PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SOLHEIMGATA 1 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Forretningsførerinfo

Vedtekter

Husordensregler

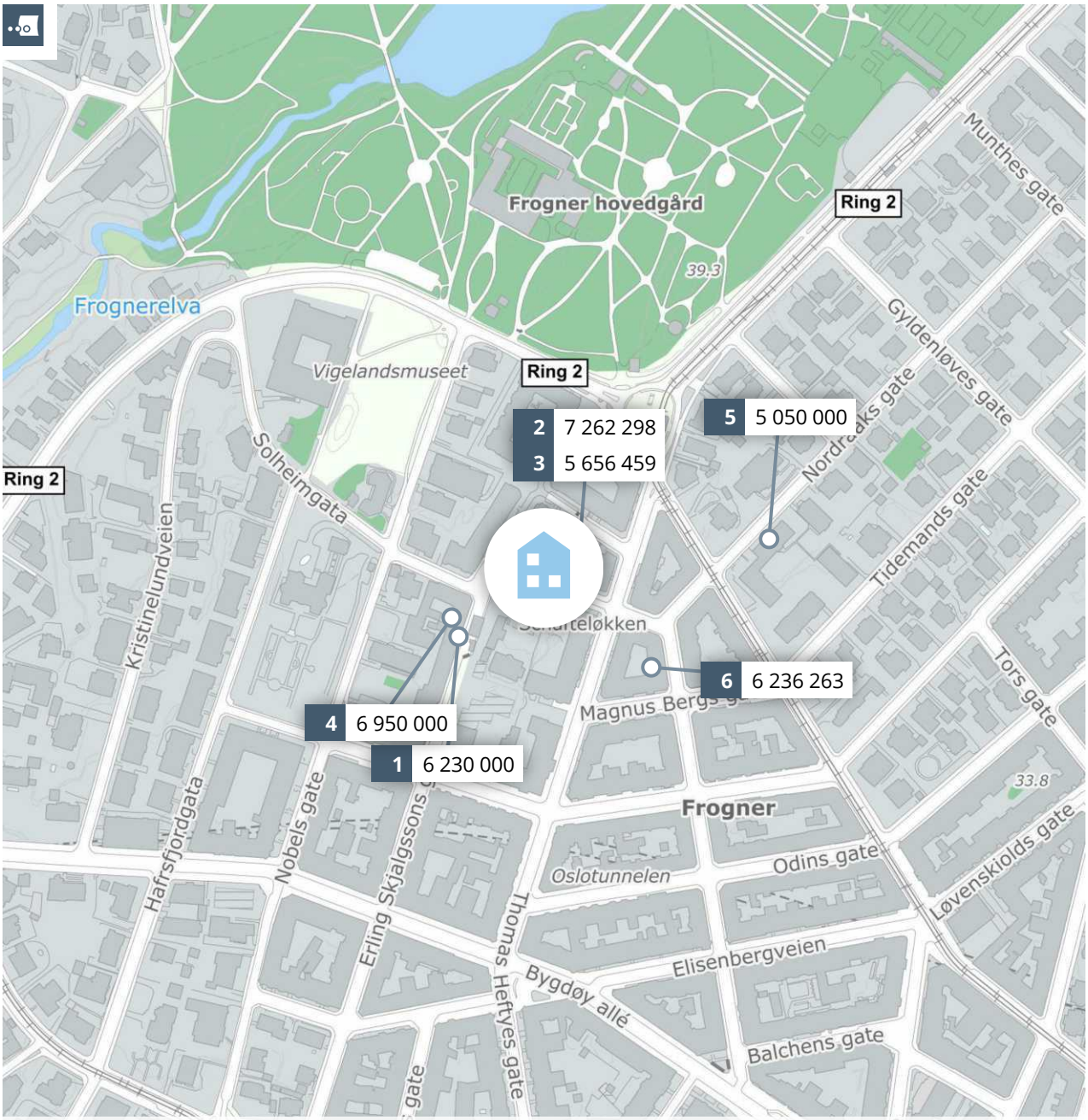
Ekspedisjonsdokument og øvrig ferdigattest

Byggetegning

Regulering

Kjøpsforsikring info

Budskjema



Meglers verdivurdering

SOLHEIMGATA 1 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 27.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solheimgata 1 C, 0267 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 212 BNR 782 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 6

Verdivurdert til

6 750 000

56 011	6 806 011	144 809
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1930

Fellesutgifter	2 954
Formue	6 307
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Erling Skjalgssons gate 32 A 42 m² 1897 4. etg 1 sov	14.04.2026	6 200 000	**6 230 000**	0	6 230 000	**148 333**
2	Solheimgata 1 B 50 m² 1930 4. etg 1 sov	18.02.2026	6 500 000	**7 200 000**	62 298	7 262 298	**145 246**
3	Solheimgata 1 B 49 m² 1930 1. etg 1 sov	23.02.2026	5 690 000	**5 600 000**	56 459	5 656 459	**115 438**
4	Solheimgata 2 B 47 m² 1895 5. etg 1 sov	30.01.2025	6 400 000	**6 900 000**	50 000	6 950 000	**147 872**
5	Nordraaks gate 3 32 m² 1975 2. etg - sov	09.10.2025	5 290 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**157 813**
6	Magnus Bergs gate 4 B 46 m² 1908 2. etg 1 sov	09.02.2026	5 900 000	**6 225 000**	11 263	6 236 263	**135 571**

Særdeles flott 2-roms leilighet med nydelig beliggenhet. Leiligheten ble omfattende pusset opp i 2021, og fremstår som strøken. Med store vindusflater og generøs takhøyde, oppleves leiligheten som lys og luftig. Gjennomgående og svært god planløsning med frodig utsyn på begge sider.

- Lekkert kjøkken med utgang til brannbalkong
- Lys og luftig stue/spisestue med peis
- Soverom med omkledningsrom
- Varme i de fleste gulv
- Dokumentasjon på alle arbeider
- 2 boder
- Vakker og veldrevet bygård med god vedlikeholdshistorikk
- Felles takterrasse med kveldssol samt hyggelig bakgård
- Ingen forkjøpsrett / dok.avg
- Lave f.utg

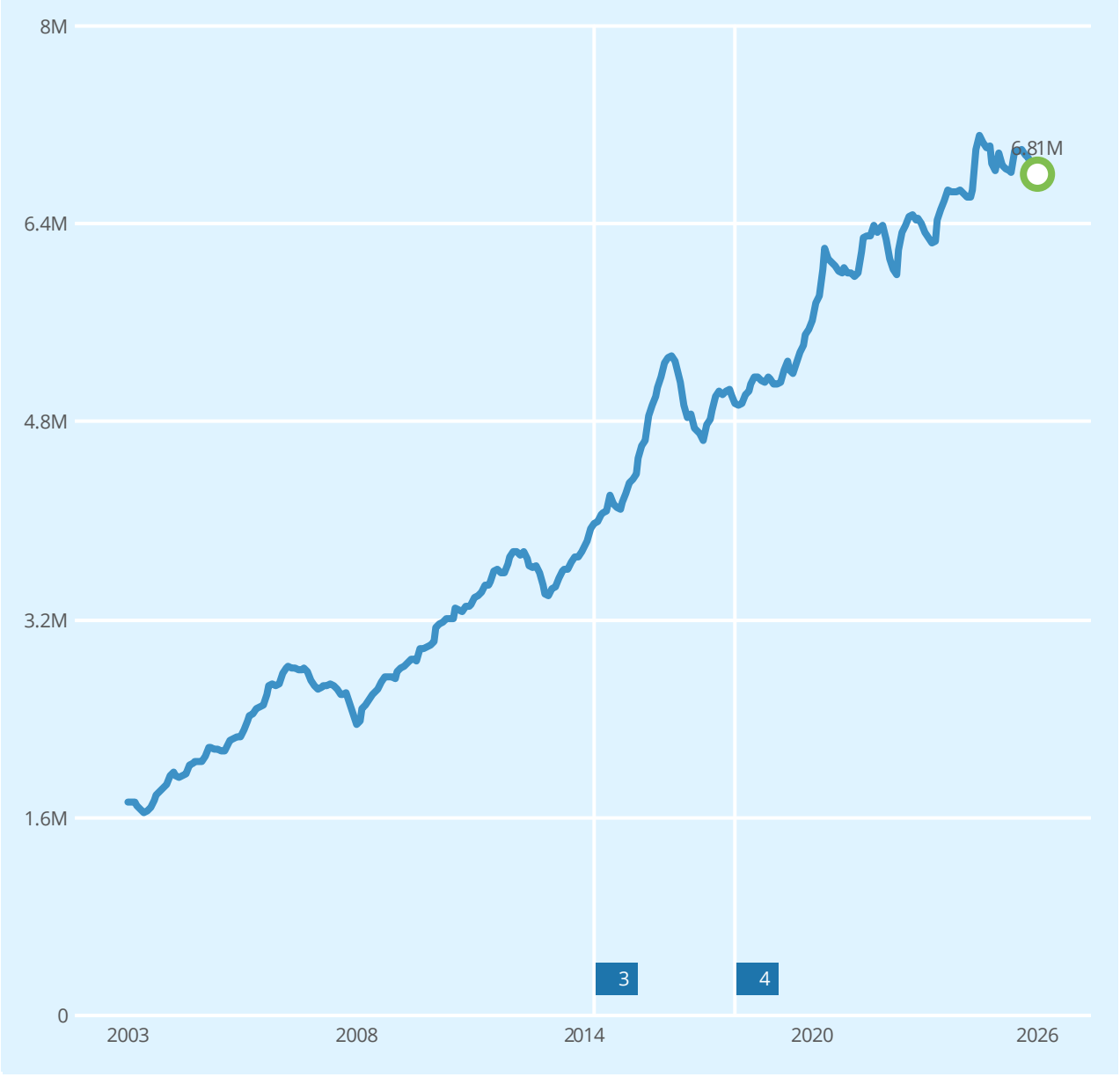
Stille og tilbaketrukket beliggenhet med nærhet til Frognerparken, trikk, dagligvare, brosteinsgatene på Frogner med hyggelige spisesteder og mye mer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 6 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

13.9M
13.5M
13.1M
12 803 000 Prisantydning i snitt
12.3M
11.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

8 674 000 Salgspris i snitt
8 653 000 Prisantydning i snitt
8.6M

Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

144 809 Solheimgata 1 C Totalpris 6 806 011

124 280 FROGNER RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
123 774 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

AB TAKSERING & EIENDOM AS

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

Solheimgata 1 C, 0267 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 782

Aksjenummer 672-687

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2399 **Eiendomsverdi ref nr:** UC8655

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

AB TAKSERING & EIENDOM AS

Be accurate BO 3D

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.
Org.nr. 987726172
Email: anders.bryhn@online.no
Mobiltlf.: +47 93 43 78 61
Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig



Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av NITO TAKSTHUSET TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

AB TAKSERING & EIENDOM AS

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 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

Gjennomgående aksjeleilighet i klassisk boligblokk fra 1930. Sentralt beliggende på Frogner ved Frognerparken i veletablert boligområde bestående hovedsaklig av gamle bygårder og boliigblokker i tillegg til noe gammel trehusbebyggelse. Forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud er i umiddelbar nærhet. Det er gangavstand til Majorstuen, Vestkanttorget, Bogstadveien, Hegdehaugsveien, Slottsparken, Solli plass m.m.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv og praktisk planløsning. Leiligheten gjennomgikk omfattende oppussing i 2021 i reg av dagens eier. Det er gode dagslysforhold med lys inn fra to sider. Felles brannbalkong ut fra kjøkkenet, leiligheten vender mot enden av denne balkongen.

Adkomst til felles trappegang inn fra åpen gårdsplass på siden av bygningen. Det er ikke heis i bygget.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og indre gårdsrom.

Det disponeres 1 loftsbod og 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Fellesutgifter pr mnd: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 953,86,-

Opparbeidet, gruset gårdsrom.

Boligselskapet består av 30 boliger.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Frogner
Grunnkrets: Frogner rode 6
Valgkrets: Bymuseet
Skolekrets: Skøyen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget.
En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

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

Opprinnelig planløsning er noe ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.
Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

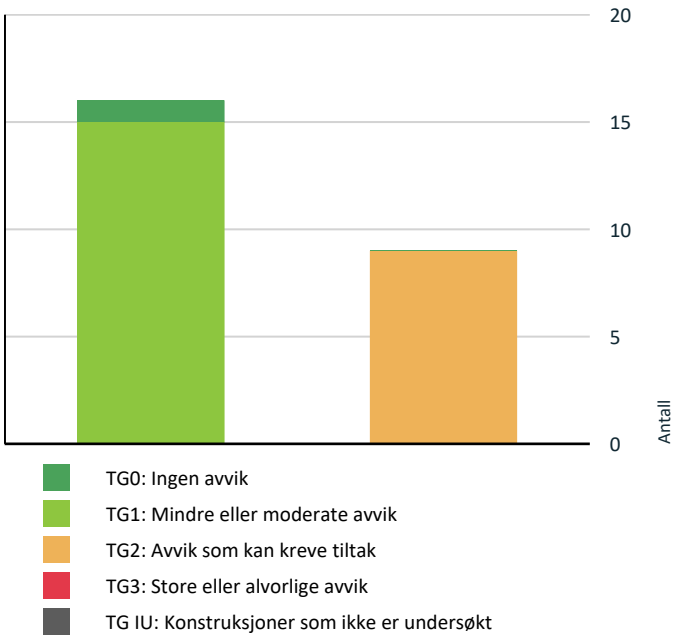
Opprinnelig spiskammers er fjernet og utgjør en del av dagens kjøkken.
Opprinnelig kott er omgjort til dagens omkledningsrom.
Det ansees å ha ingen betydning mht. lovlighet.

TAKHØYDE
Takhøyde målt til 2,77m i stue.

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 3.etg., leilighet > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Oppsummering av avvik

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

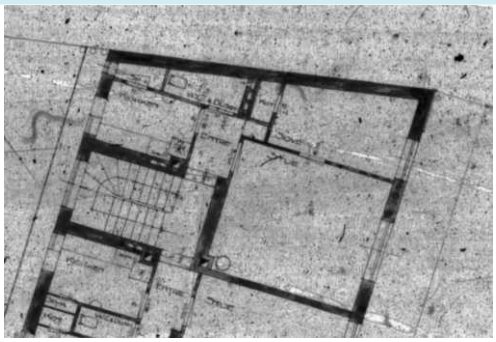
AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkong	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 3.etg., leilighet > Baderom > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1930

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: 26.03.1927
Igangsatt dato: 18.06.1927
Tatt i bruk dato: 20.10.1930
Kilde: Kartverket

Vedlikehold
Det ble gjennomført en omfattende tilstandskartlegging sammen med OBOS i 2015. På bakgrunn av denne er det over flere år gjennomført en rekke kritiske tiltak, både i fellesområder og brannforskriftsmessig oppgradering av leilighetene. Styret vurderer at mye viktig vedlikeholdsarbeid er gjennomført, men at det fortsatt gjenstår enkelte tiltak som nå er lagt inn i vedlikeholdsplanen for perioden 2026–2030.
Planen legger opp til en strukturert og mer forutsigbar vedlikeholdsplan, samtidig vil styret prioritere oppbygging av likviditetsbuffer gitt byggets alder og tekniske risiko.
Vedlikeholdsplan 2026–2030
Styret har oppdatert vedlikeholdsplanen for perioden 2026–2030 med mål om å sikre forutsigbar drift, redusere teknisk risiko og samtidig bygge nødvendig likviditetsbuffer for en eldre bygård.
Større planlagte tiltak i 2026–2027
I planperiodens første fase prioriteres noen større og nødvendige investeringer:
• Installering av vannmåler for bedre kostnadskontroll på vann/avløp
• Utskifting/oppgradering av stoppekraner og hoved stoppekran
• Oppgradering av takterrasse
• Tiltak i bakgård
• Etablering av belysning i baktrapp i oppgang A
Disse tiltakene vurderes som viktige både av tekniske, økonomiske og HMS-messige hensyn.
Løpende og mindre vedlikeholdstiltak
For perioden 2027–2030 legges det opp til årlige avsetninger på om lag NOK 84 000 årlig til mindre og løpende vedlikeholdstiltak. I tillegg avsettes det 460 000 til ytterligere vedlikehold.
Typiske tiltak innenfor denne rammen vil være:
• spyling og kontroll av drenering
• periodisk tak- og takrennekontroll
• overflatearbeider i fellesarealer
• vedlikehold av trapper og rekkverk
• kontroll av piper og ventilasjon
• mindre elektriske arbeider i fellesarealer
• løpende tiltak i uteområder

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med isolérglass i treramme datert 83.

Tilstandsrapport

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Generell elde og vær-/bruksslitasje.
Flere håndtak er harde å betjene, enkelte er ikke brukbare.

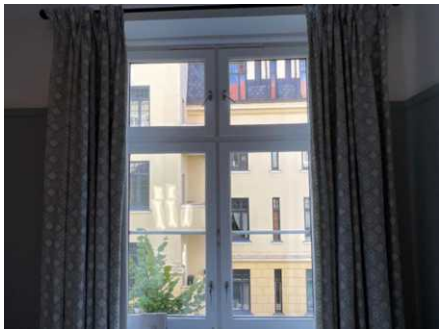
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utskifting av vinduer innen kort tid. Dette gjøres som oftest i regi av aksjelaget.



Vindustype



Dato



Vindustype

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med trådglass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Inngangsdør



Dørtype



Inngangsdør

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med isolérglass datert 83.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Generell elde og slitasje.
Dørhåndtaket er slarkete og bruksslitt.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utskifting av balkongdøren innen kort tid.



Balkongdør



Balkongdør

TG 2 Balkong

Beskrivelse

Felles brannbalkong med adkomst fra kjøkkenet. Vender mot bakgård.
Bygget med støpt dekke og rekkverk i smijern.
Ved nedbør er det avrenning til overkanten.

Tilstandsrapport

Rekkverk høyde: Under 100cm
Det er under 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 1930 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Generell elde og vær-/bruksslitasje.
Rekkverkshøyde er under 100cm.
Åpninger i rekkverk er større enn 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene. Det må påregnes jevnlig vedlikehold.



Felles brannbalkong.



Felles brannbalkong.



Rekkverkshøyde



Åpning i rekkverk.

TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

Totalt er det planlagt for oppgraderinger for 700 510 NOK til og med 2030, og det er avsatt buffer for annet vedlikehold som kan være kritisk for totalt 500 000 NOK. Totalt 1 200 510 NOK.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater består av: Parkett. Fliser på baderom.
Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Parkett



Fliser



Parkett

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater består av: Malte plater. Malt mur. Fliser på bad.
Himlinger består av: Malte plater. Malt pusshimling. Plater på bad.
Overflateoppussede overflater i 2021.
Samtlige overflater er fullt brukbare.



Overflater



Overflater

TG 1 Etasjeskille

Beskrivelse

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE, KJØKKEN

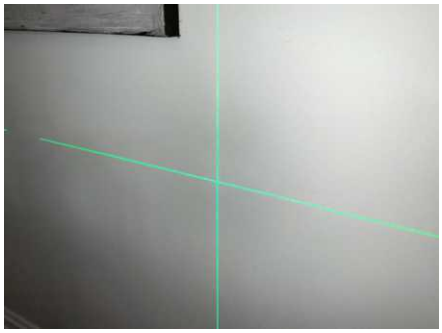
Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 8 mm på 2m avstand

Tilstandsrapport

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 15 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Årstall: 1930 **Kilde:** Offentlig informasjon

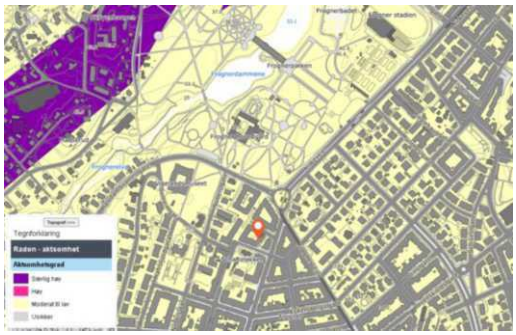


Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger. Radonkartet viser "Aktsomhet - Moderat til lav" for dette området.



Kart over radon aktsomhet.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted: Nyere peisovn
Type pipeløp: Murt
Piperehabilitering: Ukjent for takstmann om det er gjort piperehabilitering av felles pipeløp i regi av aksjelaget.
Ikke brennbar plate på gulv: Ja
Synlige sider av pipeløp: Tilfredstillende
Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Ingen sprekkdannelser ble observert.

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Vurdering av avvik:
• Det gis TG2 pga. originalt pipeløp med mindre det er gjort en piperehabilitering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet dersom det ikke har vært gjennomført nylig.



Nyere peisovn.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper i fellesgang.



Felles trappegang.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdører med profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

• Svelling nederst på baderomsdøren etter vannsøl.

Konsekvens/tiltak

• Ingen tiltak ansees som nødvendig da døren fungerer fint, men vær klar over forholdet.



Soveromsdør



Svelling nederst på baderomsdøren.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen skadedyr eller fuktkrevende insekter ble oppdaget eller er gjort kjent med av kunden.

VÅTROM

3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble oppusset i 2021 i reg i av dagens eier. Det opplyses at samtlige arbeider er utført av fagfolk/firmaer.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Baderom



Baderom

3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon/faktura/bevis for utførelse.

3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





Dusjhjørne



Himling

3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 12 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall er ≤ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Det er tilnærmet flatt gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.
Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 12 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift (minimum 25mm). Målt med krysslaser.

Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Fall er ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over forholdet ved en evt. lekkasjesituasjon.

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusj.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Hjelpesluk i dusj.



Overgang ved dørterskel. Ikke synlig membranoppkant.

3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett med synlig drensspalte nederst på vegg under toalettet. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Synlig drensspalte.



Servantskap



3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte under baderomsdøren.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte under dørbladet.



Luftespalte under dørbladet.

3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking nederst på vegg på kjøkken bak baderomsdøren og ingen unormale forhold ble oppdaget der. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

3.ETG., LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med knotter, kompositt benkeplater, kum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, integrert oppvaskmaskin og kjøl/frys. Fliser over benk. Opplegg til vaskemaskin i underskap på kjøkken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

3.ETG., LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er trolig kjøkkenventilator med kullfilter, det er ikke mulig å konstatere om ventilasjonskanalen med avtrekksluften blir ført til en luftekanal i bygningen. Av den grunn vurderes det til å en kullfilterløsning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: Ja, i veggen på baderommet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til drensspalte i vegg på baderommet.

Hovedstoppekran for boligen: Inni fordelerskapet, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Røranvisning/dokumentasjon: Det mangler røranvisning inni fordelerskapet. Eier opplyser at dokumentasjon fra rørlegger er ustedt, ikke sett av takstmann.

Konsekvens/tiltak
• Ingen tiltak utover å skaffe røranvisning for rørene inni fordelerskapet og dokumentasjon fra rørlegger er nødvendig.



Fordelerskap



Drensspalte fra fordelerskapet.



Fordelerskap



Røropplegg på kjøkken. Lekkasjestopper.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Originalt soilrør er synling bak varmtvannsberederen på baderommet.

Generell levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600.

Årstall: 1930 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør etter 1990 er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over originale soilrør.





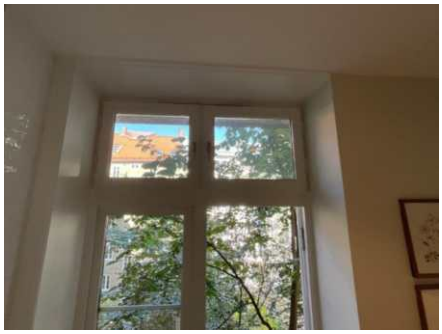
Originalt soilrør til venstre bak varmtvannsberederen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Luftespalter over vinduer.

Tilstandsrapport



Luftespalte



Luftespalte



Luftespalte

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Varmefolie i entré/gang, kjøkken og stue, ikke på soverom eller i omkledningsrom. Varmekabler på bad.
Det gis TG1 som varmekilder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Termostatbryter for varmekabler.

TG 1 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Bereder er plassert i overskap over toalettet på baderommet.
Volum: 120 liter
El-tilkobling: Type fastmontert
Lekkasjestopper: Nei, men det er sluk i rommet.
Fundament: Antas være tilfredstillende da ingen unormale sprekkdannelser eller skjevheter ble observert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Bereder



El-tilkobling

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: Ikke opplyst i kursanvisningen inni el.skapet.
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

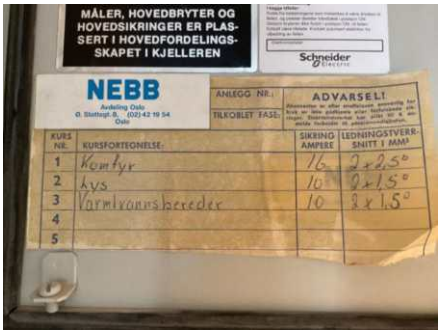
Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Samsvarserklæring datert 09.09.2022 fra Robust Elektro AS er utstedt. Beskrivelse: Ny EL installasjon i hele leiligheten.

På bakgrunn av samsvarserklæring fremstår det ikke som behov for uavhengig el-kontroll.



El.skap



Kursanvisning

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler.
Brannslukningsapparat.
Komfyrvakt.

Rømningsvei via felles brannbalkong og fellesgang.

Tilstandsrapport

BRANNCELLER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.



Røykvarsler



Komfyrvakt

Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Dørcalling.
Internett.

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

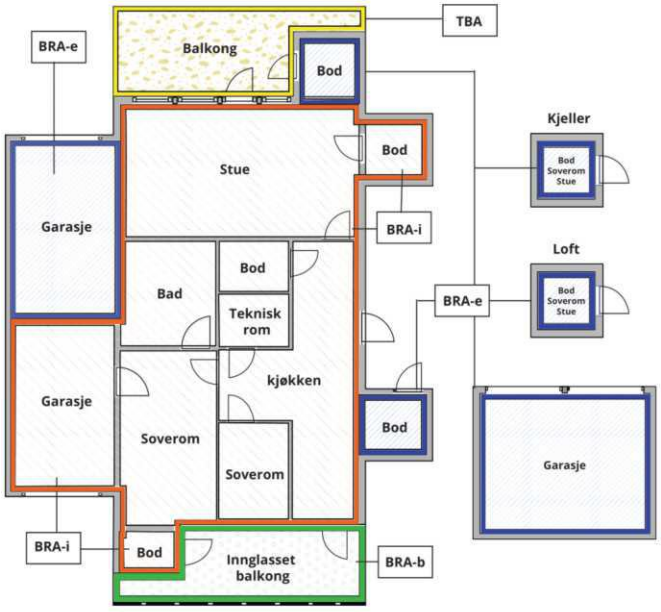
Hva er måleverdig areal?

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 I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etg., leilighet	47			47	
Loftsbod		2		2	
Kjellerbod		10		10	
SUM	**47**	**12**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etg., leilighet	Entré/gang, baderom, soverom, stue, kjøkken, omkledningsrom		
Loftsbod		Loftsbod	
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Loftsbod er avrundet til nærmeste hele tall 2m2 (BRA-e).
Kjellerbod er avrundet opp til nærmeste hele tall 10m2 8BRA-e).

Felles brannbalkong skal ikke arealmåles da den ansees som "felles" balkong og har ingen avgrensende rekkverk.

3D-SKANNET AREAL. Boligens arealet er målt med 3D-laserskanner fra Leica (±2% nøyaktighet iht. nye krav fra 1. januar 2022).
Leiligheten er oppmålt til 47,43m2 (BRA-i).

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig planløsning er noe ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Opprinnelig spiskammers er fjernet og utgjør en del av dagens kjøkken.
Opprinnelig kott er omgjort til dagens omkledningsrom.
Det ansees å ha ingen betydning mht. lovlighet.

TAKHØYDE
Takhøyde målt til 2,77m i stue.

Nyere håndverkstjenester

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Eline Louise Nordlie Larsen og Frithjof Myre Solheim ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	782		0	837.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solheimgata 1 C

Hjemmelshaver
As Solheimsgt 1

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
603/As Solheimsgt 1	930743615	603	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Larsen, Eline Louise Nordlie. Solheim, Frithjof Tinney Myre.

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
672-687	6 307	*31.12.2025*	57 553	*31.12.2025*

Kommentar
Aksjeboenhetsnumer: 00025 Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 56 010,75,-, pr. dags dato.

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		108 000
Omløpsmidler:		282 447	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	21 351	Langsiktig gjeld (+):	+	2 504 151
Disponible midler:		261 096	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		2 504 151

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra åpen gårdsplass mot gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-3313
Endret reg,plan med reg.best. for Lindemansgt. 1 m.fl., Lindemans plass, som omreguleres til byggeområde for boliger, felles arealer og off.trafikkområde
Vedtaksdato: 20.05.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199051135
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Kvartalsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	3977747			

Kommentar
Felles polise for boligaksjelaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	
2	27.08.2026	
3	27.08.2026	
4	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt.

Forutsetninger

heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260262
Addresse	Solheimgata 1 C		
Postnr.	0267	Sted	OSLO
Selgers navn	Frithjof Myre Solheim		
Selgers navn	Eline Louise Nordlie Larsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

417260

Våtrom

Initialer selger:
F M
E L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovert

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bekreftelse på membran

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble totalrenovert

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble total renovert

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Al el er skiftet i hele leiligheten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bekreftelse på alt av el utført i leil

Initialer selger:
F M
E L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

den ble pusset opp før 2021 usikker på når.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele el anlegget er skiftet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nelfo samsvarserklæring, sluttkontroll, kursfortegnelse, dokumentasjonsark

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

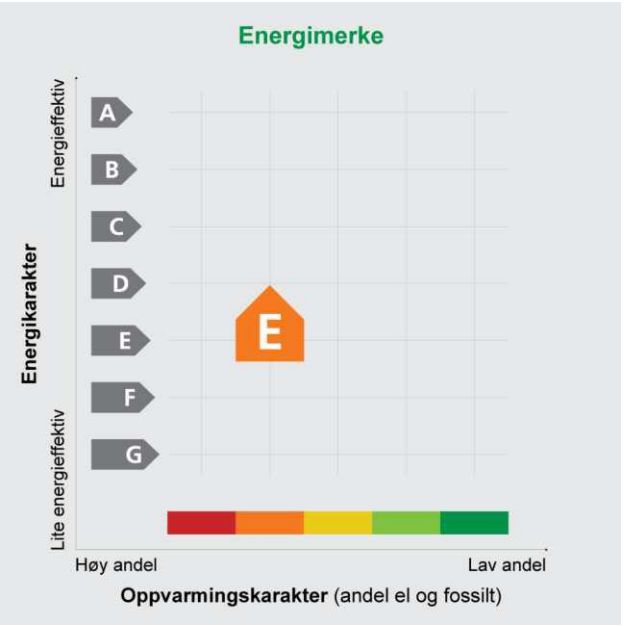
Dato	26.08.2026
Signert av	*Frithjof Myre Solheim*
Signert av	*Eline Louise Nordlie Larsen*

Initialer selger:
F M
E L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Solheimgata 1C
Postnr	0267
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 603
Gnr.	212
Bnr.	782
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2021-1322912
Dato	12.10.2021



Innmeldt av	Julie Tufte-Johnsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1928
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solheimgata 1C
Postnr/Sted: 0267 Oslo
Leilighetsnummer: 603
Bolignr: H0301
Dato: 12.10.2021 10:40:53
Energimerkenummer: A2021-1322912
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Julie Tufte-Johnsen

Gnr: 212
Bnr: 782
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Maren Kurud
Drammensveien 49, 0271 OSLO
E-post: mbk@privatmegleren.no

Deres ref.: solheimgata 1 c (186260262) . Vår ref.: 7382-1-603 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Solheimsgt 1
Organisasjonsnr:	930743615
Aksjonær:	Larsen, Eline Louise Nordlie
Medaksjonær:	Solheim, Frithjof Tinney Myre
Leilighetsnummer:	603
Aksjeboenhetsnumer:	00025
Adresse:	Solheimgata 1 C, 0267 OSLO
Aksjenummer:	672-687
Gnr.	212
Bnr.	782

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3977747.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori felleskostnader øker med 6% fra 1.1.2026. Kategori felleskostnader øker med ytterligere 8% fra 01.05.2026.
Se innkalling til årsmøte 16.03.2026 for oversikt overinvesteringer i perioden 2026-2030 fra styret.
Infoskriv fra styret vedrørende Proline ligger bak husordensreglene. Ekstraordinær generalforsamling 10.01.2017 vedtok salg av råloft for utbygging av □n eller to leiligheter, se protokoll. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.
Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november Fordeling av drift og vedl av heis og fremtidig utskifting av heis dekkes av eierne av leilighetene i oppg A, se ¤7 i vedtektene. Avregning av heiskostnadene foretas årlig og faktureres til eier på avregningstidspunktet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208035061
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo:	2 437 045,00
Innfrielsesdato:	30.11.2039
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 953,86,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 953,86	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	92,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 974,-
Annen formue:	6 307,-
Gjeld:	57 553,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208035061
Restsaldo:	56 010,75
Kapitalkostnader:	526,93
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 56 010,75,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Hege Knudsmoen, e-post: solheimgaten1@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7382
AS SOLHEIMSGT 1

Velkommen til årsmøte i AS SOLHEIMSGT 1

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

Dato for årsmøtet:
16. mars 2026 kl. 17:30, Frogner Seniorsenter, stor møterom 2 etasje.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS SOLHEIMSGT 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen v/OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

To protokollvitner velges på årsmøte

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets rapport Solheimgata 2026.pdf
2. 7382 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
3. Revisjonsberetning - 7382 As Solheimsgt. 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 30 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hege Knudsmoen

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

- Ingvill Hestenes
- Martin Landberg

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

- Eva Gunn Norstad
- Morten Stavnes

Styrets rapport 2026 | Solheimgata 1

Vedlikehold og bygningsmessig status

Styret har i 2025 hatt særlig oppmerksomhet på vedlikeholdsbehovet i Solheimgata 1. Gården er fra 1928, og det er derfor et løpende behov for både planlagt vedlikehold og oppbygging av buffer for uforutsette hendelser.

Det ble gjennomført en omfattende tilstandskartlegging sammen med OBOS i 2015. På bakgrunn av denne er det over flere år gjennomført en rekke kritiske tiltak, både i fellesområder og brannforskriftsmessig oppgradering av leilighetene. Styret vurderer at mye viktig vedlikeholdsarbeid er gjennomført, men at det fortsatt gjenstår enkelte tiltak som nå er lagt inn i vedlikeholdsplanen for perioden 2026–2030.

Planen legger opp til en strukturert og mer forutsigbar vedlikeholdsplan, samtidig vil styret prioritere oppbygging av likviditetsbuffer gitt byggets alder og tekniske risiko.

Vedlikeholdsplan 2026–2030

Styret har oppdatert vedlikeholdsplanen for perioden 2026–2030 med mål om å sikre forutsigbar drift, redusere teknisk risiko og samtidig bygge nødvendig likviditetsbuffer for en eldre bygård.

Større planlagte tiltak i 2026–2027

I planperiodens første fase prioriteres noen større og nødvendige investeringer:

- Installering av **vannmåler** for bedre kostnadskontroll på vann/avløp
- Utskifting/oppgradering av **stoppekraner og hoved stoppekran**
- Oppgradering av **takterrasse**
- Tiltak i **bakgård**
- Etablering av **belysning i baktrapp i oppgang A**

Disse tiltakene vurderes som viktige både av tekniske, økonomiske og HMS-messige hensyn.

Løpende og mindre vedlikeholdstiltak

For perioden 2027–2030 legges det opp til årlige avsetninger på om lag **NOK 84 000** årlig til mindre og løpende vedlikeholdstiltak. I tillegg avsettes det 460 000 til ytterligere vedlikehold.

Typiske tiltak innenfor denne rammen vil være:

- spyling og kontroll av drenering
- periodisk tak- og takrennekontroll
- overflatearbeider i fellesarealer
- vedlikehold av trapper og rekkverk
- kontroll av piper og ventilasjon
- mindre elektriske arbeider i fellesarealer
- løpende tiltak i uteområder

Denne posten gir styret nødvendig handlingsrom til å håndtere normalt slitasjevedlikehold uten ekstraordinære innkrevinger.

Langsiktig perspektiv

Vedlikeholdsplanen vil bli rullert årlig. Gitt byggets alder vil styret fortsatt ha særlig fokus på:

- forebyggende vedlikehold
- tidlig avdekking av avvik
- oppbygging av økonomisk buffer for uforutsette hendelser

Oversikt investeringer i perioden 2026-2030

ÅR	HOVEDTILTAK	ESTIMERT KOSTNADSNIVÅ
2026	*Vannmåler* *Stoppekraner / hoved stoppekran (fase 1)* *Oppgradering takterrasse* *Bakgårdstiltak (fase 1)* *Belysning baktrapp oppgang A* *Mindre vedlikeholdstiltak*	*309 010 NOK*
2027	*Stoppekraner (fase 2)* *Videre arbeid bakgård* *Ordinært vedlikehold*	*139 500 NOK*
2028	*Løpende vedlikehold iht. plan* *Periodiske kontroller (tak, drenering mv.)*	*84 000 NOK*
2029	*Løpende vedlikehold iht. plan* *Periodiske kontroller og overflater*	*84 000 NOK*
2030	*Løpende vedlikehold iht. plan* *Periodiske kontroller og mindre tiltak*	*84 000 NOK*

Totalt er det planlagt for oppgraderinger for 700 510 NOK til og med 2030, og det er avsatt buffer for annet vedlikehold som kan være kritisk for totalt 500 000 NOK. Totalt 1 200 510 NOK.

Huseiers vedlikeholdsansvar

Styret presiserer at enkelte bygningsmessige forhold ligger under den enkelte andelseiers/seksjonseiers vedlikeholdsansvar i henhold til vedtekter og gjeldende ansvarsdeling. Dette omfatter blant annet vinduer og innvendige dører i boenhetene, samt innvendige installasjoner som sluk, ventilasjon og tilhørende komponenter.

Balkonger, herunder brannbalkonger, skal holdes i forsvarlig stand av den enkelte beboer. Eventuell begroing og mugg skal fjernes, og det forutsettes jevnlig ettersyn. Videre anbefales regelmessig rengjøring av sluk i leilighetene og at eventuelle feilmonterte ventilatorer eller lignende forhold utbedres.

For å ivareta et enhetlig uttrykk i gården er det fastsatte fargekoder for vinduer og dører. Styret kan ved behov bistå med formidling av kontaktinformasjon til aktuelle leverandører, men bestilling og kostnadsansvar tilligger den enkelte eier der tiltaket faller innenfor privat vedlikehold.

Økonomi og kostnadsutvikling

Borettslaget har de senere årene opplevd en betydelig økning i kommunale avgifter. Samlet har disse økt med 42,8 % de siste fire årene, særlig drevet av høyere kostnader til vann og avløp. Totalt betaler gården nå over NOK 550 000 årlig i kommunale avgifter.

Det blir iverksatt tiltak for å dempe kostnadsveksten, herunder installasjon av vannmåler, som forventes å gi besparelser over tid. Estimat på besparelse er gjort i samråd med Oslo Kommune, Vann og Avløpsetaten. Beregningen er estimert på det totale antall beboere pr starten av 2026.

For å sikre forsvarlig drift, gjennomføring av planlagt vedlikehold og oppbygging av nødvendig buffer, har styret funnet det nødvendig å øke felleskostnadene ytterligere med 8 %. Styret forventer at kostnadsveksten deretter vil avta og flate ut i perioden 2027–2030, med en forventet årlig justering i størrelsesorden 3–4 %.

Borettslaget bygger også gjennom disse årene en sunnere økonomi, med bedre økonomisk robusthet for uforutsette hendelser eller evner i større grad å ta ønsket investeringer.

Styrets arbeid og godtgjørelse

Styret har i perioden hatt høy aktivitet knyttet til oppfølging av vedlikehold, økonomi og drift av gården. Arbeidsmengden vurderes som betydelig og økende, særlig sett i lys av byggets alder og kompleksitet.

Styrehonoraret har over tid ligget lavt sammenlignet med tilsvarende bygårder. For å reflektere faktisk arbeidsinnsats og samtidig sikre fremtidig rekruttering til styrearbeidet, er samlet styrehonorar justert fra NOK 30 000 til NOK 60 000 per år.

Kommunikasjon med beboere

Styret legger til grunn at Vibbo er borettslagets primære kommunikasjonskanal fremover. All relevant informasjon, varsler, dokumenter og oppdateringer vil publiseres der.

Beboerne oppfordres til å holde sin profil oppdatert og følge med på:

👉 https://vibbo.no/solheimsgt-1

AS SOLHEIMSGT 1
ORG.NR. 930743615, KLIENTNR. 7382

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 446 703	1 403 272	1 466 396	1 548 410
Andre inntekter	3	23 948	6 520	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 470 651**	**1 409 792**	**1 466 396**	**1 548 410**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 000	-4 300
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	13	-58 094	-14 936	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 229	-6 007	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-98 555	-94 053	-97 000	-101 365
Konsulenthonorar		-10 521	-12 058	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-106 911	-167 555	-106 668	-128 068
Forsikringer		-208 721	-174 191	-182 000	-203 840
Kommunale avgifter	8	-499 687	-477 674	-561 000	-584 735
Energi/fyring	9	-8 253	-8 023	-9 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 216	-162 637	-149 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-89 523	-84 359	-67 120	-57 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 282 939**	**-1 235 723**	**-1 229 788**	**-1 252 878**
DRIFTSRESULTAT		**187 712**	**174 069**	**236 608**	**295 532**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 033	4 205	0	0
Finanskostnader	12	-172 909	-185 445	-178 000	-157 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-168 876**	**-181 240**	**-178 000**	**-157 000**
ÅRSRESULTAT		**18 836**	**-7 171**	**58 608**	**138 532**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-7 171		
Til opptjent egenkapital:		18 836	0		

AS SOLHEIMSGT 1
ORG.NR. 930743615, KLIENTNR. 7382

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 611 527	4 658 108
Tomt		50 100	50 100
Andre varige driftsmidler	13	13 059	24 572
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 674 687**	**4 732 780**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		302	0
Forskuddsbetalte kostnader		232 578	222 627
Driftskonto OBOS-banken		43 706	50 662
Sparekonto OBOS-banken		5 861	52 866
SUM OMLØPSMIDLER		**282 447**	**326 155**
SUM EIENDELER		**4 957 134**	**5 058 935**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	108 000	108 000
Opptjent egenkapital		2 323 632	2 304 796
SUM EGENKAPITAL		**2 431 632**	**2 412 796**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 504 151	2 609 052
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 504 151**	**2 609 052**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 645	30 610
Leverandørgjeld		842	5 487
Påløpte renter		864	990
SUM KORTSIKTIG GJELD		**21 351**	**37 087**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 957 134**	**5 058 935**
Pantstillelse	16	2 900 000	2 900 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026
Styret i As Solheimsgt 1

Hege Knudsmoen /s/	Ingvill Hestenes /s/	Martin Landberg /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	71 440
Felleskostnader	1 353 568
A-konto heis	21 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 446 703**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning heis kostnader	23 948
SUM ANDRE INNTEKTER	**23 948**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000

SUM STYREHONORAR	**-30 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 229
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 229**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 121
Drift/vedlikehold VVS	-6 571
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 344
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 099
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 703
Kostnader dugnader	-73
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-106 911**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-71 439
Vann- og avløpsgebyr	-287 100
Feie- og tilsynsgebyr	-4 131
Renovasjonsgebyr	-137 017
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-499 687**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-8 253
SUM ENERGI / FYRING	**-8 253**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 417
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 043
Annen leiekostnad	-750
Annet driftsmateriale	-1 665
Renhold ved firmaer	-46 399
Snørydding	-10 556
Andre driftskostnader	-639
Trykksaker	-48
Porto	-75
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 777
Øreavrunding	46
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-89 523**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	584

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 995
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	105
Andre renteinntekter	349
SUM FINANSINNTEKTER	**4 033**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-172 809
Renter på leverandørgjeld	-100
SUM FINANSKOSTNADER	**-172 909**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygning		
Tilgang 2025 / Kostpris - bokført verdi	2 458 108	
Avskrevet tidligere	-24 581	
		2 433 527
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse		
Tilgang 2025	2 200 000	
Avskrevet tidligere	-22 000	
		2 178 000
Tørketrommel		
Tilgang 2018	36 000	
Avskrevet tidligere	-34 280	
Avskrvet i år	-1 719	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	48 968	
Avskrevet tidligere	-26 116	
Avskrvet i år	-9 793	
		13059
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4 624 587**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-58 093**

NOTE 14
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	108 000
SUM AKSJEKAPITAL	**108 000**

Fordelt på 720 aksjer x 150.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,30 %. Løpetiden er 17 år.	
Opprinnelig 2022	-2 862 747
Nedbetalt tidligere	253 695
Nedbetalt i år	104 901

	-2 504 151
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-2 504 151**

NOTE 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 504 151
TOTALT	**2 504 151**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 611 527
Tomt	50 100
TOTALT	**4 661 627**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS SOLHEIMSGT 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS SOLHEIMSGT 1.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E5OES-JOA6O-JPH6L-INTAD-THPA7-TC7DX

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-23 15:27:46 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E5OES-JOA6O-JPH6L-INTAD-THPA7-TC7DX

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

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

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26
Selskapsnummer: 7382 **Selskapsnavn:** AS SOLHEIMSGT 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til generalforsamling 2026 for AS SOLHEIMSGT 1

Organisasjonsnummer: 930743615
Møtet ble avholdt 16. mars kl. 17:30, Frogner Seniorsenter, stor møterom 2 etasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på generalforsamlingen:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Egeland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
To protokollvitner velges på årsmøte

> **Forslag til vedtak:**
> Maia Katinka Bongard og Henrik Kristian Rudolf Wilhelmsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 30 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Hege Knudsmoen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Hege Knudsmoen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingvill Hestenes
Martin Landberg

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ingvill Hestenes
Martin Landberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gunn Eva Norstad
Morten Stavn

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Gunn Eva Norstad
Morten Stavn

Vedtekter

Sist endret av ekstraordinær generalforsamling 10.01.2017.

§ 1: Selskapets navn er AS Solheimsgt 1.

§ 2: Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3: Selskapets formal er drift av leiegården matr. nr. 1, Solheimsgt, Oslo. Denne eiendom kan ikke pantsettes uten beslutning av generalforsamlingen.

§ 4: Selskapets aksjekapital på kroner 108.000,- fordelt på 720 aksjer à pålydende kroner 150,- lydende på navn.

§ 5: Som aksjonær kan bare være fysiske personer. For at overdragelse av aksjer på annen måte enn ved giftermål og arv (livsarvinger etter loven) skal være gyldig, må den være godkjent av selskapets styre. Slik godkjennelse skal ansees gitt hvis styret ikke har nektet godkjennelse senest **14** dager etter at anmodningen om godkjennelse beviselig er oversendt til styrets formann eller i hans-fravær til en av de andre styremedlemmer. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten at det kan påvises saklig grunn. Overdragelse av aksjer skal skje ved transport på aksjebrev. Når denne transport er notert i selskapets aksjeprotokoll har aksjonæren en aksjonærs rettigheter.

§ 6: Av styret godkjent aksjonær som eier en aksjepost på 16, 17, 18, 19 eller 35 aksjer skal, på vilkår som det tilligger generalforsamlingen å bestemme, ha rett til leie av den 2-værelsesleilighet eller 3-værelsesleilighet som den tidligere eier av aksjeposten var leier av.

Hvis et dødsbo erverver en aksjepost skal styret meddeles bestyrer av dødsboet at ifølge selskapets vedtekter § 3 kan bare fysiske personer være aksjonærer i selskapet og at aksjeposten derfor må overdras til en person som kan godkjennes av styret så snart dødsboet er gjort opp.

Hvis en aksjonær ikke bebor sin leilighet, og leiligheten heller ikke er fremleiet i samsvar med selskapets fremleiebestemmelser, skal styret ha begrunnet informasjon om at leiligheten står tom, med angivelse av hvor lenge dette vil vedvare.

Hvis styret har grunn til å tro at:

a) aksjonær ikke har til hensikt å bebo sin leilighet i fremtiden og at tilfredsstillende fremleieavtale iflg. selskapets fremleieregler ikke vil komme i stand,

b) aksjonær har sin leilighet stående tom i spekulativ hensikt, og hvis det forhold at leiligheten står tom kan være til skade for gården eller selskapet,

c) andre begrunnede forhold ved at leiligheten står tom kan føre til reaksjon fra selskapets side kan styret, efter forutgående godkjennelse av generalforsamlingen, kreve at aksjonær overdrar sin aksjepost med tilhørende leierett til den leilighet som står tom, til en person som kan godkjennes av styret. Hvis en slik overdragelse ikke finner sted innen 6 måneder efter at krav er fremsatt, har selskapet, ved styret, rett til å utpeke ny aksjonær. Hvis tidligere aksjonær og den av selskapet utpekte aksjonær ikke kommer til enighet om prisen, skal overdragelsessummen fastsettes ved offentlig pristakst.

Aksjonær som av forhold som nevnt over får krav om å overdra sin aksjepost med tilhørende leierett, kan kreve fornyet generalforsamlingsbehandling for omgjøring av vedtaket hvis vesentlige nye momenter skulle tilsi dette. Vesentlig skal i denne sammenheng vurderes gunstig mulig fra aksjonærens synspunkt. En fornyet generalforsamlingsbehandling gir ikke utsettende virkning på tidsfrist som nevnt over, med mindre generalforsamlingen vedtar det, for det tilfellet at generalforsamlingen ikke omgjør sin tidligere beslutning.

§7: Kostnader til drift, vedlikehold og fremtidig utskifting av heisen dekkes av eierne av leilighetene i oppgang A i henhold til nedenstående fordeling. Fordelingen gjelder for etasjen, i etasjene med to leiligheter, fordeles kostnaden likt mellom disse.

Etasje	Kostn.fordeling
6	5
5	4
4	3
3	2
2	1
1	0
Total	15

§8: Selskapet ledes av et styre på 3 medlemmer. Disse skal yære aksjonærer og leieboere i selskapet. For styremedlemmene oppnevnes 2 suppleanter. Styremedlemmer og suppleanter velges av generalforsamlingen for ett år av gangen. Styret velger selv sin formann og han tegner selskapets firma. Styret kan melde prokura.

Styret ansetter forretningsfører og vaktmester for selskapet og fastsetter disses lønn. Forretningsføreren skal ikke være medlem av styret.

Styremøte ledes av formannen. Ved formannens eller styremedlems forfall innkalles suppleant.

Som styrets beslutning gjelder det som minst 2 av de fremmøtte styremedlemmer stemmer for.

Over styrets forhandlinger føres protokoll som underskrives av møtende styremedlemmer. Ingen styrebeslutning er gyldig uten at den er protokollert og protokollen underskrevet.

§9: Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig. Ekstraordinær generalforsamling skal også innkalles hvis revisor eller aksjonærer som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen skriftlig forlanger det og samtidig oppgir hvilke emner som ønskes behandlet. Innkallelse skjer med samme frist som for ordinær generalforsamling.

§10: Innkallelse til generalforsamling skal gjøres av styrets formann og skal sendes med en ukes varsel, jf asl § 5-10 annet ledd, ved skriftlig henvendelse til alle aksjonærene med kjent adresse, jf asl § 5-10.

Innkallingen må angi de saker som skal behandles, jf asl § 5-10 tredje ledd første punktum. Selv om det ikke er ført opp i innkallingen, kan general-forsamlingen likevel avgjøre "saker som etter loven eller vedtektene skal behandles på møtet", jf asl § 5-14 annet ledd nr 1. Videre kan generalforsamlingen vedta at det skal avholdes ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt på møtet selv om de ikke var nevnt i innkallingen, jf asl § 5-14 annet ledd nr 3.

§11: Ethvert forslag som en aksjonær ønsker behandlet i generalforsamlingen skal være innsendt til styret innen den frist styret til enhver tid oppgir.

§12: Dokumenter som skal forelegges generalforsamlingen og som ikke er utsendt sammen med innkallelsen, skal I varseltiden være utlagt hos styrets formann.

§13: På generalforsamlingen, som ledes av styrets formann, eller hvis han er forhindret, av en for anledningen valgt møteleder, har hver godkjent aksjonær en stemme pr. aksje. Aksjonærer kan stemme ved personlig fremmøte eller ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Ingen kan ved fullmakt stemme for mer enn 3 aksjonærer. Aksjeeier har rett til å ha med en rådgiver på generalforsamlingen.

Hvis en aksjepost eies av flere i sameie, må de utpeke en til å representere aksjene ovenfor selskapet, herunder møte på generalforsamlingen. De øvrige sameiere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

§14: Alle saker hvor ikke aksjeloven bestemmer noe annet, avgjøres ved absolutt/simpelt flertall av de avgitt stemmer, altså over halvparten av de avgitte stemmer. I tilfelle av stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende.

§15: På den ordinære generalforsamlingen skal behandles:

a) Årsberetning og regnskap for det nærmest foregående år.
b) Styrets forslag til anvendelse av et eventuelt overskudd.
c) Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.
d) Valg av styremedlemmer, suppleanter og revisor og fastsettelse av deres honorar.

I årsberetningen skal det gis opplysning om forhold som er viktige for å bedømme selskapets stilling og resultat av virksomheten og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse, samt andre forhold av betydning for selskapet.

Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene.
Det skal også

redegjøres for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

Videre skal det i årsberetningen inntas oppgave over hvilke aksjer som er solgt og kjøpt, samt hvilke aksjonærer som ikke bor i eiendommen, om fremleieadgang er meddelt og for hvilken tid.

§16: For avgjørelser som vedtektsendringer kreves tilslutning av generalforsamlingen og det skal være et kvalifisert flertall, to tredjedelers flertall av de avgitte stemmer, jf asl § 5-18 første ledd.

A/S Solheimsgaten 1

Husordensregler

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 10. desember 1968 med endringer av 2. mai 2000.

§ 1: Leieboerne skal til en hver tid rette seg etter nedenstående husordensregler og ellers etter de instruksjoner som selskapets generalforsamling eller styre i felles interesse utferdiger for opprettholdelse av ro og orden og for beskyttelse av eiendommen.

§ 2: Leilighetene må ikke brukes slik at det oppstår ubehageligheter eller gene for andre leieboere, eller slik at gårdens omdømme nedsettes. Om natten, fra kl. 23.00 til kl. 06.30 skal det være ro i leilighetene, slik at leieboernes nattesøvn ikke forstyrres.

§ 3: Det skal ikke drives regelmessige og spesielt langvarige musikkøvelser på slik måte eller til slike tider at det generer andre leieboere. Å gi musikkundervisning er ikke tillatt. Musisering og sang, samt bruk av radio, gramofon og TV-apparat som kan genere naboene er, uten naboens tillatelse, ikke tillatt etter kl. 23.00.

§ 4: Etter kl. 23.00 skal tapping av vann skje slik at sus i rørene unngås mest mulig. Vannkraner skal etter bruk stenges omhyggelig, så de ikke står å suser. Utette klosettkraner skal omgående pakkes om. Bruk av vaskemaskin eller oppvaskmaskin er ikke tillatt etter kl. 23.00.

§ 5: Uten skriftlig tillatelse fra styret er det ikke tillatt å holde hund eller katt i leilighetene.

§ 6: Centralvaskeriet og tørkeloftene skal av leieboerne brukes etter de for brukeren oppsatte regler, og skal etter bruken være ryddige og om nødvendig rengjorte. Vask som henges til tørk på loftet, skal før opphengningen være godt oppvridd, slik at det ikke søles vann på gulvet.

§ 7: Leilighetene skal til enhver tid holdes slik vedlikeholdt og oppusset at gårdens verdi ikke forringes.

§ 8: For alle leiligheter gjelder at lufting bare må finne sted gjennom vinduene – aldri gjennom entre- eller kjøkkendør slik at det kommer matlukt i trappeoppgangene. Lufting skal bare skje over kortere perioder, slik at veggene ikke blir sterkt nedkjølt innenfra.

§ 9: På balkonger eller i vinduer må ikke henges ut tøy slik at det er synlig fra gaten. Banking og risting av tøy, sengeklær, tepper, puter, møbler etc. på balkonger eller i vinduer er ikke tillatt. Banking av tepper skal skje på gårdsplassen. Rommene må alltid holdes slik oppvarmet at vannledninger ikke fryser.

§ 10: Ved bruk av søppelkassene skal det påsees at det ikke søles avfall omkring kassene. Det er ikke tillatt å sette tomemballasje og annet avfall fra seg ved siden av søppelkassene eller på fellesarealene, idet Renholdsverket bare fjerner ting som er lagt ned i kassen.

§ 11: Fellesarealene, så som gårdsplass og trappeoppganger, samt loftsgulvene, tillates ikke belemret med uvedkommende, herunder spesielt brennbare eller luktende ting. Oppbevaring av møbler, inventar, sportsutstyr etc. på fellesarealene er ikke tillatt, med mindre styret på forhånd har gitt tillatelse til det og gjenstandene blir slik merket at man kan lese av hvem de tilhører. Sykler, sparkstøttinger og annet sportsutstyr samt sekker eller kasser med brensel, tillates ikke plassert på trappereposene, eller på verandaer og balkonger.

§ 12: Beholdere for oppbevaring av petroleum eller annet brennstoff for kaminer eller ovner skal anbringes på gårdsplassen etter nærmere angivelse av selskapets styre.

§ 13: Røkning og bruk av bart lys i kjeller eller på loft er etter brannforskriftene forbudt.

§ 14: Dører til kjeller og loft skal til en hver tid være omhyggelig låst, dette gjelder også inngangsdørene.

§ 15: Blir ruter knust i en leilighet, plikter vedkommende leieboer selv å besørge å bekoste innsatt nye ruter, uansett hvem som har knust dem.

§ 16: Oppsetting av markiser, antenner og annet utenfra synlig utstyr må bare skje etter på forhånd innhentet tillatelse fra styret. Det samme gjelder om vegger dører, skap, radiatorer, samt badeutstyr og andre naglefaste innretninger ønskes forandret.

§ 17: Leieboerne plikter, straks de oppdager skader eller mangler som må rettes, å underrette styret herom. Slike meldinger bør gis skriftlig. Styret må ikke bebyrdes med utidige klager eller klager av bagatellmessig art.

§ 18: Hvis en leilighet blir stående tom skal styret få utlevert nøkkel til leiligheten.

§ 19: Nærværende husordensregler gjelder også i ethvert fremleieforhold. Den som leier ut til fremleier plikter derfor å gjøre fremleieren bekjent med reglene.

Nærværende regler gjelder inntil generalforsamlingen bestemmer noe annet.

Oslo i desember 1968 / mai 2000.

PROLINE
Nye avløpsrør uten riving

INSTRUKS FOR SKIFTING AV SLUK ETTER rørfornying med PROLINE AV AVLØPSRØR

Viktig ved skifting av sluk

Avløpsrørene i dette huset er rørfornyet etter PROLINE-metoden. Dette innebærer at det befinner seg et PolyEster (PE) plastrør inne i avløpsrørene. Hvis man senere skal skifte sluk eller flytte et avløpsrør som er fôret, er det viktig at denne instruksen følges, slik at man ikke lager sprekker i rørene. Dersom det nye plastrøret inni det gamle avløpsrøret sprekker, er det fare for at det kan oppstå vannskader.

Kapping av avløpsrør

All kapping av rørfornyede avløpsror bør skje med verktøy som generer lite varme (rørkuttere, bajonettsag etc). Ved ikkeautorisert bruk av varme vinkelslipere kan utviklet varme degenerere plasten. Når røret er skjøtt m. standard jet kopling (gummimuffe etc.) tettes kant innmot proline rør med godkjente elastiske tettemidler fra (Tech-7, Sikaflex) dersom butt-skjøt utsettes for vanntrykk.

PROLINE
Nye avløpsrør uten riving

Utpigging

Det vanligste er at man borer det gamle sluket løs og frilegger avsløpsrøret. Det er da viktig at man borer ca. 10 cm fra avløpsrøret, slik at det ikke dannes sprekker i røret. Er man uheldig, kan eventuelle sprekker gå langt inn i det nye plastrøret, slik at man må bore opp en lengre del. Pass også på ikke å bore for dypt, av og til er det bare et *meget* tynt lag med betong under sluket, og man kan dermed komme til å bore igjennom gulvet.

Kapping av

Når avløpsrøret fra sluket er frilagt, kapper man røret med en tigersag (bajonettsag). Det er ikke mulig å få opp koblingen mellom sluket og avløpsrøret, som vanligvis er blyloddet, og i tillegg har det nye, innvendige plastrøret ingen skjøter.

Når røret er kappet, kan sluket brytes løs, og det nye sluket tilpasses.

Tilkobling av sluk mot eksisterende rør gjøres med godkjent gummiforing og tettemidler.

Innsetting av nytt sluk

Etter at avløpsrøret er avdekket festes nytt sluk til det gamle (rørfornyede røret) ved å tre stussen på rehabsluket inn i Proline røret..

Anbefalte/Godkjente sluk:

1. Sluk med kun dusj i baderom :

   PURUS M-type endestusser fra 32 til 50mm (se vedlegg). Slukstuss monteres inn i rørfornyet stuss med standard gummiforing godkjent for innstøp og godkjent tettemasse.

2. Sluk med badekar og behov for anboringer til for eksempel vask :

   PURUS K-type. (se vedlegg) her finnes det et utvalg av forskjellige konfigurasjoner fra 75mm til 110mm.

Alle de nevnte produktene er typegodkjente. Se vedlagte dokumeneter produktbeskrivelser (2 vedlegg)

OBS! ***Alle installasjoner skal utføres av autorisert installatør/rørlegger for at forsikring og garantier skal være gyldige.***

Proline Norge AS

PB35 Kjelsås, 0411 Oslo

Tlf : 81500898

Fax : 22950251

www.prolineas.no

Oppmåldelen
Skrivelse
3 Tegninger

610 / 7

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 1 Solheimgaten

Innlevert 26 mars 1927 — Attestert 28/10-30

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 26 mars 1927.

Reg. chefen j. nr. 331.
mott: 29. MRS 1927

Opm.chefen j. nr. 201
Mott: 2 8 MRS 1927

Oppmålingsavdelingen
Kontoret for eiendomsvesenet
Oslo 29 mars 1927.

Stigaasen

L.S. Hans

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[BIS] - 11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Bruksendring fra forretningslokale til leilighet i 1. etg. nødvendige forandringsarbeider og innsetting av vinduer i tidl. døråpninger

Arbeidssted	Matr. nr.	Løpe nr.
Solheimsgate 1		75/1081

Byggherre	Ansvarshavende
A/S Solheimsgt. 1 v/Lasse Heiberg Munthesgate 30	Tømrerm. Erling Hagen Hans Aanerudsvei 34
Oslo 2	Oslo 9

Dato 8. juni 1975

Det meddeles at man ved sist berørte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
For H. Berglie

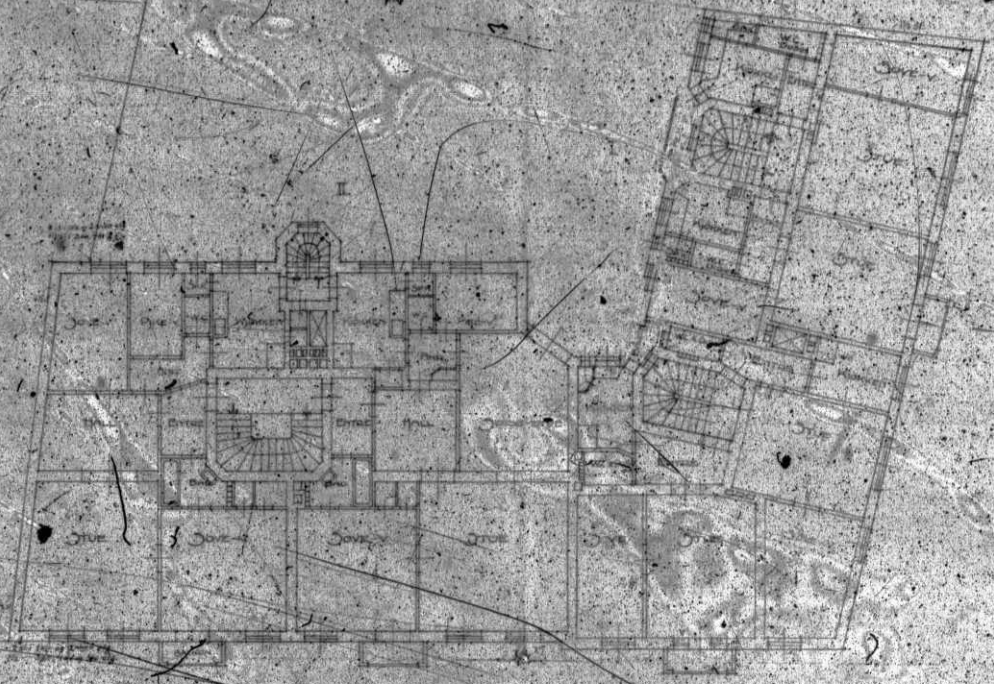
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomter, og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

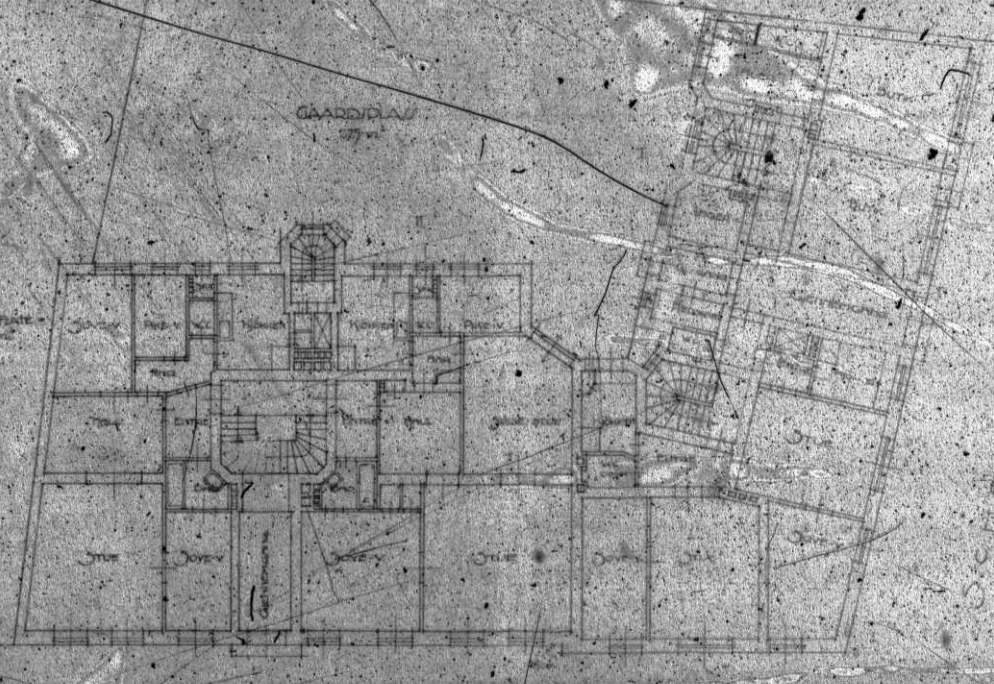
Skl. C-46 ANDVORD

SOLHEIMGATEN NR. 1

PLAN AV ETASJENE 1-5

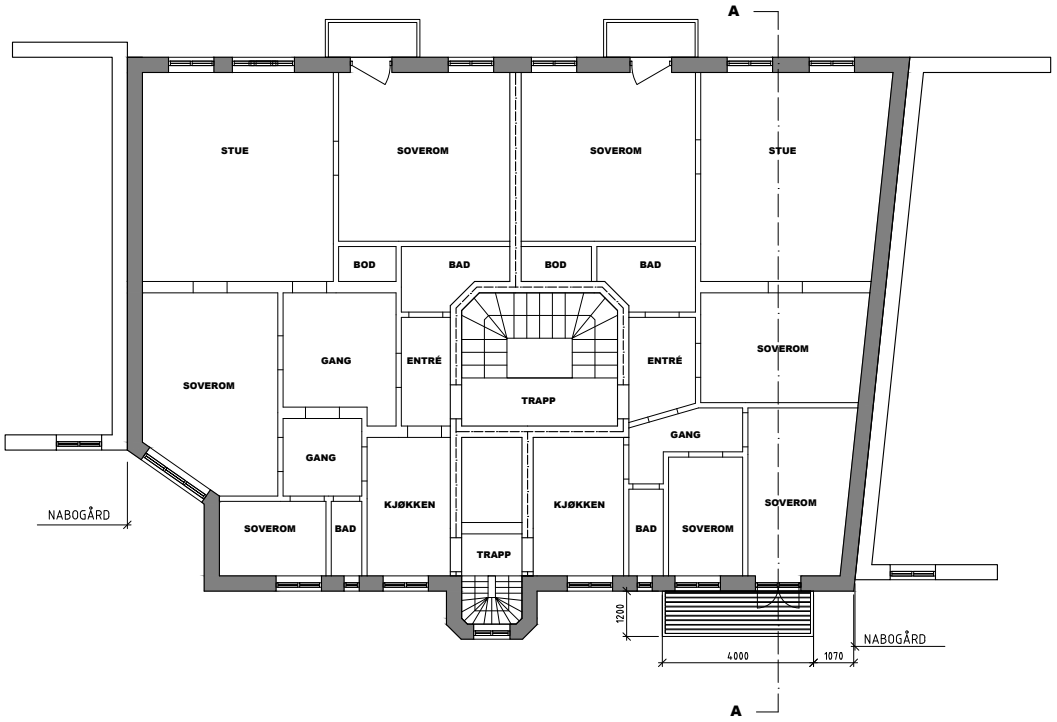
M = 1:100





SOLHEIMGATEN

Oslo 15 MAR 1927



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	SOLHEIMGATA 1			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 3			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
11.02.2019	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B1904-02				
Prosjektnivå	Godkjent for			
Byggesøknadstegninger	ansvarsrett			

Solheimgaten
Solheimgaten 1
Postadresse:Solheimgaten 1
0551 Oslo
post@solheimgaten.no
+47 22 20 45 70
+47 90 20 45 70
NO 977 033 031 MVA
Bankgiro: 5085 05 67844
Bank: Nordea Bank Norge
Mgr: Fredrik Gundhus

Oslo

S-3313

Endret reg,plan med reg.best. for Lindemansgt. 1 m.fl., Lindemans plass, som omreguleres til byggeområde for boliger, felles arealer og off.trafikkområde

Vedtaksdato: 20.05.1992

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199051135

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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 i tilknytning til endret reguleringsplan for Lindemans gate 1 m.fl.

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

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- felles areal (lek/opphold)
- felles avkjørsel/plass
- offentlig trafikkområde vei
- offentlig trafikkområde fortau

§ 3. Ny bebyggelse tillates oppført innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse og gesimshøyder. Fra og med 2. etasje tillates balkonger utenfor disse grensene til maks 1,5 m. Ny bebyggelse skal i dimensjonering og fasadeoppdeling komplettere og tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket.

§ 4. Det kan tillates en overetasje utover regulert gesims. I bygninger med skråtak skal de innpasses under takflaten. I bygninger med flate tak skal overetasje trekkes tilbake slik at den ikke er synlige fra motstående side av gaten eller 15 m fra fasade på nybyggets side.

§ 5. I et av hjørnebyggenes 1. etasje kan det tillates innpasset strøkstjenlig virksomhet.

§ 6. Parkering skal ordnes etter gjeldende norm på egen eiendom eller i fellesanlegg under terreng. Nedkjøring og ramper til garasjer skal integreres innenfor bebyggelsens hovedvolum.

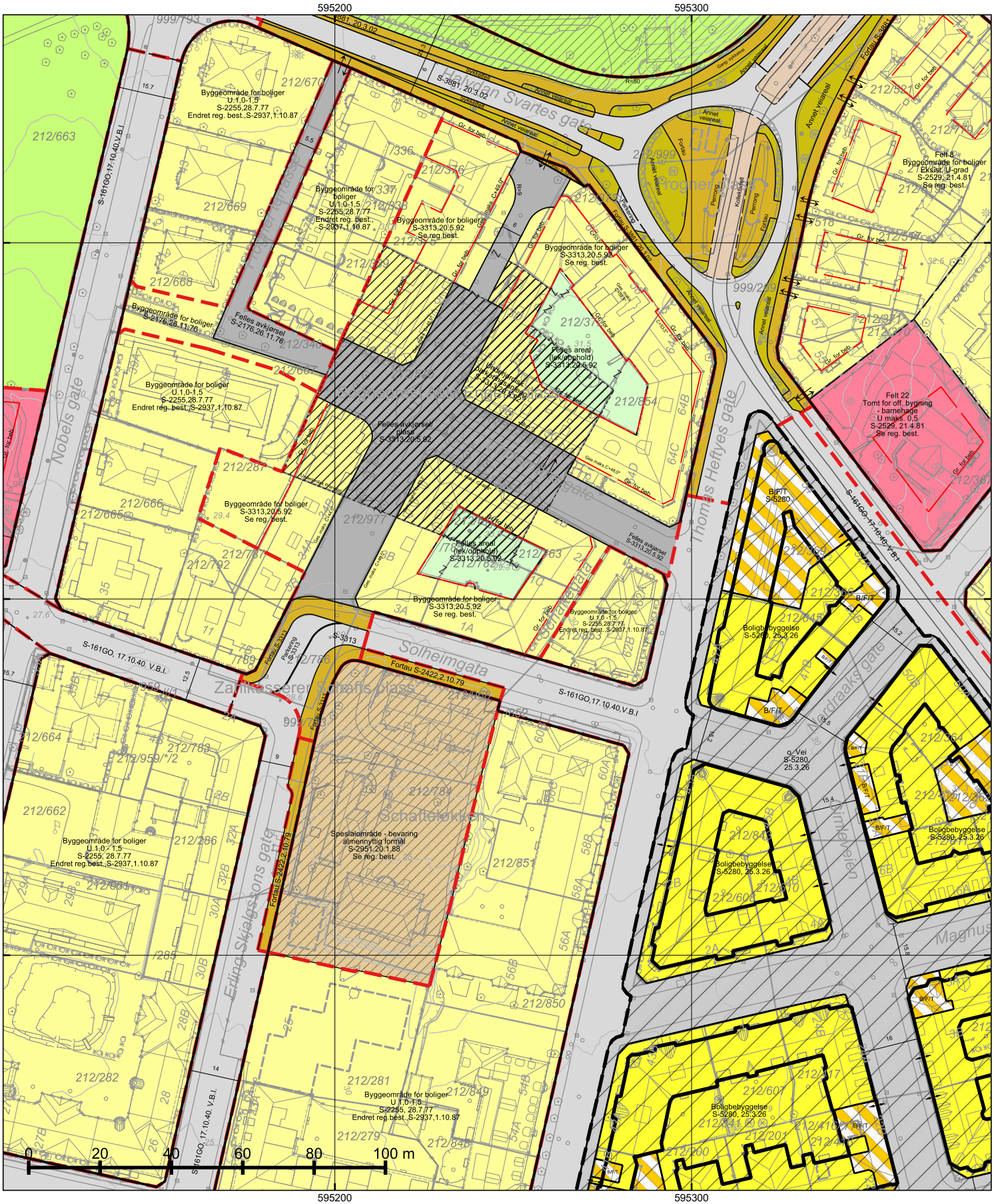
§ 7. Felles areal (lek/opphold) skal være felles for alle eiendommene som grenser til dette.

§ 8. Felles avkjørsel/plass skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Det tillates ikke inn- og utkjøring direkte til Frognerveien, kun gangatkomst. Det må derfor settes opp fysiske sperrer, f.eks. trær og vegetasjon.

§ 9. Felles avkjørsel/plass skal være offentlig tilgjengelig for fotgjengere. Th. Heftyes gt. 62 kan fortsatt benytte eksisterende atkomst fra Lindemans gate (felles avkjørsel).

§ 10. I forbindelse med byggemelding for 1. nybygg skal det foreligge plan for opparbeidelse av felles avkjørsel/plass. I forbindelse med byggemelding for nybygg i kvartalene med felles areal (lek/opphold) skal det foreligge plan for opparbeidelse av dette areal.

§ 11. Miljøverndepartementets laveste grenseverdier gitt i skriv T-8/79 vedrørende støy skal følges. Der støynivået utenfor fasaden har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A), skal leilighetene være gjennomgående.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

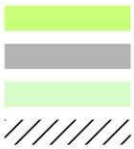
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161996/ 86538441
Deres ref.:
Adresse: Solheimgata 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/782

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
76 - Felles underjordisk anlegg
110 - Bolig m.tilh. anlegg
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering



1110 - Boligbebyggelse
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2010 - Veg



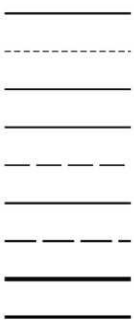
666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
667 - Spesialområde bevaring friområde

RbBevaringGrense

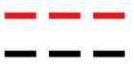


RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense



70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense



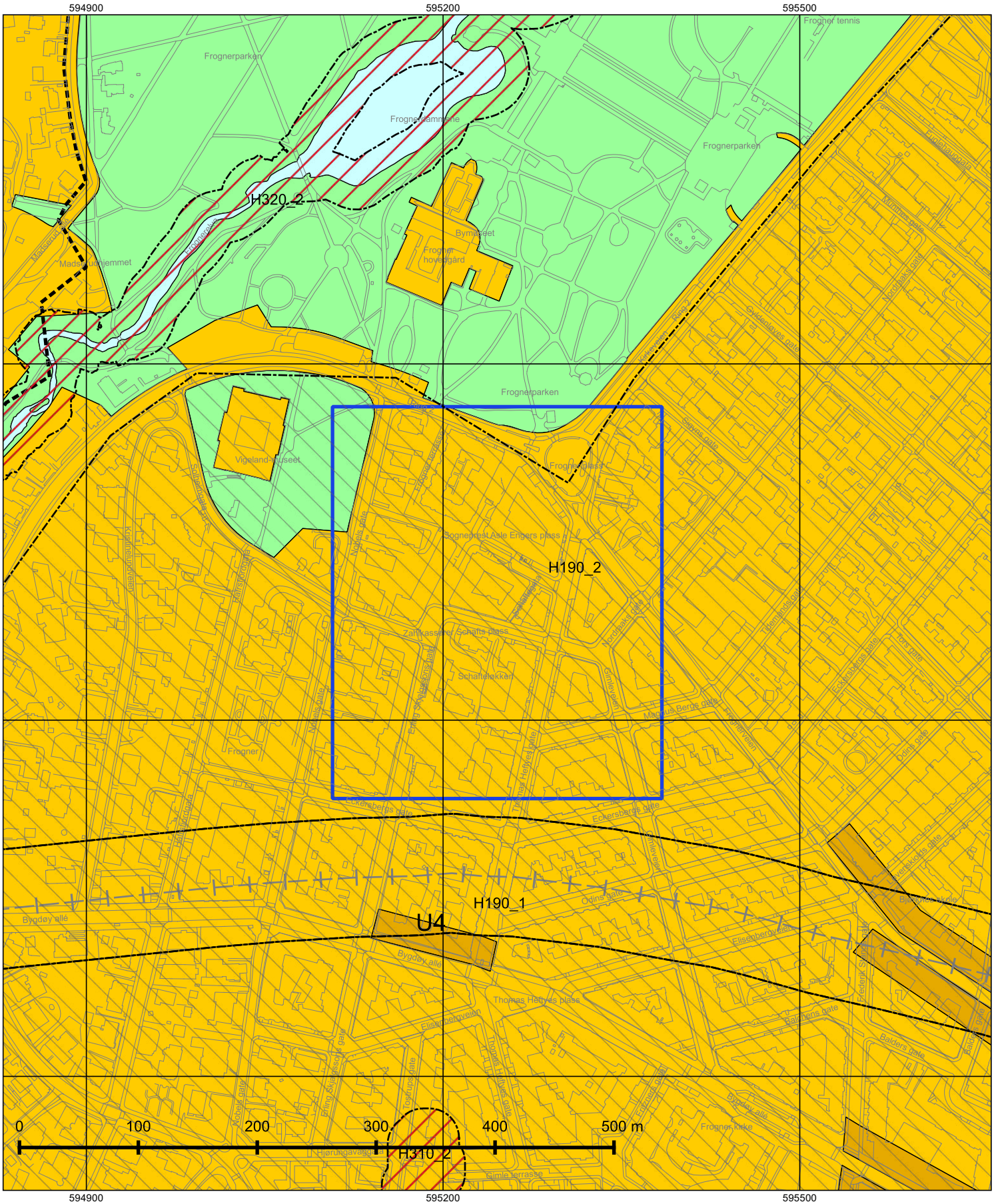
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)



Feltinndeling
Grense for bebyggelse
Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring
Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161996/86538441
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538441
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 782.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 212, bnr. 782.

GNR. 212 BNR. 782

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.10.1898.

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

829 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

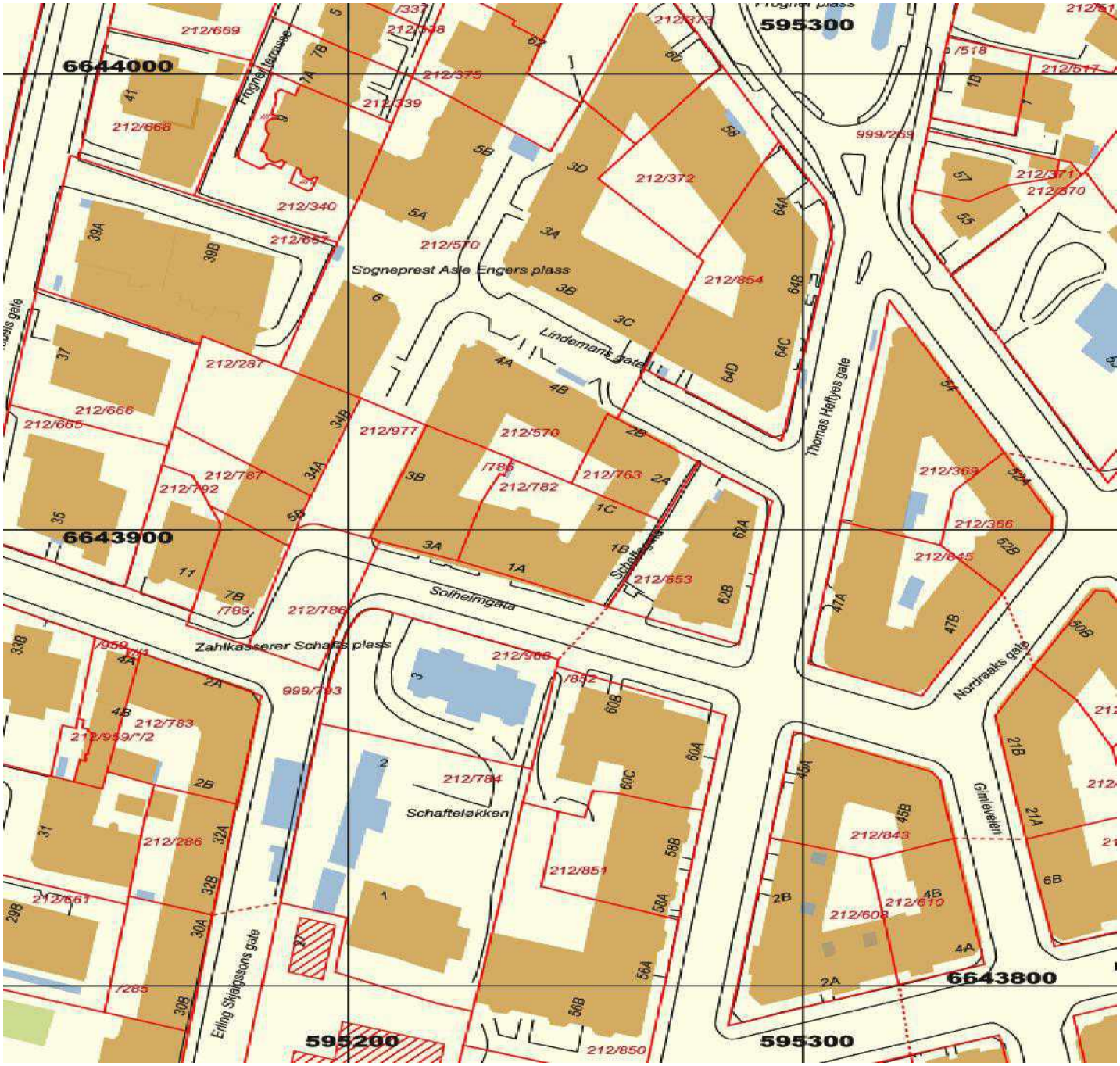
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

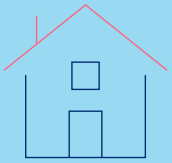
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Solheimgata 1C

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min 1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	14 min 1.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner plass Linje 12N, 20	1 min 0.1 km
Frogner plass Linje 12	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.1 km

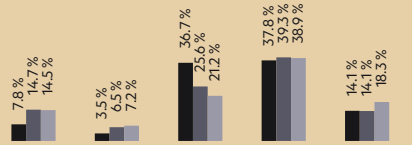
BARNEHAGER

Schafteløkken Menighets barnehage (... 26 barn	2 min 0.2 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Frognerveien	2 min
Joker Bygdøy Allé	4 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	8 min
Frogner stadion	10 min
Barry´s Colosseum	12 min
SATS Colosseum	13 min

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

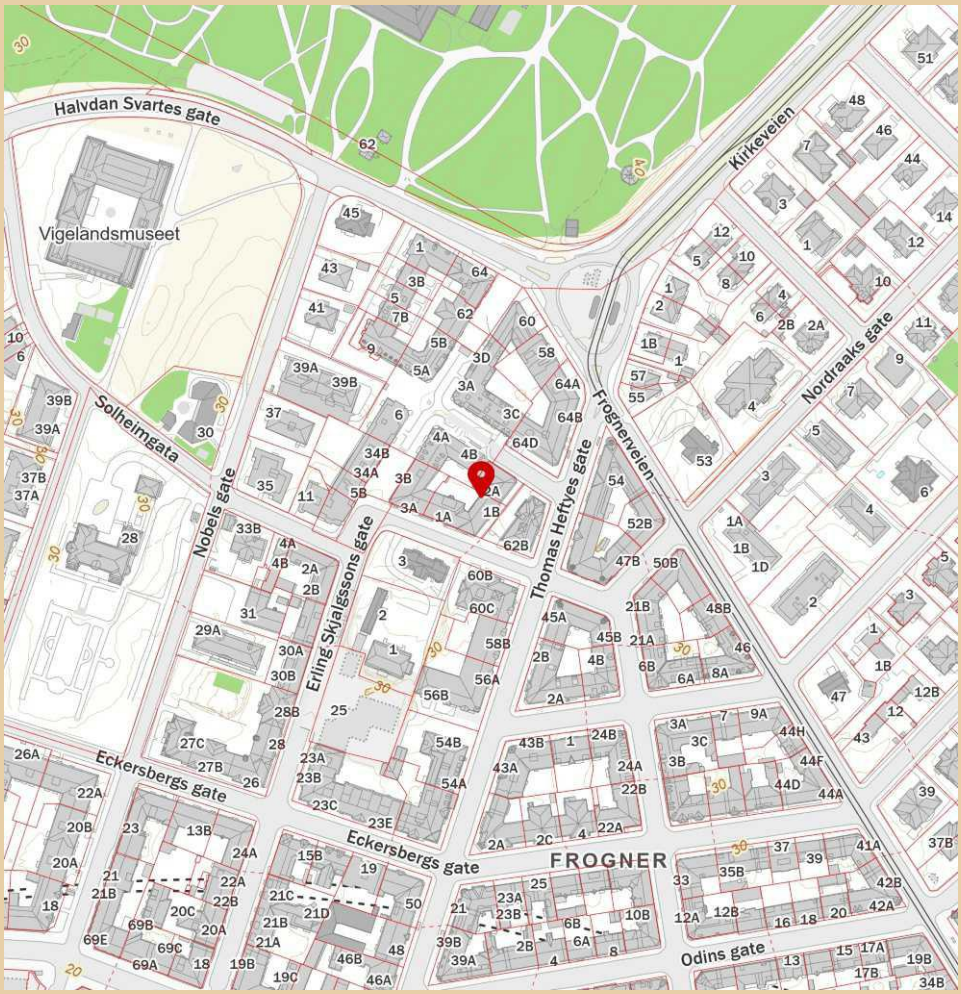
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Solheimgata 1C

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min 1.2 km	
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	19 min 1.5 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	14 min 1.2 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner plass Linje 12N, 20	1 min 0.1 km	
Frogner plass Linje 12	2 min 0.2 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km	
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.1 km	

BARNEHAGER

Schafteløkken Menighets barnehage ... 26 barn	2 min 0.2 km	
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km	
Nordraaksgate barnehage AI (1-5 år... 29 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Frognerveien	2 min
Joker Bygdøy Allé	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	16 min
Apotek 1 Frogner	5 min
Frogner Vinmonopol	6 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	8 min
Frogner stadion	10 min
Barry´s Colosseum	12 min
SATS Colosseum	13 min

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

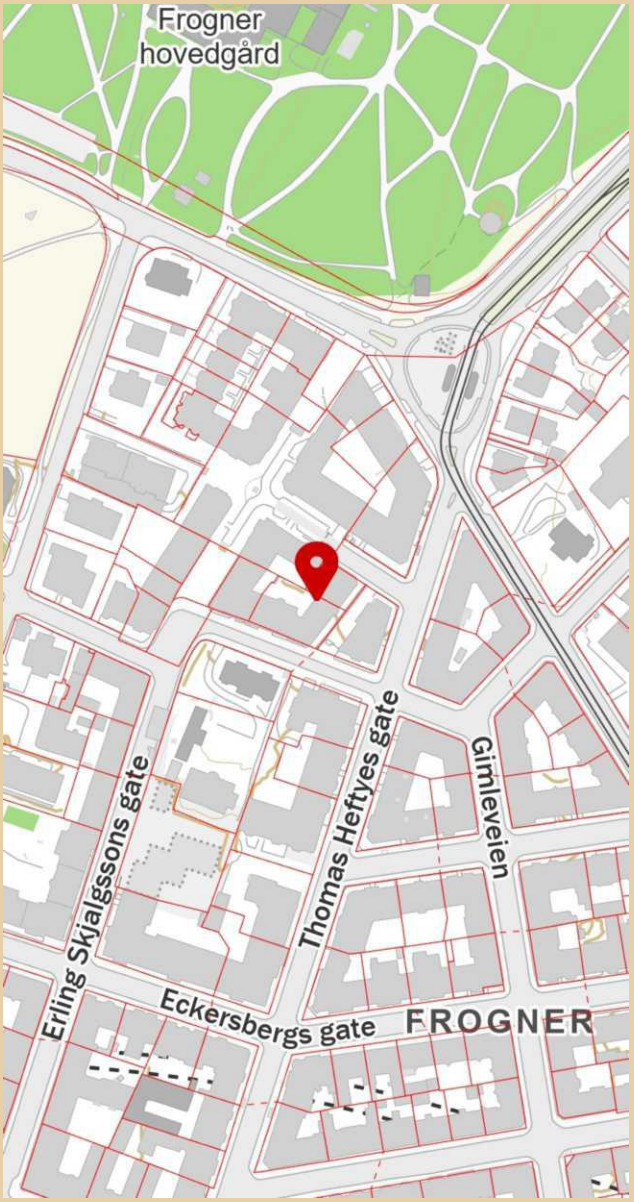
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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

Solheimgata 1C

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min 1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	14 min 1.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner plass Linje 12N, 20	1 min 0.1 km
Frogner plass Linje 12	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.1 km

BARNEHAGER

Schafteløkken Menighets barnehage ... 26 barn	2 min 0.2 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Nordraaksgate barnehage Al (1-5 år... 29 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Frognerveien	2 min
Joker Bygdøy Allé	4 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	16 min
Apotek 1 Frogner	5 min
Frogner Vinmonopol	6 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	8 min
Frogner stadion	10 min
Barry´s Colosseum	12 min
SATS Colosseum	13 min

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

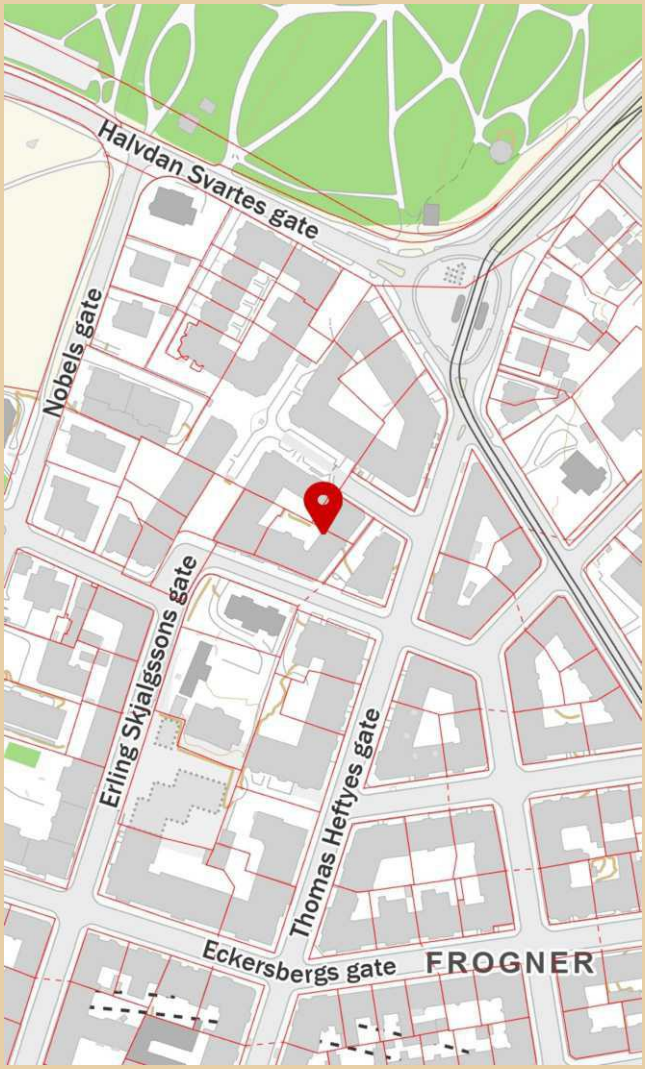
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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

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:
Solheimgata 1 C, 0267 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 782, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260262

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Maren Berge Kurud

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 953 37 037

E-post: marenberge.kurud@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.
