboere. Valg på styret foretas hvert år. Styrets formann velges av generalforsamlingen ved særskilt valg. Selskapets firma tegnes av begge styremedlemmer i fellesskap.

§ 7

Til enhver overgang av aksjer og leieboerobligasjoner med den til disse dokumenter knyttede leilighet kreves skriftlig samtykke av selskapets styre. Aksjer og leieboerobligasjoner kan bare omsettes i forbindelse med leiligheten. Garasjeobligasjonene alene kan bare omsettes mellom aksjonærene innbyrdes.

En avdød aksjonærs ektefelle har rett til, uten innhentet samtykke fra styret, å inntre i avdødes leiekontrakt etter at avdødes aksjer legitimeres å være transportert til ektefellen.

§ 8

Generalforsamlingen fastsetter til enhver tid leiens størrelse.
Leieforholdet kan ikke sies opp fra selskapets side så lenge den fastsatte husleie erlegges i rett tid og leiekontrakten forøvrig overholdes.

Fremleie av leilighet er bare tillatt etter forut innhentet skriftlig tillatelse fra styret og på de vilkår som fastsettes av dette i hvert tilfelle. For at fremleie skal kunne tillates, må den

være av avgjort midlertidig karakter.

§9

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelse, med angivelse av dagsorden og bilagt revidert regnskap for det foregående år, skal sendes med 8 dagers skriftlig varsel til alle aksjonærer. Generalforsamlingen behandler:

1. Styrets årsberetning og regnskap pr. 31.12. med revisjonsberetning.
2. Valg av styrets formann (jfr. § 6).
3. Valg av styremedlem (jfr. § 6).
4. Valg av regnskapsfører.
5. Valg av revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ethvert forslag som noen aksjonær måtte ønske behandlet på generalforsamlingen, må være skriftlig innsendt til styret innen januar måneds utgang.

§10

Aksjonærene besørger og bekoster selv indre vedlikehold av sine leiligheter. Til leilighetene henregnes i så henseende også vinduer og dører innvendig, samt loft- og kjellerboder. Staking av avløpsrør inne i leiligheten og pakning av kraner og på klosetter, besørges og bekostes alltid av vedkommende aksjonær.

Styret har til enhver tid adgang til å forvisse seg om at vedlikeholdet i leilighetene skjer på tilfredsstillende måte. Finnes noen leilighets vedlikehold utilfredsstillende, kan styret pålegge leilighetens innehaver å la utføre de arbeider styret finner nødvendig for å bringe leiligheten i tilfredsstillende stand. Unnlatelse av å etterkomme et slikt pålegg blir å betrakte som et vesentlig brudd på leiekontrakten. Styret er i så fall også berettiget til å la de arbeider som det forgjeves er gitt pålegg om, utføre på vedkommende aksjonærs bekostning.

Til vesentlige forandringer i leilighet eller boder kreves styrets skriftlige tillatelse.

§11

Aksjonærene står hver for seg økonomisk ansvarlig for skader på eiendommene forvoldt ved aksjonærenes barn eller andre av hans husstand.

§12

Arbeidsytelsene til det daglige renhold (snømåking, sandstrøing, rengjøring av kjellergang og søppelrom, samt raking av gårdsplass, plenklipping m.m.) fordeles blant leieboerne. Se husordenens punkt 6.

Vedlikeholdsarbeider eller nye arbeidstiltak må vedtas på leieboermøte. Fattes her vedtak om felles arbeidsytelse, plikter alle leieboere å yte sin del av arbeidet. Ytelser og nytelser i hagen fordeles som for nevnte arbeidsytelser. Samtlige leieboere kan bevege seg fritt

over hele området.

§ 13

Vedtektsforandringer må vedtas på generalforsamling med stemmeflertall som i aksjeloven bestemt.

§ 14

For så vidt angår spørsmål som det ikke er truffet bestemmelse om i disse vedtekter, skal reglene i den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning følges.

§ 15

Det er oppført 5 garasjer på eiendommen gnr. 182 bnr. 144 og de er fordelt fra venstre (Solveien 108) til høyre etter følgende eierskap:
Garasje nr. 1 til leilighet L0102
Garasje nr. 2 til leilighet H0202
Garasje nr. 3 til leilighet H0102
Garasje nr. 4 til leilighet H0201
Garasje nr. 5 til leilighet H0101
Til leilighet L0101 tilhører en fast biloppstillingsplass. Ved overdragelse av leilighetene følger garasjeplassen med og kan ikke selges separat.

-

Docusign Envelope ID: FDD6F685-96B5-4EC1-9B17-7EC428BA8306

Protokoll fra generalforsamling i AS Solveien 110

Dato: 03.06.2025

Sted: Nordstrand Seniorsenter/Teams

1. **Åpning av møtet**
   Styreleder Harald Rykkvin åpnet møtet og foretok en fortegnelse over møtende og deltagende aksjonærer samt eventuelle fullmakter.
   Til stede fysisk:
   - Tom Bovim (aksje 13-18, 25-26)
   - Nina Kvien Guldbrandsen (aksje 19-24)
   - Anders Krogh og Tone Sandboe (aksje 1-6)

   Deltok digitalt via Teams:
   - Inger-Lise Rist (aksje 7-12)

   Fullmakt:
   Lena og Morten Sundberg (aksje 25-27) hadde levert fullmakt til Tone Sandboe.

2. **Godkjenning av fullmakter**
   Det var levert én fullmakt, fra Lena og Morten Sundberg til Tone Sandboe.
   Fullmakten ble lest opp og enstemmig godkjent.

3. **Valg av møteleder. Valg av referent, og valg av to personer til å underskrive protokollen**.
   Følgende personer ble enstemmig valgt:
   - *Møteleder*: Harald Rykkvin
   - *Referent*: Tone Sandboe
   - *Signering av protokollen*: Tom Bovim og Harald Rykkvin

4. **Godkjenning av innkalling og agenda**
   Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

5. **Årsberetning og årsregnskap for 2024**
   Harald Rykkvin gjennomgikk resultatregnskap, balanse og den interne årsberetningen.
   Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

   Det ble påpekt at det i innkalllingen til GF 03062025 i Årsberetning 2024, under «disponering av åretes overskudd» står -88 782 overføres til annen egenkapital, korrekt tekst er **fra** annen egenkapital.

6. **Øking av husleie**
   Styrets forslag om å øke husleien fra 1.07.2025 med 25 prosent ble enstemming vedtatt.

7. **Godkjennelse av budsjett for 2025**
   Budsjettet for 2025 ble gjennomgått punkt for punkt av Harald Rykkvin og deretter enstemmig godkjent.

Docusign Envelope ID: FDD6F685-96B5-4EC1-9B17-7EC428BA8306

8. **Valg av styre**
   Harald Rykkvin og Tone Sandboe ble enstemmig gjenvalgt for en periode på ett år.

9. **Valg av revisor**
   I henhold til loven er ikke AS Solveien 110 pålagt å ha revisor.
   Inger-Lise Rist var allikevel av den oppfatning at AS Solveien 110 burde ha en revisor.
   Forslag: Sameiet skal ha revisor – 1 stemme for
   Forslag: Sameiet skal ikke ha revisor – 4 stemmer for

   Forslaget om ikke å ha revisor ble vedtatt med flertall.

10. **Innkomne forslag fra eiere**
    Det har blitt mottatt et forslag om endring av vedtektene. Imidlertid er verken den nøyaktige ordlyden i de eksisterende vedtektene som ønskes endret, eller formuleringen av de foreslåtte nye vedtektene, blitt spesifisert.
    Inger-Lise Rist mener at de nåværende vedtektene ikke følger aksjeloven og at hun ønsker utarbeidelse av nye vedtekter eller at AS Solveien 110 gjeninnfører de gamle vedtektene som gjaldt da hun kjøpte sin leilighet.
    Vedtektene ble i sin tid utarbeidet av advokat Rune H. Petersen.
    Forslag:vedtektene til AS Solveien 110 gjennomgåes på nytt.
    - 4 stemte mot
    - 1 stemte for

    Forslaget falt.

11. **Tilbakeføring av utelatt bestemmelse fra tidligere vedtekter vedrørende garasjer og biloppstillingsplass.**
    Styrets forslag til endring ble enstemming vedtatt.

12. **Vedtektsendring av tidspunkt for betaling av fellesutgifter.**
    Styrets forslag til endring ble enstemming vedtatt.

13. **Muntlig oppdatering om pågående sak mellom AS Solveien 110 og Rist**
    Følgende har skjedd i 2025
    - Saken ble avvist i lagmannsretten i 2025
    - Høyesterett avviste anken den 28. mai 2025, og dommen er dermed rettskraftig
    - Begjøring om utlegg ble sent til namsfogden den 31. mars 2025

14. **Dugnad**
    Det ble gitt en muntlig redegjørelse om dugnadsarbeidet som ble utført i mai 2025, samt en oversikt over gjenstående oppgaver. Det vil bli sendt ut en innkalling til en ny dugnad til høsten. I mellomtiden oppfordres beboere til å bidra med vedlikeholdsarbeid i hagen når de har anledning.
    Gressklipping ved tørkestativet må utføres manuelt.

15. **Beredskapslager**
    Det store bordet i vaskekjelleren skal fjernes, og vanntanker vil bli satt opp.Det er også foreslått å montere hyller slik at hver leilighet kan etablere sitt eget beredskapslager.

Docusign Envelope ID: FDD6F685-96B5-4EC1-9B17-7EC428BA8306

16. Eventuel

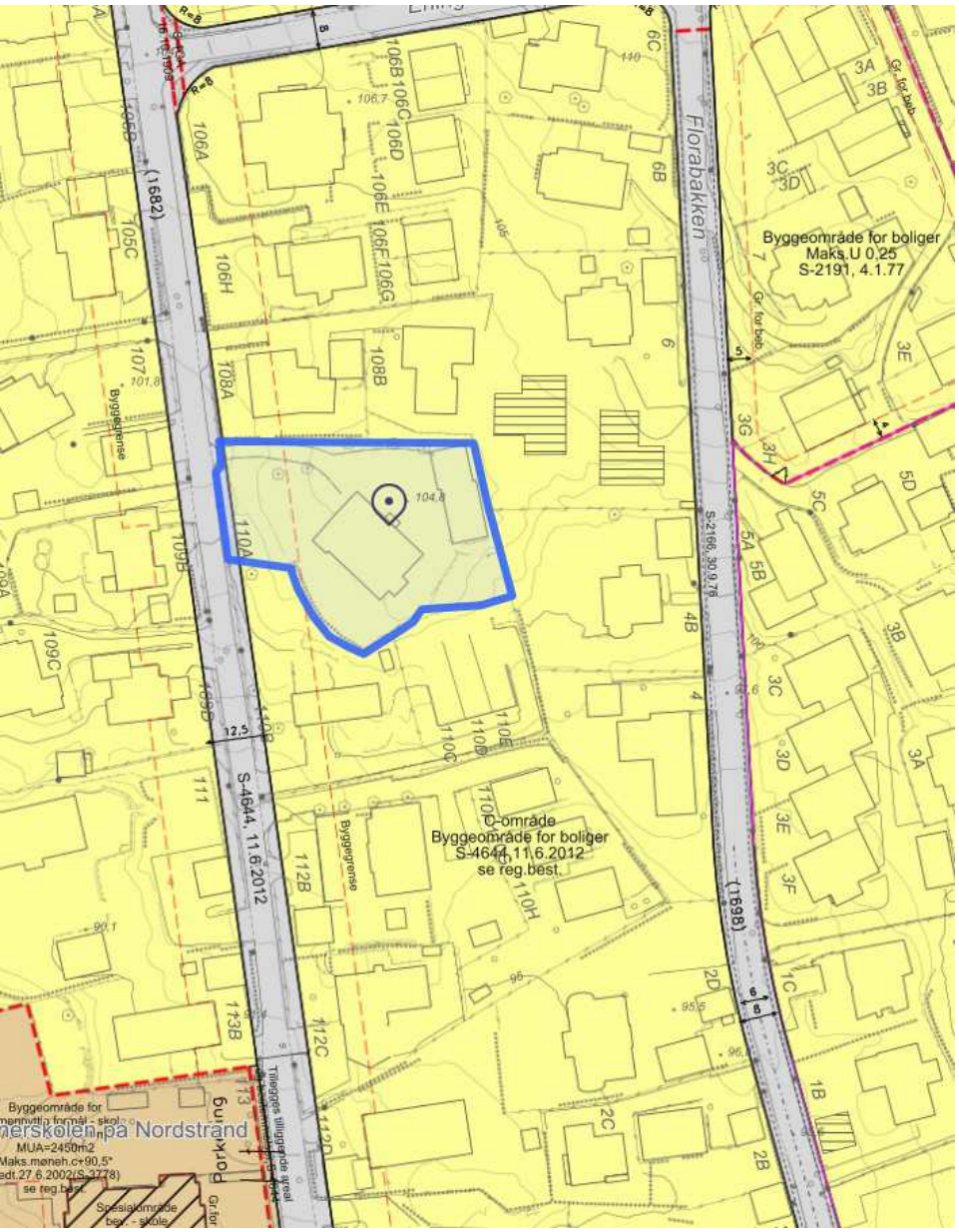
Tom ønsket at sykkelstativene flyttes til den adre siden av inngangspartiet.

DocuSigned by:
Harald Rykkvin
1C7BB50F9874493...

Harald Rykkvin

Signed by:
Tom Johan Bovim
F85537A701274DC...

Tom Johan Bovim


Florabakken
(1682)
(1698)
Byggeområde for boliger
Maks.U 0,25
S-2191, 4.1.77
C-område
Byggeområde for boliger
S-4644, 11.6.2012
se reg.best.
S-4644, 11.6.2012
Byggegrense
Byggeområde for
MUA=2450m2
se reg.best
Gr.for
106A
106B
106C
106D
106E
106F
106G
106H
105C
107
108A
108B
109B
109C
110A
110B
110C
110D
110E
110H
111
112B
112C
113B
6B
6C
4B
3A
3B
3C
3D
3E
3F
3G
3H
5A
5B
5C
5D
1B
1C
2B
2C
2D

Oslo

S-4644

NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.06.2012
Vedtatt av: Bystyret
Vedtaksdokumenter: 200900490
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200900490

Dokumentet består av 8 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSTRANDSKRÅNINGEN, DELOMRÅDE LJAN – BEKKELAGET. SMÅHUSOMRÅDE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAP OG VEGETASJONSVERN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet som fjordens og byens grønne østvegg.

§ 1. Planens begrensning

Bestemmelsene gjelder for områdene vist på plankart merket tegning nr. BO1 – 200900490, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder:
Boliger, bolig/kontor industri, allmennyttig formål (barnehage)

Offentlig trafikkområder:
Vei, gangvei, fortau, jernbane, parkering, annet veiareal

Friområder:
Friområde, turvei/gangsti

Spesialområder:
Bevaring (bygninger og kulturmiljø)- bolig, bolig/kontor/industri, kontor/jernbane, vei, gangvei, felles avkjørsel,
Naturvernområde

Fellesområder:
Felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. Byggeområde boliger

Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene.

Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

§ 3.1. Tillatt utnyttelse

Følgende utnyttelse % BYA tillates:

A-områder	14 %
AB-områder	14 %
B-områder	15 %
C-områder	24 %

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens AB- og B-områder, og 24 % i planens C-områder.

Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:
- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.
- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

Innenfor områdene angitt som C tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

Tiltaket totale høyde (HT) er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles ved normalprojeksjon som vist på figur 1 og 2.

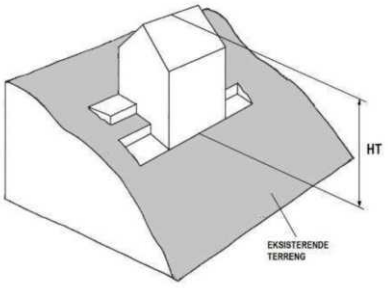


Fig. 1

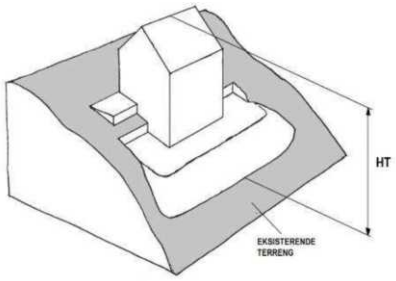


Fig. 2

§ 3.2. Plassering av bebyggelse og hensyntagen til terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av alle typer tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse, veier, murer og terrasser skal plasseres på en måte som i særlig grad tar hensyn til tiltakets fjernvirkning. Inngrepene, i forbindelse med det enkelte tiltak, skal konsentreres slik at de kan gjennomføres med minimale terrenginngrep og ved mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon.

1. I A-, AB- og B-områdene skal avstand mellom bygninger være minimum 12 m, med unntak for garasjer og uthus med BRA inntil 40 m². Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m. Garasje med BRA inntil 40 m² med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates utenfor byggegrense dersom det dokumenteres at en slik løsning er mest skånsom i forhold til vegetasjons- og terrenginngrep.

2. Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Dersom et byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 90 cm må fjernes, skal disse erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Det samme gjelder dersom trær fjernes fordi de er syke eller døde.
   Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærs røtter, stamme eller krone. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.

3. Eksisterende terreng rundt bebyggelsen skal i størst mulig grad opprettholdes. Ved planering av byggegropa, i forbindelse med ferdigstilling av byggetiltak, skal opprinnelig nivå på terrenget gjenskapes. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

4. Nye støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger åpent i terrenget skal ikke være høyere en 1,5 m. Avvik fra denne høydebegrensningen kan tillates i forbindelse med adkomst til tomten og for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg.
   Dersom terrenget terrasseres med støttemurer skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 6 m. Støttemurer skal utformes i stedegen naturstein.
   Terrengmessig overgang til nabotomter skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal ikke være nærmere enn 4 m fra nabogrense.
   Nye gjerder som har høyde over 1,2 m og som ikke fremstår som transparente, er ikke tillatt.

§ 3.3. Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal, spesielt innenfor områdene merket som A, AB og B utformes slik at preget av frittstående småhus i grønn skråning opprettholdes. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal ny bebyggelse videreføre denne ved vektlegging av avstand og orientering i forhold til veg/adkomst.

Bygningsmyndighetene kan kreve bruk av mørke farger på fasader, takflater og gjerder for å dempe uheldig fjernvirkning.
I områder merket A, AB og B skal fasadelengde maksimalt være 14 m. I områdene merket C skal fasadelengden maksimalt være 16 m. Fasadelengden måles som bygningens samlede lengde/bredde. Der bygningen er sammensatt av flere volum, måles samlet lengde av alle volumene. Dersom bygningen har balkonger eller verandaer, skal disse medregnes i fasadelengden.
Tiltakets totale lengde/bredde (LT) mot sjøen skal for A-, AB- og B-områdene være maksimal 17 m, dog maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ved normalprojeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

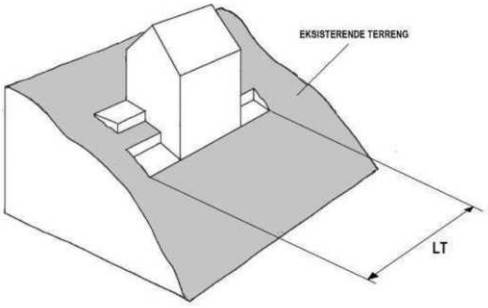


Fig. 3

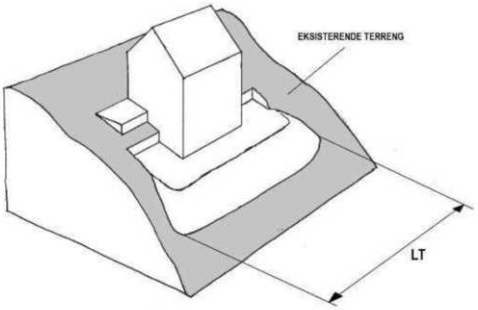


Fig. 4

Takparkering tillates kun hvis parkeringsflaten, ved bruk av pergola, lett-tak eller lignende, gis en skjerming i forhold til nabobebyggelse og øvrige omgivelser.

§ 3.4. Tilpasning til spesialområde bevaring

I kulturmiljøsonene betegnet S-S6 på plankartet skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg viderefører områdets tradisjonelle og typiske kvaliteter og tilpasser seg de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. Alle søknader om tiltak innenfor sonen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.
På øvrige naboeiendommer til eiendommer regulert til spesialområde bevaring skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk og utforming.

§ 3.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes, skal boligens utoppholdsarealer utformes slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsarealer etter følgende norm:
- minimum 200 m² for eneboliger
- minimum 300 m² for tomannsboliger
- minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse
- minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse

Ved planer for flere boliger skal 1/3 av uteoppholdsarealet være felles lekeareal på terreng og ha en minste bredde på 8 m.

Opparbeidelse i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse. Deler av utomhusanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 3.6. Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 3.7. Minste tomtestørrelse ved utskilling av tomt

Fradeling av tomt tillates kun dersom det foreligger godkjent søknad om tiltak. Minste tomtestørrelse for

fradeling av tomt innenfor planområdet er 900 m². Dersom søknad om deling gjelder for tomt med eksisterende bygninger, kan mindre tomt godkjennes dersom kravene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene i denne planen er oppfylt.

§ 3.8. Krav til dokumentasjon

Søknad skal redegjøre for hvordan reguleringsplanens intensjoner oppnås. Punkt 1-7 skal godkjennes sammen med rammetillatelsen. Utover de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. VI, skal søknad for ny bebyggelse/tiltak inneholde følgende dokumentasjon (i målestokk 1:200):

1. Kart med registrering av eksisterende terreng, trær, markdekke og annen vegetasjon, sammen med fotodokumentasjon som viser eksisterende forhold på tomten. Kart skal vise trærs art, tilstand, krone, stammeomkrets og størrelse.

2. Analyse og beskrivelse av nærområdets vegetasjons-, terreng- og bebyggelsesstruktur og hvordan tiltaket forholder seg til disse strukturene.

3. Utomhusplan skal vise:
   - Eksisterende og planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, adkomst og parkering.
   - Eksisterende terreng og terrengendringer, inklusive støttemurer, skjæringer og fyllinger, vist med halvmeterskoter.
   - Eksisterende vegetasjon som beholdes og planlagt ny vegetasjon. Vegetasjonens artssammensetning skal angis.

4. Fotomontasje og fasadeoppriss som viser eksisterende og fremtidig situasjon for egen og tilgrensende tomter, herunder på motsatt side av vei, som viser:
   - Bebyggelse.
   - Terreng, inklusive utstrekning og høyde på samtlige skjæringer, fyllinger og støttemurer.
   - Vegetasjon.

5. Snitt gjennom tomt og tilgrensende tomter. Eksisterende og nytt terreng**,** inklusive utstrekning og høyde på skjæringer, fyllinger og støttemurer**,** samt gesims- og mønehøyder skal vises og angis med kotetall.

6. Marksikringsplan skal vise utstrekning av tiltakets byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Grense for urørt terreng skal angis. Det skal redegjøres for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på slike elementer.

7. Overvannshåndtering
   Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

8. Sol og skyggediagram for egen og tilgrensende tomter for 1. mai kl. 15:00.

9. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest.
   Bygningsmyndighetene kan kreve ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. Plassering av garasje(r) og biloppstillingsplasser i samsvar med norm skal medtas på tegninger. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a) og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) kan bygningsmyndighetene fravike dokumentasjonskravene.

§ 3.9. Strøkstjenelig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenelig virksomhet, samt bruksendring til disse formål, tillates forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenelig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

§ 4. Byggeområder boliger/kontor/industri

Bekkelagsveien 2, 3 og 5 samt øverste etasje av bygningene i Mosseveien 144 og 146 kan benyttes til bolig.

Det tillates ikke nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.

§ 5. Offentlige trafikkområder

§ 5.1. Opparbeidelse

Ved eventuelle tiltak skal eksisterende terreng, vegetasjon og murer søkes bevart så langt mulig. Nye murer skal så langt som mulig unngås. Alternativt skal hver enkelt mur, inkl forblending og fargevalg, godkjennes særskilt i byggesøknad.

§ 5.2. Gangveier

Kjørbar gangvei i Kneika og Vestagløttveien skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 7, 9, 15, 18, 640, 816, 855, 859 og 902.

Kjørbar gangvei i Nielsenbakken skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 36, 39, 60, 62, 99, 460, 487, 556 og 857.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien til Mosseveien 226 m.fl. skal gi adkomst fra Mosseveien til Gnr. 182, Bnr. 73, 116, 179, 765, 949, 1046 og 1209.

Kjørbar gangvei langs Mosseveien mellom Nordstrandveien og Furubråtveien skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 21, 46, og 950.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien 226 skal fortsatt ha gangveiforbindelse under Østfoldbanen til Breidablikkveien.

§ 5.3. Parkering

Parkeringsareal på eiendommene Gnr./Bnr. 156/199 og 182/216 kan benyttes av besøkende til Nordstrand Bad.

§ 6. Friområder

§ 6.1. Friområde

Det kan tillates parkering for inntil 5 biler på den delen av Gnr. 182, Bnr. 397 som grenser mot Støttumveien. Det tillates ikke etablert garasjer eller utført andre inngrep for utvidelse av eksisterende terrengparkering.

§ 6.2. Turvei

Kjørbar del av turvei mellom Solveien og Birgitte Hammers vei skal gi adkomst fra Birgitte Hammers vei til Gnr. 182, Bnr. 418, 419, 762 og 1421 og fra Solveien til Gnr. 182, Bnr. 118, 422, 755, 1074, 1120 og 1432.

Kjørbar turvei skal gi adkomst fra Grottenveien til eiendommene Gnr. 197, Bnr. 320 og 444.

Kjørbar del av turvei mellom Vikingveien og Støttumveien skal gi adkomst fra Vikingveien til eiendom Gnr. 156, Bnr. 104.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Gangbroforbindelse over Østfoldbanen fra eiendommen 197/321 reetableres.

§ 6.3. Gangsti

Gangstien skal opparbeides i en bredde på min. 1,5 m. Hvor det på grunn av stigningsforholdene er påkrevet kan enkelte strekninger av gangstien utformes med trapper. Gangsti med trapper skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven gjøres gjeldende for planområdet så langt det passer.

Lengdeprofil vist på tegning merket ØIP 9911'P, datert 25.03.1999, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangstien.

§ 7. Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø)

§ 7.1. Generelt

Alle søknadspliktige og meldepliktige utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

§ 7.2. Bevaring av eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygning(er) skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.

§ 7.3. Gjenoppføring
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes, tillates det oppført bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene for byggeområdene i §§ 3 og 4. Bygningsmyndighetene kan sette som vilkår at nybygg skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv- gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg.

§ 7.4. Ny bebyggelse
Forbud mot nybygg:
Bjerkelia 17, Gnr./Bnr. 182/284, tillates ikke fradelt eller fortettet med frittstående nybygg.
Paviljong/hagehus/frittstående garasje:
For øvrige eiendommer tillates frittstående nybygg (paviljong/hagehus) med inntil 75 m^2 BYA med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Frittstående garasje tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 5 m.
Forutsetning er at tiltaket plasseres med tanke på å bevare helheten av hus og hage og det antikvariske miljø, og tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. For øvrig gjelder bestemmelsene §§ 3 og 4.

§ 7.5. Tilbygg og påbygg
Det tillates tilbygg og påbygg under samme forutsetning som angitt i § 7.4.

§ 7.6. Ombygging, istandsetting og vedlikehold
Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til mer opprinnelig dokumentert utseende. Ved utbedring av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.

§ 7.7. Utomhusanlegg og kulturlandskap
Gråsteinsmurer, forstøtningsmurer, trær og vegetasjon som inngår som en del av viktige hageanlegg, skal bevares. Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljø i utførelse og farge. Terrasser mer enn 30 cm over bakken skal forblendes med stedegen naturstein.

§ 7.8. Offentlige og private veier
Eksisterende veier og adkomster som er skravert som spesialområde på kartet skal bevares med nåværende gateutforming, og tillates ikke utvidet.

§ 7.9. Nordstrand Stasjon
Det tillates ikke frittstående nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.
Eksisterende bygninger og anlegg kan benyttes til strøkstjenlig virksomhet utenfor formålet, så fremt kommunen finner at virksomheten åpenbart vil tjene boligstrøket.

§ 7.10. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Axel Huitfeldts vei 10 og 12 m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 156, Bnr. 10, 34, 40, 43, 289, 310, 313, 327 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 8. Spesialområde naturvernområde
Jettegryta med tilgrensende område innenfor 10 meters radius skal bevares. Tiltak eller endringer innenfor øvrig del av naturvernområdet kan bare skje i samråd med Friluftsetaten.

§ 9. Fellesområder
§ 9.1. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Solveien 142 A m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 573, 747, 1304, 1305, 1306, 1323, 1324, 1325, 1326 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel for Støttumveien 1A-G m. m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 54, 129, 132, 133, 665, 397, 1329, 1330, 1331, 1332, 1368, 1369, 1391 og eventuelle senere utskilte eiendommer av

disse.

§ 9.2. Felles gangvei

Felles gangvei mellom Kongsveien og avkjørsel til Heiasvingen skal gi gangadkomst til Gnr. 197, Bnr. 135, 173, 174, 190, 489, 629, 673, 678, 696 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 10. Støy og luftforurensning

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 11. Jordforurensning

Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal risiko for forurensning vurderes. Arealer med forurenset grunn kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

30/1-1959.

/NR

Gnr. 182, bnr. 144, A/S Solveien 110. 48/3348.

Nybygg. 26/1-1959.
Våningshus.

A/S Solveien 110, v/murm. Olaf Eriksen, Grensen 3, Oslo.

Arkitektene Morgenstierne og Eide, Teatergt. 7, Oslo.

Murmester Olaf Eriksen, Grensen 3, O s l o.

Distriktsingeniör
A. Gjerstad

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GRIMSTAD INDUSTRIER AS
Reddalsveien 47
4886 GRIMSTAD

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201500688-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: May Holm

Dato: 10.06.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOLVEIEN 110A	Eiendom:	182/144/0/0
Tiltakshaver:	AS Solveien 110	Adresse:	c/o Else Bovim, Solveien 110 A, 1162 OSLO
Søker:	GRIMSTAD INDUSTRIER AS	Adresse:	Reddalsveien 47, 4886 GRIMSTAD
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SOLVEIEN 110 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201500688			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan - ny garasje	D1		1/7
Situasjonsplan - riving	D3		1/8
Foto	Q1		1/9
Foto	Q2		1/10
Plan og snitt	1820x620r5Li22	09.09.2014	1/11
Fasader	1820x620r5Li22	09.09.2014	1/12

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.06.2015 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

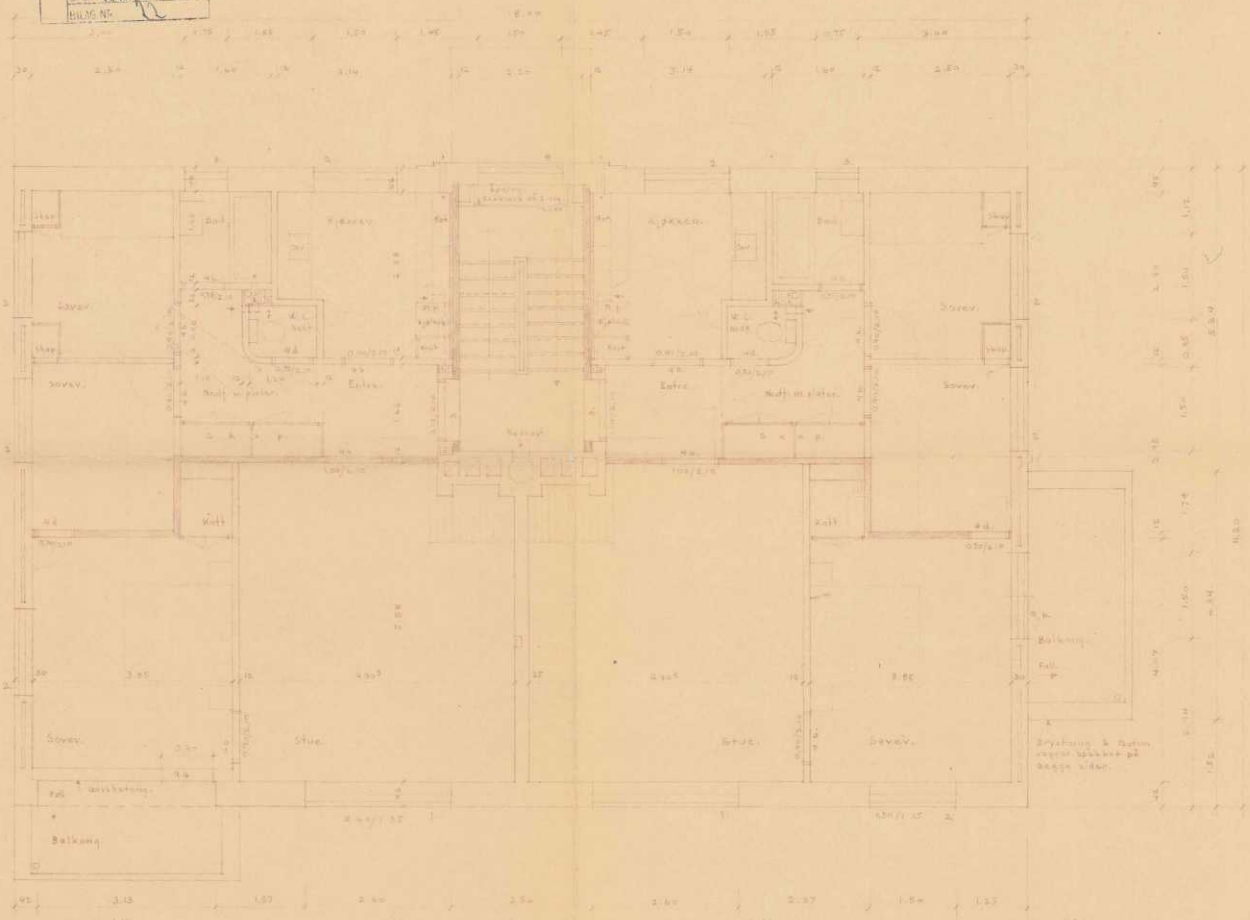
Kopi til:
AS Solveien 110, c/o Else Bovim, Solveien 110 A, 1162 OSLO, else.bovim@gmail.com

Solveien 110 Nordstrand.

Firemannsbolig.

2.etasje. M=1:50.

OSLO KJØPSTADSKONTOR
17779 -8 DEC. 1948
Gnr. 182 Bnr. 144
Bilag Nr. 72



Mål på tegn og vinduer er normal

Morgenstierne og Eide Tegn.
Arkitekter M.N.A.L.
Oslo 4. desbr. 1948 12.

enova

Energiattest



Adresse **Solveien 110A, 1162 OSLO**	
Dato for energimerking **06.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277858**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80430027**
Gårdsnummer **182**	Bruksnummer **144**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **152,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **152,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 948 kWh**



Solveien 110A, 1162 OSLO

Detaljering

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

Solveien 110A, 1162 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Solveien 110 A, 1162 Oslo
Gnr. 182, Bnr. 144, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260055

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
