PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SOLHEIMGATA 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører sameie

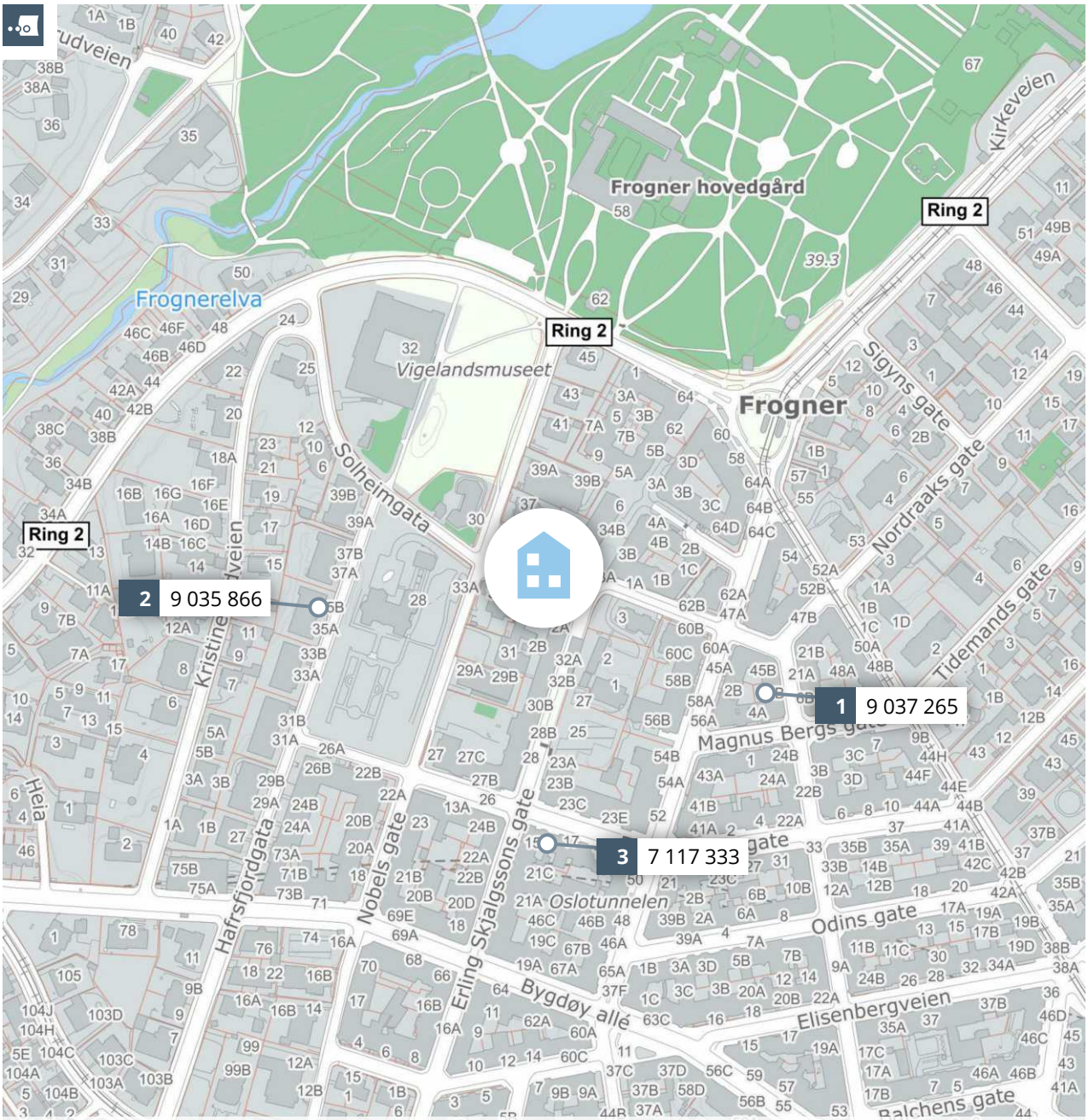
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Tegninger og attester

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SOLHEIMGATA 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 23.01.2026

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: Sandra Kjellsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solheimgata 11, 0267 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 212 BNR 792 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 6

Verdivurdert til

8 470 000

-	8 470 000	112 933
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1936

Fellesutgifter	6 735
Formue	20 572
Soverom	2
Etasje	1

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Magnus Bergs gate 4 B 63 m² 1908 2. etg 2 sov			07.01.2026	7 890 000	**9 025 000**	12 265	9 037 265	**143 449**
2	Hafrsfjordgata 35 B 76 m² 1932 2. etg 1 sov			18.03.2025	7 490 000	**9 000 000**	35 866	9 035 866	**118 893**
3	Eckersbergs gate 15 B 65 m² 1898 1. etg 2 sov			01.07.2025	6 990 000	**6 990 000**	127 333	7 117 333	**109 497**

Herlig hjørneleilighet i en klassisk funkisgård ved Schafteløkken på Frogner.

Boligen byr på godt med lysinnslipp, generøs takhøyde og en fantastisk romfølelse. Her får du en drømmebolig som kombinerer sjarm, særpreg og nye, moderne løsninger.

Leiligheten består av en innbydende entré, luftig stue med åpen peis og en naturlig spisesone i boligens karakteristiske bue, et nyere, flott kjøkken, to gode soverom og baderom.

Boligen er påkostet i 2021 med nytt lekkert kjøkken fra Kvik, nye gulv fra 2024 og malte overflater. El-anlegg oppgradert i 2023.

Varmtvann, oppvarming og internett inkl. i felleskostnadene
Peis
Hyggelig bakhage med plen, sittegruppe og beplantning
Bod på 3,5kvm
Felles vaskerom med plass til egen vaskemaskin

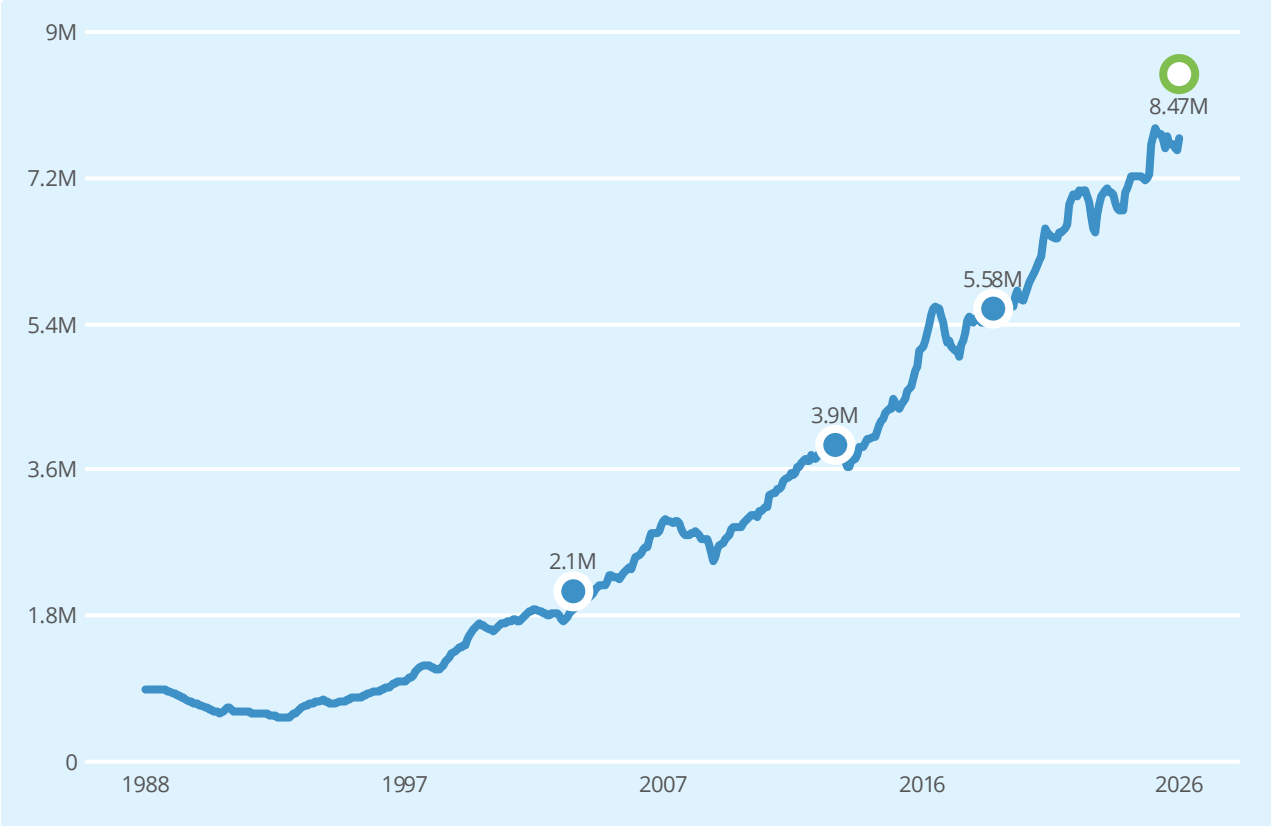
Rolig beliggenhet et steinkast unna Frognerparken, samt enkel tilgang til dagligvarehandel, buss og trikk.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.03.2021		30.03.2021	-	5 440 000	-	5 440 000	2
24.02.2019	05.03.2019	16.04.2019	5 490 000	5 575 000	7 676	5 582 676	
18.06.2013	28.06.2013	06.09.2013	3 800 000	3 900 000	0	3 900 000	
15.05.2003		02.10.2003	2 100 000	2 100 000	-	2 100 000	
16.12.1988		16.12.1988	-	900 000	-	900 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Siste omsetning var en rimeligere omsetning innad familien, ikke på markedet.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 6 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

12.6M
12.3M
12.0M
11 704 000 Prisantydning i snitt
11.4M
11.1M
10.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 6 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

9.8M
9.6M
9 572 000 Salgspris i snitt
9 469 000 Prisantydning i snitt
9.4M
9.2M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

124 099 FROGNER RODE 6 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
124 090 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

112 933 Solheimgata 11 Totalpris 8 470 000

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Solheimgata 11, 0267 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 792, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 08.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-1742 **Referansenummer:** GU1513

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

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.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst 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.

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

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:
Boligblokk fundamentert med betong til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner av betong med utfyllende konstruksjoner av murverk. Tilnærmet flat takkonstruksjon, tekket med papp.

OPPVARMING:
Radiatorer.
Elektriske varmekabler på bad.
Ildsted stue.

ROMHØYDE:
Stue: 2,65m
Bad: 2,36m
Soverom: 2,67m

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 3,5kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1984 og 2004.

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder: Entrédøren er uten datomerking.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave er badet pusset opp i 2002.
Vegger: Fliser.
Himling: Takess. Downlights i himling.
Sluktype: Plastsluk.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.
Produsent innredning: Kvik.
Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av kompositt.
Integrerte hvitevarer:
- Platetopp, komfyr, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøl/frys, vinskap.
Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Stoppekran: Plassert under kjøkken og i fordelerskap på bad.

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Avtrekk: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Tilluft: Ingen tilluft, utenom åpningsbare vinduer.

Type sikringer: Automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

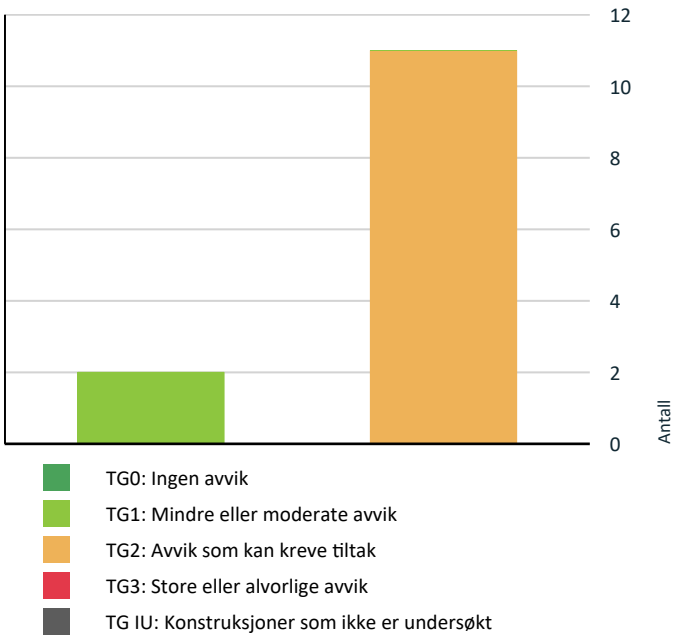
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

- Det er registrert sprukket glass.
Sprukket glass skyldes vanligvis mekanisk påvirkning og kan gi redusert sikkerhet og funksjon. Utskifting må påregnes.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Det er registrert korrosjon på ventil i fordelerskap.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

- Vannledningene av kobber har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Det mangler drensrør fra fordelerskapet til rom med sluk.
Uten drenering blir en eventuell lekkasje i skapet ikke synlig eller avledet, og vann kan skade omkringliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Det er avvik:

- Reguleringsventilene på enkelte av radiatorene i boligen er eldre.
Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er skruehull i veggen som ikke er tettet.
Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen.
Hullene bør tettes forsvarlig.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 10mm).
Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Det er uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Eventuell manglende lekkasjesikring kan føre til at en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke tilluftsventil i rommet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1984 og 2004.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert sprukket glass.
Sprukket glass skyldes vanligvis mekanisk påvirkning og kan gi redusert sikkerhet og funksjon. Utskifting må påregnes.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.



Sprukket glass soverom.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave er badet pusset opp i 2002.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Tilstandsrapport

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Takess. Downlights i himling.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er skruehull i veggen som ikke er tettet.
Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 10mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Alder: 2002.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Det er uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Eventuell manglende lekkasjesikring kan føre til at en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.
Produsent innredning: Kvik.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av kompositt.

Integrerte hvitevarer:
- Platetopp, komfyr, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøl/frys, vinskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Ingen tilluft, utenom åpningsbare vinduer.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke tilluftsventil i rommet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stoppekran: Plassert under kjøkken og i fordelerskap på bad.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

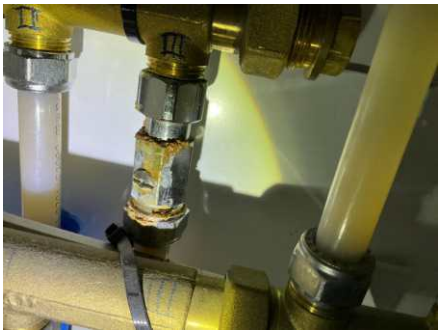
Tilstandsrapport

- Det er registrert korrosjon på ventil i fordelerskap.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

- Vannledningene av kobber har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Det mangler drensrør fra fordelerskapet til rom med sluk.
Uten drenering blir en eventuell lekkasje i skapet ikke synlig eller avledet, og vann kan skade omkringliggende konstruksjoner.





Korrosjon ventil

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Tilluft: Ingen tilluft, utenom åpningsbare vinduer.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

TG 2 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av

Tilstandsrapport

en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Reguleringsventilene på enkelte av radiatorene i boligen er eldre.
Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

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.

Type sikringer: Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Det er fremvist tilbud med beskrivelse på utførte arbeid under regi av eiers eie.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

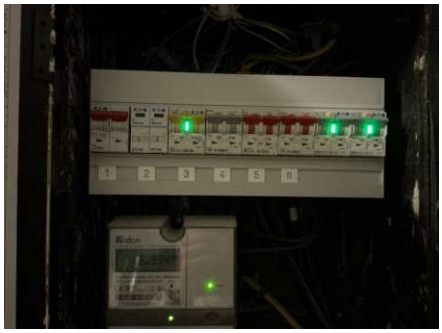
Inntak og sikringsskap

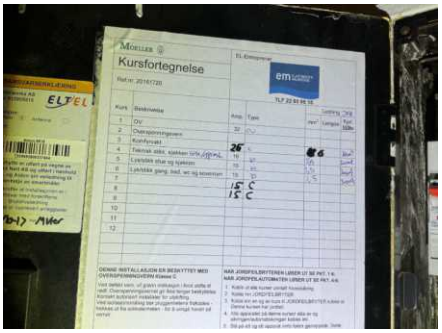
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

Tilstandsrapport

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.





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

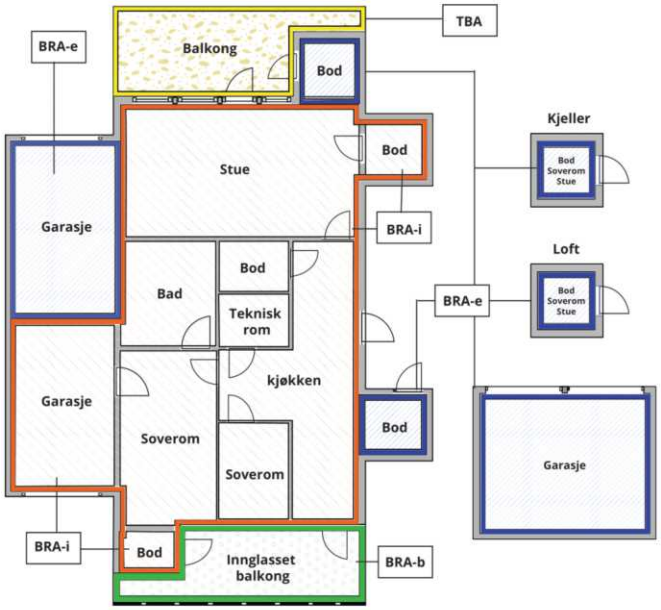
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	75			75	
Kjellerbod		4		4	
SUM	**75**	**4**			
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Eivind Lillevold Almquist	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	792		2	413 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Solheimgata 11

Hjemmelshaver

Almquist Eivind Lillevold, Almquist Vibeke Lillevold

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

Forutsetninger

ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260003

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eivind Lillevold Almquist	Vibeke Lillevold Almquist

Gateadresse
Solheimgata 11

Poststed	Postnr
OSLO	0267

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 04

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260003

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Omtrekking og opplegg av elektriske kabler Montering av nye stikkontakter i stue, kjøkken, soverom og entré Installasjon og programmering av trådløse brytere/dimmere Montering av ny belysning og LED-pærer Montering av antennekontakt og koblingsbokser Sluttkontroll, dokumentasjon og samsvarserklæring

Arbeid utført av: Elektriker'n Majorstua AS)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260003

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260003

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Almquist	3eb5aaa9948ff187e622cf241937a4b645c4dad2	06.01.2026 20:41:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Lillevold Almquist	fede28a8239f0e38fb24194131ced5025f70baff	06.01.2026 20:43:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260003

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

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Solheimgata 11

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	16 min 1.3 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	22 min 1.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner plass Linje 12N, 20	3 min 0.2 km
Frogner plass Linje 12	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	19 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.2 km

BARNEHAGER

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	1 min 0.1 km
Schafteløkken Menighets barnehage ... 24 barn	2 min 0.2 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Frognerveien	4 min
Joker Bygdøy Allé	5 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 2025

VARER/TJENESTER

Tårnhuset	15 min
Apotek 1 Frogner	7 min
Frogner Vinmonopol	7 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	9 min
Frogner stadion	10 min
Barry´s Colosseum	13 min
SATS Colosseum	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

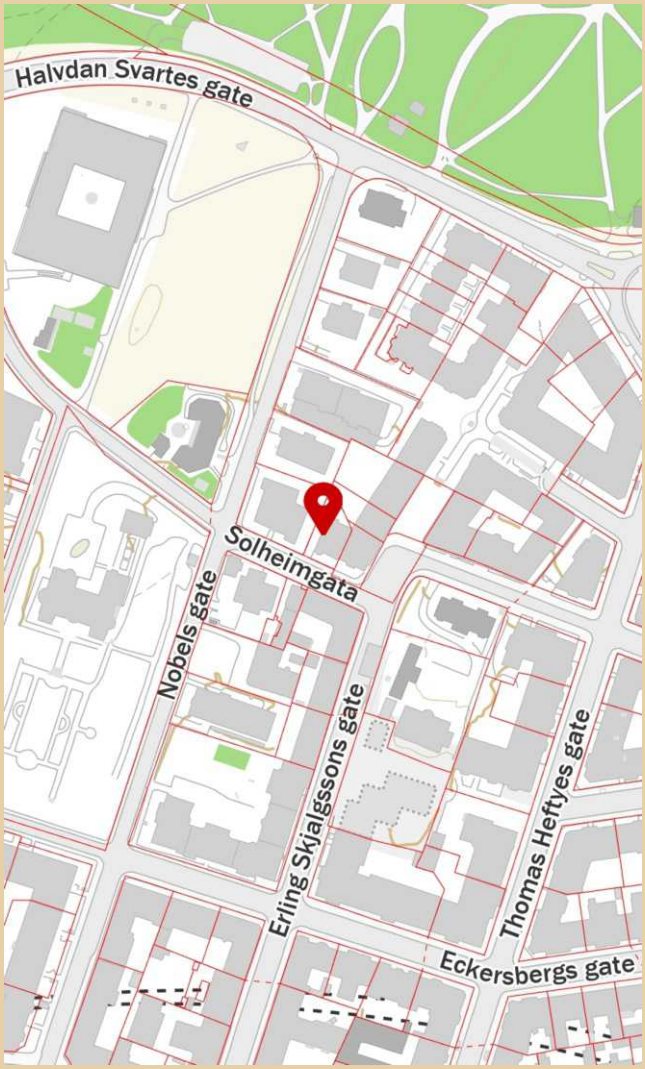
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

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 2025

enova

Energiattest

Adresse	
Solheimgata 11, 0267 OSLO	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249436**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80505647**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **792**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
148,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
148,15 kWh/m²	**21 889 kWh**

Solheimgata 11, 0267 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 22: 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.

Privatmegleren Allé
Gange-Rolvs gate 1 C
0273 OSLO

Att.: Sandra Kjellsen

Deres ref.: 186260003
Vår ref.: 39-1-2 07.01.2026

Seksjon 2 i Sameiet Solheimsgata 11

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Solheimsgata 11
Org.nr.:	916004346
Seksjonsnr.	2
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring ASA
Polisenr.:	4221115-1.2
Eier:	Almqvist, Eivind L.
Adresse:	Solheimsgata 11, 0267 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	0
Andel formue pr 31.12.2024	20 572

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER	6 383,00
BREDBÅND	352,00
Totale felleskostnader pr. mnd:	6 735,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:
Sameiet har ikke fellesgjeld per d.d.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Eivind L. Almqvist,
Mobil: 99099233
E-post: eivindalmquist@gmail.com

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Innkalling til sameierne i Solheimgata 11, Oslo
ordinært årsmøte
onsdag 23. april 2025, kl. 18:00

Sted
Solheimgt. 11, Lasse Vannebo.

Dagsorden

1. Konstituering
a) Valg av møteleder.
b) Valg av protokollfører og minst en sameier til å underskrive protokollen, sammen med møtelederen.
c) Opplysning om antall møtende og antall fullmakter.
d) Spørsmål om møtet er lovlig satt, samt godkjenning av innkallingen.
e) Godkjenning av dagsorden.

2. Styrets årsberetning for 2024
(følger vedlagt)

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning for 2024 tas til etteretning.

3. Årsregnskap for 2024
(følger vedlagt)

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 tas til etteretning.

4. Innkomne saker fra sameierne
Innen fristens utløp onsdag 12. mars 2025 var det kommet inn følgende forslag:

Forslag fra Hilmo: Det presiseres i sameiets vedtekter § 11 (Styret) at «Det skal ikke oppnevnes varamedlem.» Se begrunnelse i eget vedlegg.
Forslag til vedtak fra Hilmo: Vedtektsendringen godkjennes og den nye presiseringen tas inn i vedtektene § 11.

Forslag fra Hilmo: Fra og med 2019 til og med 2024 har fastsettelse av styrehonorar ikke stått som egen sak på innkallingen. Dette er i strid med eierseksjonsloven og vedtektene, og vedtak om styrehonorar i nevnte periode er derfor ugyldige. Se begrunnelse i eget vedlegg.
Forslag til vedtak fra Hilmo: Vedtakene om styrehonorar for perioden fra og med 2019 til og med 2024 må behandles på nytt, da de foreliggende vedtakene er i strid med gjeldende lovverk.

LV

Forslag fra Hilmo: Ta opp størrelsen på styrehonoraret til diskusjon med tre formål: Dele tanker med andre beboere, få styrets forklaring på hvilke prioriteringer som ligger til grunn når det fastsetter sitt forslag til styrehonorar, åpne opp for diskusjon i plenum om prinsipielle sider ved saken. Se ytterligere omtale i vedlegg.
(Forslag til vedtak ikke angitt).

Forslag fra Olsen og Sommerseth Jaer: Lik tilgang til vaskemaskin og fryser i kjelleren.
Forslag til vedtak fra Olsen og Sommerseth Jaer: Alle seksjoner gis samme mulighet til å ha egen vaskemaskin og fryser i kjelleren.

Forslag fra Olsen og Sommerseth Jaer: Når ble det vedtatt at sameiet skulle kjøpe en ny felles vaskemaskin på fellesskapets regning? Vi kan ikke huske at sameiet ble enig om dette? Vi mener det er utfordrende å dele èn vaskemaskin, da beboernes behov og bruksfrekvens varierer.
(Forslag til vedtak ikke angitt).

Forslag fra Pinto: Ber om at det redegjøres for oppsettet i vaskerommet, hvem som eier hvilke maskiner, hvilke som er felles, hva som er reglene for å bruke maskinene, og hvem som betaler for vedlikehold av felles maskin.
(Forslag til vedtak ikke angitt).

Forslag fra Pinto: Uttrykker bekymring for manglende oppsparte midler til å sørge for løpende vedlikehold, og ber om at styret legger fram en vurdering av sameiets økonomiske situasjon. Ber om at styret redegjør for en plan om å etablere et vedlikeholdsfond, og når man kan nå et mål om sparing.
(Forslag til vedtak ikke angitt.)

Forslag fra Almquist og Frihagen: Det vises til protokoll fra ekstraordinært årsmøte 23. september 2024. (Se vedlegg). Vannebo skal ikke motta kompensasjon både for innkjøp av elektrisk ovn/økte utgifter til elektrisitet som følge av pålegg om å installere elektrisk ovn og ny radiator (inntil kr 15 000,-).
Forslag til vedtak fra Almquist og Frihagen: Det presiseres at Vannebo velger mellom kompensasjon for innkjøp av elektrisk ovn/økte utgifter til elektrisitet eller inntil kr 15 000,- for installering av ny radiator.

5. Forslag fra styret
Vedlikeholdsplan: Styret har satt opp et forslag til vedlikeholdsplan for perioden 2025 - 2030, se vedlegg. Styret foreslår at årsmøtet diskuterer forslaget til vedlikeholdsplan avgrenset til perioden 2025 - 2026, hvilke tiltak som skal prioriteres i hvilken rekkefølge, og mulig finansiering som kan være ekstra innskudd (innbetaling), og/eller lån, og/eller økt husleie.

Som det fremgår av forslaget til vedlikeholdsplan foreslår styret at sameiet i 2025 prioriterer følgende tiltak:

LV

1) Utrede behovet for å utvide el-inntaket til sameiet. Legge til rette for at hver seksjon (8) kan installere egen vaskemaskin i vaskerommet. (Dagens el-inntak tillater kun at 4 maskiner brukes samtidig). Det er i dag installert 6 vaskemaskiner. Tilbud på tiltaket er ikke innhentet.

Som det fremgår av forslaget til vedlikeholdsplan foreslår styret at sameiet i 2026 prioriterer følgende tiltak:

2) Skifte av takpappen, som ble skiftet i år 2000. Aarsrud Bygg anbefaler skifte etter 25 år. Tilbudet fra Aarsrud Bygg lyder på kr 546 750,-, se vedlegg.

I henhold til eierseksjonsloven § 29 og sameiets vedtekter § 8 skal felleskostnader fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Sameiet har ikke økonomi til å dekke en utgift på kr 546 750,- og den enkelte seksjonseier vil måtte bidra med ekstra innskudd. Styret oppfordrer den enkelte seksjonseier til å spare med tanke på ekstra innskudd i 2026. Alternativet er låneopptak og/eller økt husleie.

Forslag til vedtak: Forslaget til vedlikeholdsplan vedtas, herunder prioriteringen av tiltak i 2025 og 2026. Når det gjelder finansieringen av takarbeidene kommer styret tilbake til dette på ordinært årsmøte i 2026 eller ekstraordinært årsmøte, dvs. hvor mye den enkelte seksjonseier konkret vil måtte skyte inn.

Husleie: Alle kostnader øker, og i 2025 er konsumprisindeksen (KPI) 3,6 %. Det er ønskelig å ha noen penger på konto som «reserve» i tilfelle behov for vedlikehold/reparasjoner. På bakgrunn av anbefaling fra regnskapsfører foreslår derfor styret at husleien økes.

Forslag til vedtak: Husleien økes med 3,6 % fra og med 1. juli 2025.

6. Honorar til styret for 2024

Styret har mottatt honorar siden 2017. For perioden 2017 – 2019 var honoraret kr 10 000,-. For 2020 var honoraret kr 20 000,-. For 2021 var honoraret kr 30 000,-. For 2022 og 2023 ble honoraret satt til kr 20 000,-. Av protokollen fra årsmøtet 25. april 2023 følger det at budsjettposten styrehonorar ble økt med kr 10 000,- Dette for å komme ajour med posten styrehonorar i regnskapet. Styret som satt i 2022 har er en utestående fordring på styrehonorar kr 10 000,- for 2022 (det er et «etterslep»/en manglende utbetaling til styret). Utbetalingen av dette etterslepet fra 2022, samt utbetaling av honorar for 2024, kommer til uttrykk i note 11-kortsiktig gjeld total kr 45 640,-.

I utsendt forslag til budsjett for 2024 var honorar til styret satt til kr 20 282,-. Forslaget til styret om kr 30 000,- kom ikke til uttrykk i det utsendte forslaget til budsjett, men ble diskutert i årsmøtet. Styret oppfatter at det var en felles forståelse om at honoraret for 2024 ble vedtatt å skulle være kr 30 000,- selv om dette ikke har kommet eksplisitt til uttrykk i protokollen fra årsmøtet.

Forslag til vedtak: Det utbetales et honorar på kr 30 000,- til styret for 2024. Kr 15 000,- til styreleder, og kr 7 500,- til hvert styremedlem.

7. Budsjett for 2025, herunder honorar til styret
(følger vedlagt)
NB: Det presiseres at de ulike budsjettpostene (forslag til tiltak og beløp) er listet opp i siste kolonne i resultatregnskapet for 2024, herunder at det foreslås et honorar (lønn) til styret på kr 30 000,- for 2025. Dvs. en budsjettpost på totalt kr 34 230,- inkludert arbeidsgiveravgift.

Forslag til vedtak: Budsjett for 2025 vedtas, herunder honorar til styret på kr 30 000,-.

8. Valg av styre
Sameiet skal ledes av et styre bestående av tre medlemmer. Sameiermøte velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år av gangen.

På årsmøtet i 2024 ble følgende valgt:

Styreleder:	Lasse Vannebo (1 år)
Styremedlem:	Gro Frihagen (2 år)
Styremedlem:	Eivind Almquist (2 år)
Varamedlem:	Eva Christine S. Jaer (1 år)

Forslag til vedtak: Eivind Almquist velges som styreleder for 2 år. Eva Christine S. Jaer velges som styremedlem for 2 år. Gro Frihagen fortsetter som styremedlem 1 år til.

Oslo, 7. april 2025
styret i sameiet Solheimgata 11

Eivind Almquist	Lasse Vannebo	Gro Frihagen
styremedlem	styreleder	styremedlem

Vedlegg (10):

1) Årsberetning 2024
2) Årsregnskap/oppgjør 2024
3) Forslag fra Hilmo – 1 – 3
4) Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 23. september 2024
5) Forslag til vedlikeholdsplan for sameiet
6) Tilbud fra Aarsrud Bygg – skifte av takpapp osv.
7) Tilbud fra Aarsrud Bygg – oppussing av trapperom og vaskerom
8) Tilbud fra EM Elektro – skifte av lysarmatur i kjelleren
9) Budsjett 2025 (se kolonnen helt til høyre i årsregnskap/oppgjør 2024)
10) Fullmaktseddel (til bruk hvis seksjonseier ønsker å utpeke en fullmektig)

ÅRSBERETNING 2024

SAMEIET SOLHEIMGATA 11

ORGANISASJONSNUMMER 916 004 346

Siden sameiermøtet i 2024 har styret bestått av:

Styreleder:	Lasse Vannebo	Valgt i 2024 for 1 år
Styremedlem:	Gro Frihagen	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Eivind Almquist	Valgt i 2024 for 2 år
Vara styremedlem:	Eva Sommerseth Jaer	Valgt i 2024 for 1 år

Varamedlemmet har ikke deltatt i møter/den løpende driften til styret. Det har ikke vært behov for å involvere varamedlemmet.

Forretningsførsel
Forretningsførselen er utført av Eiendomsnøkkelen forvaltning (nå PHM Forvlatning AS), pb. 6648, St Olavs plass, 01029 Oslo.

Sameiet
Sameiet består av 1 bygning med 8 eierseksjoner. Sameiet har Gnr. 212 Bnr. 792 og ligger i Oslo kommune. Sameiet forurenser ikke det ytre miljø.

Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene med org.nr. 916 004 346, og har mottatt firmaattest.

Sameiets lån
Sameiet har ikke lån.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige, forsikringsnummer 83421642.

Eiendommen er også forsikret i Norsk Hussopp, avtale 3856559. (Det ble i 2016 vurdert om denne forsikringen skulle sies opp, men forretningsfører ved advokat Nørgård tilrådde at forsikringen ble videreført.)

Gjeldende avtaler
Sameiet har følgende avtaler:

- Söderberg & Partners innhenter årlig tilbud om forsikring (via forretningsfører)
- Fjordkraft – levering av strøm
- Gartnerhagen – snørydding
- Verde – vedlikehold av hekk, plen og roser

Oppsagte avtaler 2024

- Gartnerhagen - feiing og spyling av asfaltert gårdsplass og trappenedgang
- Fortum - levering av strøm

LV

Eierforhold endringer
Det har ikke vært noen endringer i 2024.

Drift og vedlikehold
Dugnad
Det ble gjennomført en dugnad våren 2024. Dugnaden ble også denne gang utført ut fra en liste over arbeidsoppgaver som hver eier/beboer skrev seg på for utførelse.

Lønn og syrin i Nobelsgate 35 (N35) – lite almetre i Solheimgt 11 (S11)
Styret kontaktet N35 for å få trimmet syrin og lønnetre. N35 har fulgt opp ved å beskjære syrin og fjerne lønnetreet. N35 fremmet ønske om at det lille almetreet skulle fjernes, og at dette skulle bekostes av S11. N35 fremmet også ønske om at N35 og S11 skulle inngå en fast avtale/ordning med deling av ansvar og kostnader for vedlikehold av busker og trær mellom eiendommene. S11 har tidligere lagt til grunn at det lille almetreet står på eiendommen N35, og at S11 derfor ikke har ansvaret for det lille almetreet. Styret valgte derfor å ikke fjerne det lille almetreet. N35 har i mars/april informert om at N35 likevel ikke ønsker å fjerne det lille almetreet. Styret i S11 ser derfor ikke behov eller grunnlag for å gå videre med denne saken nå.

Oppfølging av vedlikeholdsplan for 2024

a) Utbedringer som følge av vanninntrengning i leilighet i tredje etasje

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte 23. september 2024, og styret forslag til tiltak ble enstemmig vedtatt av de fremmøtte seksjonseierne. Protokollen fra møtet er distribuert tidligere, men legges ved her for ordens skyld. Alle tiltakene er gjennomført med unntak av innkjøp/innstallering av ny radiator i seksjonen til Vannebo. Den totale regningen fra Aarsrud Bygg kom på kr 84 293,- (det mottatte kostnadsestimatet lød på kr 75 000,-) den totale regningen fra VVS Gruppen v/Tim Halvorsen kom på kr 8 449- (kostnadsestimatet fra styret lød på inntil kr 20 000,-), den totale regningen for innkjøp av elektrisk ovn til Vannebo kom på kr 2 095,- (kostnadsestimatet fra styret lød på inntil kr 5 000,-). Etter installering av elektrisk ovn hos Vannebo i oktober har forbruket av strøm økt med opptil 176,14 % sammenlignet med tilsvarende periode i 2023, se vedlagte illustrasjon fra Fortum. Vannebo vil i samsvar med protokollen fra det ekstraordinære årsmøtet fremme krav om kompensasjon.

b) Undersøke tilstand for spillvannsrør bad sør

Aktiv Rørinspeksjon gjennomførte en inspeksjon i november 2024, og det er utarbeidet en rapport, se vedlegg. Den samlede vurderingen er at det ikke er nødvendig med strakstiltak. Inspeksjonen er bekostet av seksjonseierne på sørsiden i samsvar med vedtaket på årsmøtet i april 2024.

c) Gjennomgang av dokumentasjon for utført arbeid bad nord

Alle seksjonseiere i nord har levert dokumentasjon. Denne er gjennomgått av styret, og er i utgangspunktet funnet tilfredsstillende i seg selv. Det skal samtidig presiseres at styret kun har vurdert den innsendte dokumentasjonen. Styret kan ikke gå god for at arbeidene utført i nord faktisk er av tilfredsstillende kvalitet.

Annet vedlikehold/oppgradering – ikke vedtatt i årsmøtet 2024

LU

I henhold til eierseksjonsloven § 58 kan styret i utgangspunktet på egen hånd ta beslutninger som kan fattes av et vanlig flertall på årsmøtet. Styret har derfor, etter behandling i styremøte, uten sameiermøtets samtykke gjennomført følgende tiltak som styret har oppfattet som «vanlig vedlikehold»:

a) Vannkran i forhagen er reparert.
b) Avløp/takrenne tilknyttet seksjonen tilhørende Windfeldt er reparert.
c) Felles vaskemaskin i kjelleren var defekt, og styret vedtok at det skulle kjøpes inn en ny maskin. Total kostnad kr 7 243,-.

Frysere og vaskemaskiner i kjelleren
For 2024 er det fakturert som følger:
5 frysere kr 500,- per maskin (Frihagen, Hilmo, Jaer/Olsen, Almquist og leietakeren til Windfeldt).
4 private vaskemaskiner kr 900,- per maskin (Hilmo, leietakeren til Windfeldt, Pinto og Vannebo).
1 felles vaskemaskin a kr 500,- per seksjon som brukte maskinen (Frihagen, Jaer/Olsen, Almquist)

Regnskap og økonomi
Resultatregnskapet (driftsresultatet) for 2024 er gjort opp med et underskudd på kr 4 042,-, sammenlignet med et overskudd på kr 39 965,- for 2023, et overskudd på kr 19 108,- for 2022 og et overskudd på kr 20 870,- for 2021.

Pr. 31.12.2024 hadde sameiet en bankbeholdning på kr 195 661,-. sammenlignet med kr 172 377,- pr. 31.12.2023, kr 134 211,- pr. 31.12.2022 og kr 42 653,- pr. 31.12. 2021. Sum egenkapital etter fratrekk av underskudd er kr 147 048,-, mot kr 145 285,- i 2023, kr 99 987,- i 2022 og kr 80 880,- i 2021.

Oppvarming (strøm og fjernvarme)
Utgiftene til strøm og varme i 2024 var kr 182 251,-. Til sammenligning var utgiftene til strøm og varme kr 205 841,- i 2023, kr 211 390,- i 2022 og kr 215 748,- i 2021.

Annet
Styret er ikke kjent med forhold som ikke allerede er kommet til uttrykk i denne årsberetningen, det distribuerte regnskapet for 2024 og budsjettet for 2025. Samtidig kan man ikke se bort fra at uforutsette utgifter kan oppstå i en gård fra 1930-tallet.

Oslo, 7. april 2025
styret i sameiet Solheimgata 11

Gro Frihagen	Lasse Vannebo	Eivind Almquist
styremedlem	styreleder	styremedlem

Vedlegg (2):

1) Illustrasjon fra Fortum
2) Rapport fra Aktiv Rørinspeksjon

1

fortum

Din strømkontrakt
Fortum Strøm 01.04.2017 - løpende
Estimert årlig strømforbruk : 1829 kWh

Ditt anlegg
Anleggsadresse: Solheimgata 11
Målernummer: 7359992900355125
Målepunkt-ID: 707057500051207640
Målemetode: Timesmålt
Prisområde: NO1 - Sørøst-Norge

Din spesifikasjon

Strøm fra Fortum Strøm AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Forbruk	01.12.24 - 01.01.25	544,28 kWh	86,95 øre/kWh	473,26 kr
Fastbeløp	01.12.24 - 01.01.25	31 dager	59,90 kr/md.	59,90 kr
Påslag strømavtale	01.12.24 - 01.01.25	544,28 kWh	6,95 øre/kWh	37,83 kr
Sum				**570,99 kr**

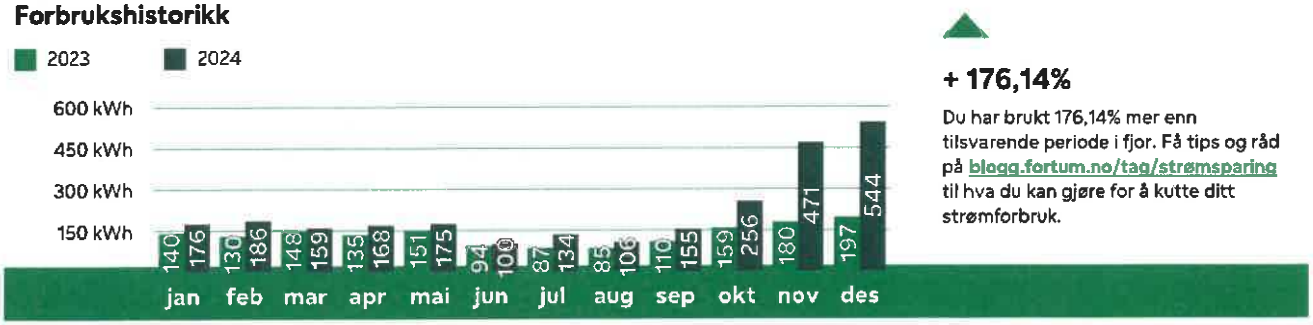
Nettleie fra Elvia AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Energiledd hverdag; 06-22	01.12.24 - 01.01.25	245,18 kWh	30,70 øre/kWh	75,28 kr
Energiledd Natt og Helg	01.12.24 - 01.01.25	299,10 kWh	23,20 øre/kWh	69,38 kr
Fastledd 2 - 5 kW	01.12.24 - 01.01.25	31 dager	230,00 kr/md.	230,00 kr
Midlertidig strømstønad	01.12.24 - 01.01.25	-131,53 kWh	104,10 øre/kWh	-136,91 kr
Energifondet	01.12.24 - 01.01.25	299,10 kWh	1,25 øre/kWh	3,74 kr
Energifondet	01.12.24 - 01.01.25	245,18 kWh	1,25 øre/kWh	3,06 kr
Elavgift	01.12.24 - 01.01.25	245,18 kWh	20,55 øre/kWh	50,39 kr
Elavgift	01.12.24 - 01.01.25	299,10 kWh	20,55 øre/kWh	61,46 kr
Sum				**356,40 kr**

Beløp som belastes **927,39 kr**

Hvorav merverdiavgift (25,00% MVA) kr 212,87

***Beløp** er summen av forbruk og pris for alle timer i avregningsperioden. Du finner oversikt over timeforbruk og tilhørende spotpriser sammen med fakturaspesifikasjon på Min side under Faktura. **Pris** er beregnet gjennomsnittkostnad pr. kWh for avregningsperioden og kan avvike marginalt fra faktisk spotpris.*

Forbrukshistorikk



+ 176,14%

Du har brukt 176,14% mer enn tilsvarende periode i fjor. Få tips og råd på blogg.fortum.no/tag/strømsparing til hva du kan gjøre for å kutte ditt strømforbruk.

Elsertifikat
I henhold til lov om elsertifikater, skal en eventuell elsertifikatkostnad inkluderes i din strømpris. Viser til avtalevilkår og nve.no/energi/virkemidler/elsertifikater/stroemkunder for mer informasjon

Hvor kan jeg klage?
Dersom du har spørsmål angående denne fakturaen, ta kontakt med vårt kundesenter. Ved en eventuell uenighet som ikke kan løses mellom deg som kunde og oss som selskap, har du mulighet til å klage til Elklagenemnda: elklagenemnda.no

Ditt strømselskap
Fortum Strøm AS, tlf: 21 49 49 49
Postboks 184 Skøyen, 0212 Oslo
NO 982584027 (MVA)
Foretaksregisteret
Epost: kundeservice@fortum.com

Varedeklarasjon
For mer informasjon om opprinnelsen til leveransen av elektrisk energi fore - gående år, se nve.no/elmarkedstilsynet-marked-og-monopol/varedeklarasjon/

Betaling fra utlandet
SWIFT CODE: DABANO22 - IBAN: NO3581012373759

Sammenligning av strømavtaler
Du kan sammenligne strømavtaler på Forbrukerrådets internettsider, se strompris.no

Betaling etter forfallsdato
Ved betaling etter forfallsdato kan det påløpe gebyr og renter etter gjeldende satser.

Ditt nettselskap
Elvia AS, Tlf: 02024

fortum

Faktura fra Fortum Strøm AS
Fakturadato: 9. januar 2025
Fakturanummer: 542675355
Kundenummer: 5634295

Lasse-Morten Vannebo
Solheimgata 11
0267 OSLO

Hei Lasse-Morten, skann QR-koden her

I Mitt Fortum-appen har du full oversikt over kundeforholdet ditt og eget strømforbruk. Her kan du sjekke estimert kostnad hittil i måneden og oppdatere deg på strømpriser time for time. Du kan også se fakturaene dine, be om betalingsutsettelse m.m.

Betalingsinformasjon

Beløp som belastes
927,39 kr

Spesifikasjon på neste side

Betalingsfrist	24.01.2025
Kontonummer	8101 23 73759
KID-nummer	5634295000101211
Inkludert nettleie	Elvia AS

AvtaleGiro Fakturaen blir betalt automatisk med AvtaleGiro

Din strømkontrakt

Strømavtalen Fortum Strøm er en spotprisavtale. Avtalen følger spotprisen på kraftbørsen Nord Pool, time for time. Vi varsler deg om pris- og vilkårsendringer med minimum 30 dagers frist iht. gjeldende lovgivning.

Synes du det er vanskelig å forstå strømfakturaen?

Scann QR-koden for fakturaforklaring eller les mer her

Informasjon om kompensasjon fra staten

Regjeringen har bestemt utvidelse av strømstøtten ut 2025. Har du spørsmål om strømstøtten? Sjekk ofte stilte spørsmål her: strom.fortum.no/kundeservice. Dersom du ikke har strøm og nettleie på samme faktura, må du kontakte din lokale netteier.



Vannebo Lasse-Morten 2

Fra: Gro Frihagen <frihag@equinor.com>
Sendt: 22. november 2024 09:57
Til: Mille Windfeldt; 'sverre Krogh Sundbø'; Trygve Sundbø; eivind almquist; amalie Amalie; Vannebo Lasse-Morten; Lasse Vannebo
Emne: FW: Aktiv Rørinspeksjon AS | Rapport rørinspeksjon Solheimgata 11

Hei,

Nå har Aktiv Rørinspeksjon vært her, se rapport under. Jeg har ikke lest den ennå, men han sa røret er tydelig gammelt, men ser greit ut og som han skriver i mailen 'ingen strakstiltak er nødvendig'. Vi prøvde en halvtime å komme til i 4. etg, men det ga vi opp og tok videoundersøkelse fra 3. etg og ned. Prisen er 5900 kr hvis oppdraget tar under 2 timer, det kan hende det gikk 15 mins over. Når regningen kommer deler vi på fire også kan dere Vippse meg så sparer vi 500 kr på fakturaustendelse fra forretningsfører.

God helg!

Hilsen,
Gro

From: rapport@xplorit.no <rapport@xplorit.no>
Sent: fredag 22. november 2024 09:13
To: Gro Frihagen <frihag@equinor.com>
Subject: Aktiv Rørinspeksjon AS | Rapport rørinspeksjon Solheimgata 11

Du får ikke ofte e-post fra rapport@xplorit.no. Finn ut hvorfor dette er viktig

Hei! Her er din rapport for rørinspeksjon i Solheimgata 11, Oslo

Les / last ned rapporten

Last ned bilder fra rapporten

Last ned Gemini-fil

Sammendrag:

Fra toalett i leil H0302

Inen strakstiltak er nødvendig da dem ikke har hatt noe problemer med stammen så langt

Hilsen Nicholay Ranvik

AKTIV RØRINSPEKSJON

Dette er en automatisk generert epost som ikke kan besvares. Skulle du ha spørsmål til innholdet i denne eposten er det mulig å nå oss på aktivror@aktivror.no eller på telefon 916 25 500. I enkelte tilfeller kan det være vanskelig å spille av video i nettleseren. Da må video lastes ned og spilles av på enheten den er lastet ned på.

The information contained in this message may be CONFIDENTIAL and is intended for the addressee only. Any unauthorized use, dissemination of the information or copying of this message is prohibited. If you are not the addressee, please notify the sender immediately by return e-mail and delete this message.
Thank you

AKTIV RØRINSPEKSJON	OPPDRAG ID #NR8163	Aktiv Rørinspeksjon AS tlf: 91625500 https://www.aktivror.no/ aktivror@aktivror.no

Rapport

Rørinspeksjon

Utført 2024-11-22
Lokasjon Solheimgata 11, Oslo

Kunde Sameiet Solheimgata 11
Kontakt Gro Frihagen
Epost frihag@equinor.com
Telefon 90121011
Merking
Operatør Nicholay Ranvik
Bilder Last ned bilder fra rapporten (https://admin.zapit.no/report/596df563-4439-468b-8832-6e9b017d6376/zippedImages)
Vedlegg Definisjoner og Forbehold rørinspeksjon (https://admin.zapit.no/report/596df563-4439-468b-8832-6e9b017d6376/media/attachment/cc465c3dc6b72672c2a7c036ca06e09194dd303d.pdf)

Beskrivelse
Rørinspeksjon av 1 stamme fr leil H0302

Fra toalett i leil H0302

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2024-11-22	**Sameiet Solheimgata 11**	**Gro Frihagen**	**Nicholay Ranvik**	**Solheimgata 11, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Fra toalett i leil H0302	**Bunnledning**	**Medstrøms**

Dimensjon	Material	Værtype	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
110	**Støpejern - Soil**	**Opphold**	**Spillvann**	**Ikke rengjort**	**Ridgid RM200**

Anmerkning

Ledning er noe slitt men ikke så slitt at det er noe bekymring i nærmeste fremtid, men kan ha det litt i minne at man bør tenke på det på sikt



1:120	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-VS	Fra toalett i leil H0302		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	0,30m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	0,60m	RE-KL06	Retningsendring, Kl 6		
	3,10m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 8		
	3,40m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 11		
	5,80m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 8		
	6,00m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 11		
	7,00m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	7,60m	ME-SJ-SJMA	Materialendring fra Støpejern - Soil til Støpejern - MA		
	7,70m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9, Stakeluke		
	7,90m	ME-SJMA-Strømpeforing	Materialendring fra Støpejern - MA til Strømpe filt, glassfiber og annen		
	8,40m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	8,80m	TK-N-HR	Tilkopling, Type: Oppfrest, Kl 3		
	12,10m	IF	Inspeksjon fullført, Bunnledning		

Sammendrag

Inen strakstiltak er nødvendig da dem ikke har hatt noe problemer med stammen så langt

Foto fra Fra toalett i leil H0302



KS 0,00m Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12



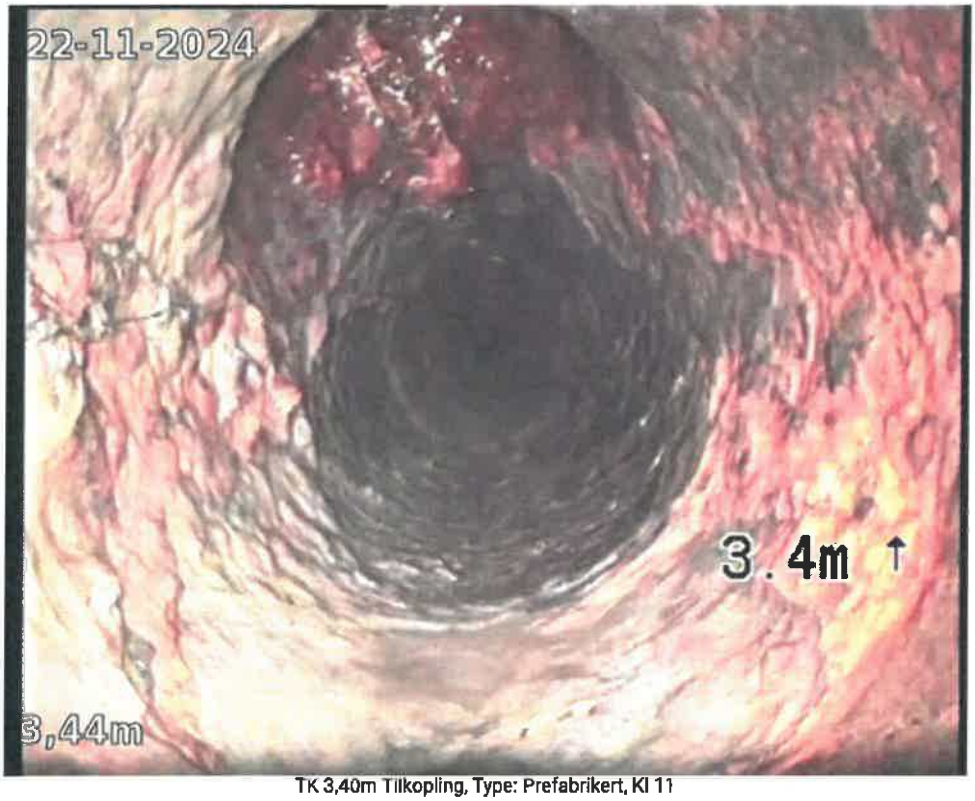
RE 0,30m Retningsendring, Kl 12



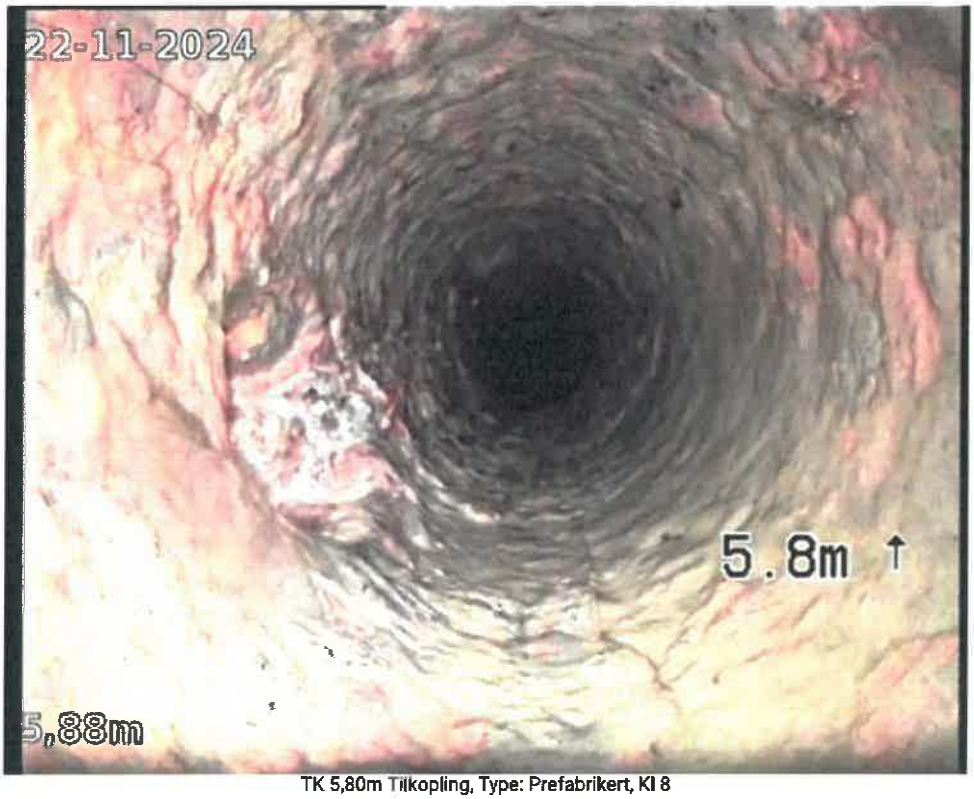
RE 0,60m Retningsendring, KI 6



TK 3,10m Tilkopling, Type: Prefabrikert, KI 8



TK 3,40m Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 11



TK 5,80m Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 8



TK 6,00m Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 11



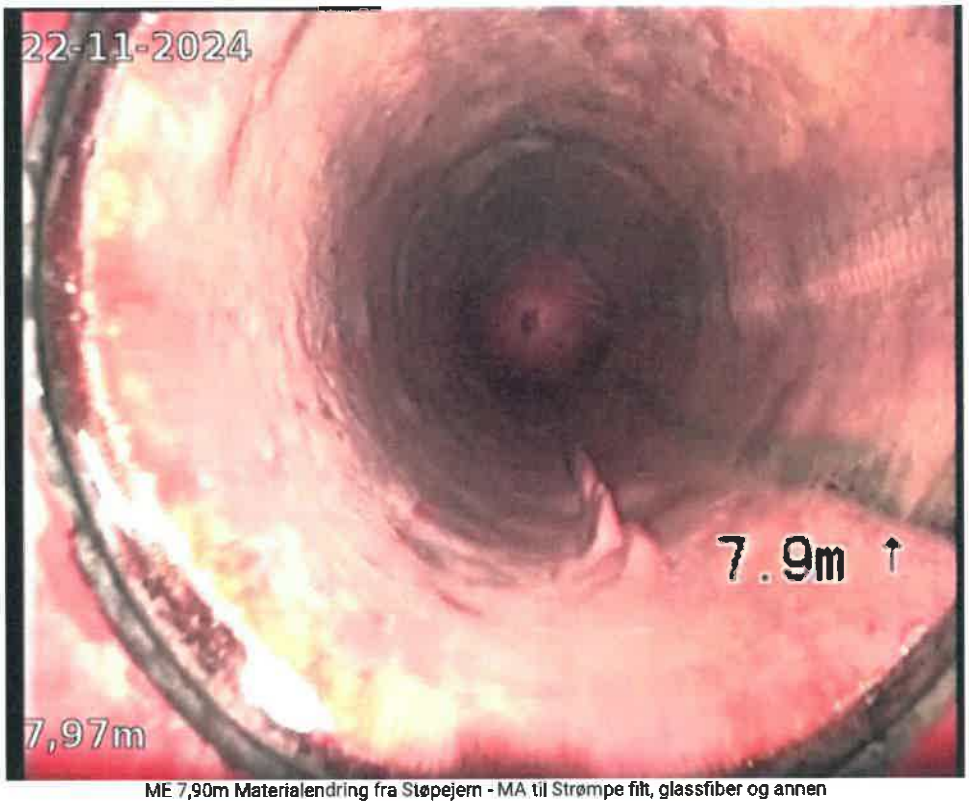
UB 7,00m Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12



ME 7,60m Materialendring fra Støpejern - Soil til Støpejern - MA



TK 7,70m Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9, Stakeluke



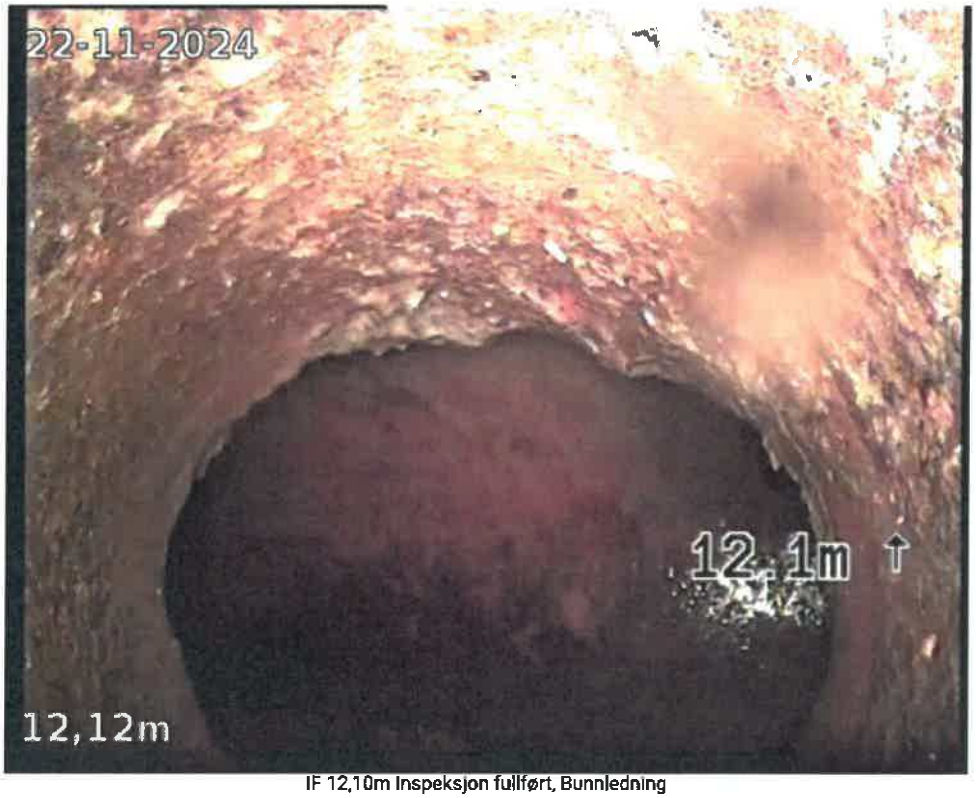
ME 7,90m Materialendring fra Støpejern - MA til Strømpe filt, glassfiber og annen



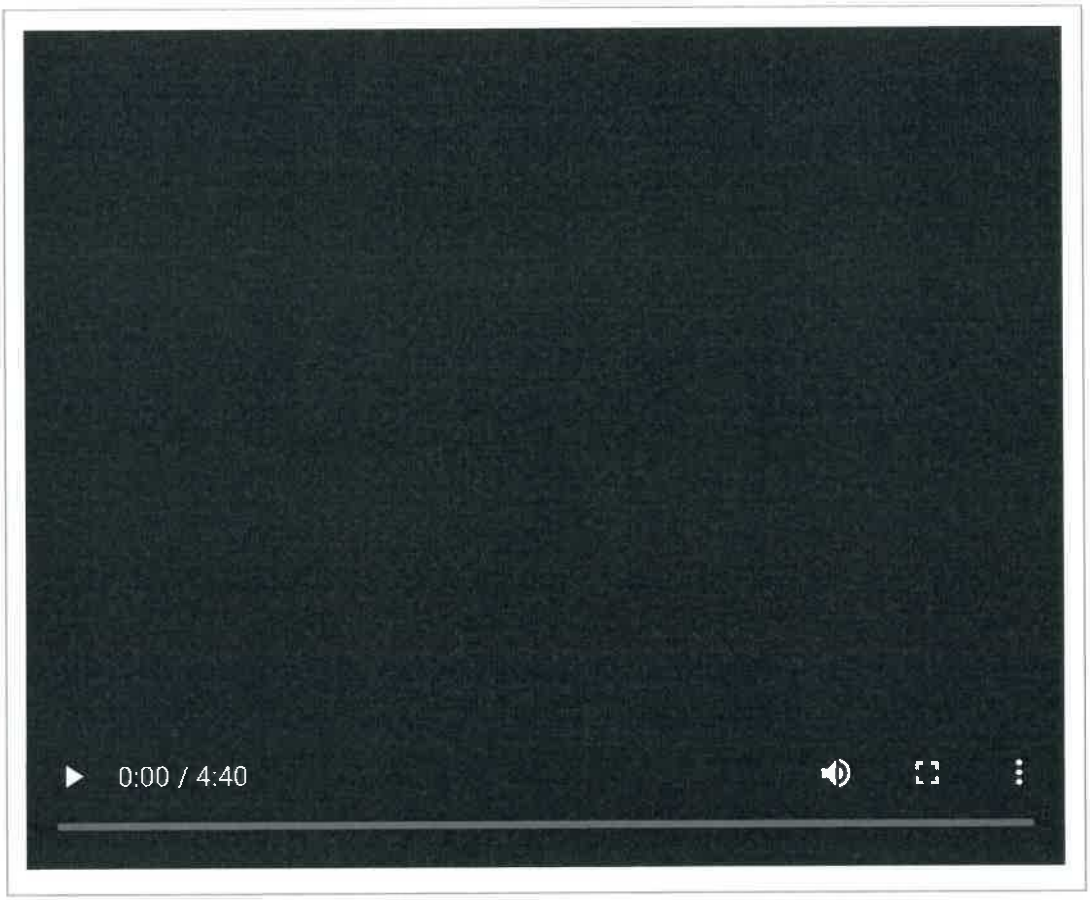
RE 8,40m Retningsendring, Kl 12



TK 8,80m Tilkopling, Type: Oppfrest, Kl 3



IF 12,10m Inspeksjon fullført, Bunnledning



Klikk her for å laste ned videofilen "Solheimgata_11.mp4" (https://admin.zapit.no/report/596df563-4439-468b-8832-6e9b017d6376/media/videodownload/67f53fe9eaaa7052a50d920a00fbf42489e3a6ff.mp4/Solheimgata_11.mp4)

Sameiet Solheimgata 11

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		574 392	574 392	574 392	584 700
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		28 128	27 072	28 128	28 896
Inntekter strøm		7 600	6 500	6 500	7 600
Andre inntekter	1	50 909	581	0	0
Sum inntekter		**661 029**	**608 545**	**609 020**	**621 196**
Kostnader					
Lønn	2	34 230	34 230	34 230	34 230
Kommunale avgifter		126 425	109 620	115 000	140 000
Strøm og varme	3	182 251	205 841	232 000	210 000
TV og bredbånd		28 155	27 059	28 155	29 000
Renhold		27 936	26 652	29 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	4	137 840	67 128	97 000	42 500
Forretningsførsel og honorarer	5	44 625	23 316	24 500	47 500
Forsikring		64 606	60 724	63 000	66 000
Andre driftskostnader	6	19 003	14 011	15 250	21 700
Sum kostnader		**665 071**	**568 580**	**638 135**	**620 930**
Driftsresultat		**-4 042**	**39 965**	**-29 115**	**266**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		5 804	5 333	0	0
Sum finans	7	**5 804**	**5 333**	**0**	**0**
Resultat		**1 762**	**45 298**	**-29 115**	**266**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kunder fordringer		6 490	5 220
Forskuddsbetalte kostnader		88 498	84 442
Sum fordringer	8	**94 988**	**89 662**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	9	**195 661**	**172 377**
Sum omløpsmidler		**290 649**	**262 039**
Sum eiendeler		**290 649**	**262 039**

Sameiet Solheimgata 11

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		147 048	145 285
Sum egenkapital	**10**	**147 048**	**145 285**
Gjeld			
Leverandørgjeld		60 569	24 670
Påløpte kostnader	11	83 032	92 084
Sum kortsiktig gjeld		**143 601**	**116 754**
Sum egenkapital og gjeld		**290 649**	**262 039**

OSLO, 02.04.2025
Sameiet Solheimgata 11

Lasse-Morten Vannebo
Styrets leder

Gro Frihagen
Styremedlem

Eivind Lillevold Almquist
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forsinkelsesrenter	699	581	0	0
Ekstra fellesutgifter	50 210	0	0	0
Sum andre inntekter	**50 909**	**581**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre og	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
Sum lønnskostnader	**34 230**	**34 230**	**34 230**	**34 230**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 30 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Fjernvarme	173 998	195 108	220 000	200 000
Lys, varme	8 253	10 732	12 000	10 000
Sum strøm og varme	**182 251**	**205 841**	**232 000**	**210 000**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snørydding	11 660	11 176	12 000	12 500
Rep. og vedlikehold bygninger	1 313	32 727	61 000	30 000
Drift/vedlikehold utvendig	32 125	23 225	24 000	0
Vedlikehold prosjekt	92 742	0	0	0
Sum vedlikehold	**137 840**	**67 128**	**97 000**	**42 500**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	24 418	23 316	24 500	37 500
Andre Honorarer	20 207	0	0	10 000
Sum honorar	**44 625**	**23 316**	**24 500**	**47 500**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Dugnadskostnader	364	0	0	1 000
Porto	0	37	100	200
Ligningsoppgaver	240	220	250	300
Kopiering, trykking	635	635	900	1 000
Kontingent, ikke	2 130	1 990	2 000	2 200
Bank og kortgebyr	4 213	5 857	6 000	5 000
Annen kostnad	11 421	5 272	6 000	12 000
Øreavrunding	0	0	0	0
Sum andre kostnader	**19 003**	**14 011**	**15 250**	**21 700**

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen finansinntekt	5 804	5 333	0	0
Sum finansinntekter	**5 804**	**5 333**	**0**	**0**
Sum finans	**5 804**	**5 333**	**0**	**0**

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Sum kundefordringer	**6 490**	**5 220**
Forskuddsbetalte kostnader	59 611	56 287
Forskuddsbetalt TV/ internett	28 887	28 155
Sum andre fordringer	**88 498**	**84 442**
Sum fordringer	**94 988**	**89 662**

Andre forskuddsbetalt kostnader er forsikring .

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 195 661 .

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	**145 285**	**99 987**
Årets resultat	**1 762**	**45 298**
Egenkapital 31.12	**147 048**	**145 285**

Note 11 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpte styrehonorar	45 640	34 230
Påløpt kostnad og forskussbet.	25 174	47 147
Forskuddsbetalt inntekt	12 218	10 707
Sum annen kortsiktig gjeld	**83 032**	**92 084**

Annen påløpt kostnad er strøm og fjernvarme desember .

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**145 285**	**99 987**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 762	45 298
B. Årets endring i disponible midler	1 762	45 298
C. Disponible midler 31.12	**147 048**	**145 285**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

HILMO1

1. **Forslag til vedtektsendring Om varamedlem til årsmøtet 230425**
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Solheimgata 11 består av åtte enheter. I §11 i vedtektene våre står det at styret skal bestå av tre personer. Nå har styret i tillegg et varamedlem. Når styret inkludert varamedlem består av fire personer, utgjør det altså halvparten av eierne. Da oppstår det et demokratisk problem fordi styret får uforholdsmessig stor makt og innflytelse. Samtidig er det slik at to av leilighetene i gården har vært framleid i lang tid, og det har medført at det sjeldent er flere enn seks eiere på årsmøtene. Dette forsterker argumentasjonen om det demokratiske aspektet ytterligere, siden styret med varamedlem alltid vil være i flertall. I en gård med bare åtte enheter burde det være mer enn nok med tre eiere som er tilknyttet styret.

Jeg foreslår derfor at det blir tatt inn en presisering (markert i gult) i vedtektene §11:

§ 11. STYRET

Sameiet skal ledes av et styre bestående av tre medlemmer. *Det skal ikke oppnevnes varamedlem.*

Sameiermøte velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år av gangen Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Forslag til vedtak:
Vedtektsendringen godkjennes og den nye presiseringen tas inn vedtektens § 11.

HILM02

Sak 2 Om ugyldige vedtak til årsmøtet 230425

En gjennomgang av innkallinger og protokoller fra årsmøtene de siste årene viser at styret og forretningsfører ikke har fulgt gjeldende lover og regler de siste seks årene.

Fra og med 2019 til og med 2024, altså i seks år, har fastsettelse av styrehonorar ikke stått som egen sak på innkallingen. Eierne har derfor ikke kunnet forberede seg på annen måte enn eventuelt å se på hva som er budsjettert. På toppen av det hele har utbetalt styrehonorar de siste fire årene vært det dobbelte eller det tredobbelte av det som er oppført i budsjettet, så de andre eierne har ikke hatt noen mulighet til å kunne ta stilling til vedtaket før avstemning. Så vidt meg bekjent har heller aldri styret tilbudt en forklaring på økningen i honorar eller diskrepansen mellom budsjett og utlegg. Prosessen vedrørende vedtak av styrehonoraret har vært kritikkverdig på flere måter.

Det viktigste punktet er imidlertid at hvis det ikke nevnes i innkallingen til årsmøtet at det skal legges fram et forslag om å vedta honorar til det sittende styret for perioden som har vært, kan man ikke fatte vedtak om å utbetale styrehonorar. Dette er fordi beboerne må få muligheten til å forberede seg på saken og eventuelt gi sin stemme, selv om de ikke kan møte opp personlig. Manglende oppføring kan også svekke tilliten til styret og forretningsføreren.

I slike tilfeller må man kalle inn til et nytt ekstraordinært årsmøte, hvor det tydelig framgår i innkallingen at det skal behandles en sak om styrehonorar til styret for den aktuelle perioden. Dette framgår tydelig i Eierseksjonsloven § 43, 44 og 45. Om fastsettelse av styrehonorar ikke står i innkallingen, er vedtaket lovstridig. Hvis fastsettelse av styrehonorar ikke er oppført som en egen sak på innkallingen til årsmøtet, anses vedtaket som ugyldig.

Dette betyr at man må kalle inn til et nytt ekstraordinært årsmøte for å behandle saken korrekt.

Det er heller ikke regulert i vedtektene i Solheimgata 11 at årsmøtet skal vedta styrehonorar.

Vi viser til Eierseksjonsloven § 43. Innkalling til årsmøte
4. ledd: «Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal

behandle».

Vi viser til Eierseksjonsloven § 44.Saker årsmøtet skal behandle:
«Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a. behandle styrets eventuelle årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer.»

Vi viser til Eierseksjonsloven § 45. Saker årsmøtet kan behandle:
«Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.»

Vi viser til vedtekter for boligsameiet Solheimgata 11, § 12. SAMEIERMØTET:
«Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer».

FORSLAG TIL VEDTAK

Vedtakene om styrehonorar for perioden fra og med 2019 til og med 2024 må behandles på nytt, da de foreliggende vedtakene er i strid med gjeldende lovverk.

HILMO 3

Sak 3 Om styrehonorar til årsmøtet 230425

Fra huset ble bygd i 1935 og i 83 år framover mottok ikke styret i gården honorar. Dette forandret seg i 2017, da styret la fram forslag om at det skulle betales styrehonorar. Det ble da vedtatt et honorar på 10.000 kr, og denne summen var stabil i noen år inntil styret begynte å foreslå stadige økninger, de siste årene på 200%.

Jeg ønsker å ta opp styrehonorarets størrelse til diskusjon på årsmøtet med tre formål:

- Dele noen tanker jeg har om dette med de andre beboerne.
- Få styrets forklaring på hvilke prioriteringer som ligger til grunn når de fastsetter sitt forslag til styrehonorar.
- Åpne opp for en diskusjon i plenum om de prinsipielle sidene ved saken.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i sameiet Solheimgata 11 mandag 23. september 2024, kl. 17:30

Tid: 23. september 2024 kl 17:30

Sted: Hos styreleder Lasse Vannebo

Eiere til stede: Lasse Vannebo, Gro Frihagen, Eivind Almquist og Knut Fredrik Olsen.

Forretningsfører: Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS v/Bente-Marie Nørgård hadde gyldig forfall (ferie).

1. **Konstituering**
   a) Lasse Vannebo ble valgt som møteleder.
   b) Vannebo ble valgt som protokollfører. Almquist og Olsen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med styreleder.
   c) Det var 4 møtende seksjonseiere, og Olsen hadde fullmakt til å stemme på vegne av seksjonseier Berte Hilmo. Seksjonseier Clara Pinto var ikke var til stede, og hadde ikke utarbeidet en fullmakt, men hadde sendt en e-post hvor hun støttet forslagene til vedtak.
   d) Møtet ble erklært lovlig satt og innkallingen ble godkjent.
   e) Dagsorden ble godkjent.

2. **Innkomne saker fra styret**
   a) Tiltak/utbedringer i seksjonen tilhørende Berte Hilmo som følge av vannskade.

Styrets forslag til vedtak: I seksjonen til Hilmo må det foretas utbedringer som følge av vanninntrengning, og det foreslås at estimatet mottatt 17. september 2024 fra Aarsrud Bygg som totalt lyder på kr 32 500,- aksepteres.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt. (4 møtende seksjonseiere og fullmakt fra Hilmo)

   b) Tiltak/utbedringer i seksjonen tilhørende Vannebo som følge av vannskade.

Styrets forslag til vedtak: Fjerning av radiatorrøret på kald side, samt fjerning av den tilknyttede radiatoren i seksjonen til Vannebo med tilhørende utbedringer (innfylling av hull med masse osv.). Kostnadsestimatet mottatt 17. september 2024 fra Aarsrud Bygg AS som totalt lyder på kr 42 500,- aksepteres.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt. (4 møtende seksjonseiere og fullmakt fra Hilmo)

c) Innkjøp av ovn i seksjonen til Vannebo som følge av vedtak om fjerning av radiator.

Styrets forslag til vedtak: Vannebo kompenseres for innkjøp av ovn, inntil kr 5 000,-. Dokumentasjon skal fremlegges.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt. (4 møtende seksjonseiere og fullmakt fra Hilmo)

d) Innkjøp/installering av en ny radiator med bedre effekt i seksjonen til Vannebo (til erstatning for eksisterende/gammel radiator som i utgangspunktet skal beholdes.)

Styret har bedt VVS Gruppen v/Tim Halvorsen levere et tilbud, men har inntil videre ikke mottatt noe. Styret anslår at radiator og montering vil kunne koste inntil kr 15 000,-.

Styrets forslag til vedtak: Det settes av kr 15 000,- til å installere en ny radiator med bedre effekt i seksjonen til Vannebo.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt. (4 møtende seksjonseiere og fullmakt fra Hilmo)

e) Årlig kompensasjon til eieren av seksjon nr. 7 for økte utgifter til elektrisitet som følge av vedtak om fjerning av radiator. Kompensasjonen utbetales i juni måned.

Oppvarming inngår i dagens husleie som betales av alle seksjonseiere etter sameierbrøken (m3) i henhold til vedtektene § 8. Når en radiator vedtas fjernet, innebærer dette at det må kjøpes inn en ovn og at utgiftene til elektrisitet vil stige for å sørge for tilstrekkelig oppvarming i leiligheten. Radiatoren som fjernes varmer opp et areal på ca 15 kvadratmeter, dvs. ¼ av leilighetens totale størrelse. Et alternativ til slik årlig kompensasjon kan på sikt være at eieren av seksjon nr. 7 betaler en redusert andel av sameiets utgifter til fjernvarme, dvs. at sameiebrøken reduseres fra 60/570 til 45/570 hva angår kostnader til fjernvarme, og beholdes på 60/570 for øvrige felleskostnader.

Styrets forslag til vedtak: Eieren av seksjon nr. 7 (leilighet HO401/407) i fjerde etasje kompenseres årlig i juni måned ved at det legges fram dokumentasjon på utgifter til elektrisitet i tiden før og etter installering av ovn til erstatning for radiator. Mellomlegget utbetales eieren av seksjon nr. 7.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt. (4 møtende seksjonseiere og fullmakt fra Hilmo)

LV

f) Finansiering

VVS Gruppen v/Tim Halvorsen utførte en jobb for sameiet i juli måned; såkalt plugging av radiatorene hos Hilmo og Vannebo som forberedelse til reparasjoner. Styret har ikke mottatt faktura for dette arbeidet, men anslår at det ikke vil koste mer enn kr 20 000,-. Utgiftene til årlig kompensasjon til eieren av seksjon nr. 7 for elektrisitet er ikke beregnet. Allerede utført arbeid og foreslåtte utbedringer og tiltak beløper seg til totalt kr 115 000,-. I budsjettet er det satt av kr 60 000,-. Dvs. at det mangler ca kr 55 000,-.

Sameiet har ikke midler til å gjennomføre utbedringene og tiltakene uten at seksjonseierne skyter inn penger. Policy i sameiet har vært at den enkelte seksjonseier skyter inn penger ved behov. Styret foreslår at policy videreføres.

Styrets forslag til vedtak: Den enkelte seksjonseier innbetaler en ekstra husleie innen 12. november.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt. (4 møtende seksjonseiere og fullmakt fra Hilmo)

Møtet ble avsluttet kl. 18:00

Lasse Vannebo
24.9.2024

Knut Fredrik Olsen
24.09.2024

Eivind Almquist

LV

LV

Vedlikeholdsplan for sameiet Solheimgt 11

Forslag til årsmøtet 23. april 2025

Tid for gjennomføring	Tiltak	Kostnad
2025	Utrede behovet for å utvide el-inntaket til sameiet. Legge til rette for at hver seksjon (8) kan installere egen vaskemaskin i vaskerommet. (Dagens el-inntak tillater kun at 4 maskiner brukes samtidig). Det er i dag installert 6 vaskemaskiner.	Tilbud er ikke innhentet.
2026	Tak, terrasser, franske balkonger. Takpappen ble skiftet i år 2000. Aarsrud Bygg anbefaler skifte etter 25 år.	Tilbudet fra Aarsrud Bygg lyder på kr 546 750,-.
	Mulige tiltak	
2027	Trapperom. Male osv.	Tilbudet fra Aarsrud Bygg lyder på kr 181 250,-.
2028	Fjerne gammel oljefyr og varmtvannstanker som ikke er i bruk i fyrkjelleren. Legge til rette for at hver seksjon kan installere fryser i det tidligere fyrrommet. (Rørlegger Tim Halvorsen har tidligere muntlig anslått mellom kr 30 000,- og kr 100 000,- for å fjerne oljefyr/varmtvannstanker).	Tilbud er ikke innhentet.
2029	Vaskerom - gulv. Omfatter ikke maling av vegger og tak.	Tilbudet fra Aarsrud Bygg lyder på kr 25 000,- eks. mva.
2029	Oppgradere ytterdøren, herunder elektrisk løsning for dørpumpen.	Tilbud er ikke innhentet.
2030	Skifte av eksisterende lysarmatur i vaskerom, fyrrom og 2 innvendige bodrom. Bodrommet – den tidligere garasjen – er ikke inkludert. Inntil videre har S11 et lager av gamle lysstoffrør som passer i eksisterende lysarmatur.	Tilbudet fra EM Elektro lyder på kr 19 515,-.

Styret foreslår at kostnadene forbundet med de foreslåtte tiltakene som nevnt ovenfor dekkes av sameiet, jf. eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Finansieringen kan skje ved ekstra innbetaling fra seksjonseierne og/eller låneopptak og/eller økt husleie.

AARSRUD BYGG

Aarsrud Bygg AS
Årvollveien 48C
0590 OSLO, Norge
Foretaksregisteret: NO 931 151 053 MVA
Telefon: 91130603
E-post: morten@aarsrudbygg.no
Nettside:

Samelet Solheimgata 11
Postboks 6648 St.Olavs plass
0129 OSLO

Tilbud

Kundenr.:	11148	Vår kontakt:	Kenneth Erdahl
Betalingsbetingelser:	14 dager	Deres kontakt:	Gro Frihagen
Leveringsdato:	2025-02-20	Lev.sted:	Akersgata 73B 0180 OSLO, Norge

Kan på vegne av Aarsrud Bygg as gi følgende tilbud på takarbeider i Solheimgata 11.

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Hovedtak, to terrasser og brann balkong.					
Legging av 2 lags papp på hovedtak, to stk terrasser og på brannbalkong.	1	108 000,00	108 000,00	27 000,00	135 000,00
Blikkenslager arbeider tilhørende alt av berørte arbeider på taket. Som nye beslag, nye pipehatter, demontering av takrenner og montering nye beslag under og i takrenner med feste etc.	1	139 000,00	139 000,00	34 750,00	173 750,00
Avfall. Estimert og etter regnes	1	8 000,00	8 000,00	2 000,00	10 000,00
Rigg, kraning av materialer, hms, ks og admin	1	30 000,00	30 000,00	7 500,00	37 500,00
Parkering og bilomkostninger inkludert bom.	1	12 400,00	12 400,00	3 100,00	15 500,00
Delsum:			**297 400,00**		**371 750,00**
Stillas					
Transport, montering, demontering og 30 dagers leie av stillas for takarbeid. Det monteres lett stillas for takarbeid og for arbeid på brannbalkong og tak terrasse.(Stillas må demonteres på tak terrasse når hovedtak er ferdig. Prisen inkluderer ekstra oppmøte og delemontering av denne seksjonen. Det monteres også et lesse tårn ved gavel mot Solheimgata .	1	140 000,00	140 000,00	35 000,00	175 000,00
Delsum:			**140 000,00**		**175 000,00**
Sum (NOK)			**437 400,00**	**109 350,00**	**546 750,00**

AARSRUD BYGG

Aarsrud Bygg AS
Årvollveien 48C
0590 OSLO, Norge
Foretaksregisteret: NO 931 151 053 MVA
Telefon: 91130603
E-post: morten@aarsrudbygg.no
Nettside:

Sameiet Solheimgata 11
Postboks 6648 St.Olavs plass
0129 OSLO

Tilbud

Kundenr.:	11148	Vår kontakt:	Kenneth Erdahl
Betalingsbetingelser:	14 dager	Deres kontakt:	Gro Frihagen
Leveringsdato:	2025-02-20	Lev.sted:	Akersgata 73B 0180 OSLO, Norge

Kan på vegne av Aarsrud Bygg as gi følgende tilbud på malings arbeider Solheimgata 11.

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Trapperom					
Tildekking av gulv lamper etc.	1	145 000,00	145 000,00	36 250,00	181 250,00
Vask og avfetting av alle flater for god vedheft til maling, Flekkspakling lokalt ved skader/riper etc. Fuging av alle sprekker langs kanaler , dørgerikter etc, samt montere blende lokk eller beslag langs el nett hvor dette mangler. Oppmaling 2 strøk i valgfri farge på tak og vegger. Mattsliping og oppmaling av trapperekkverk, håndløper og tak sprosser i hovedtaket. (anbefaler å male disse i samme farge som rekkverk, det kan bli en fin helhet) Mattsliping og oppmaling av dører i 1 etg (grå felles dører til boder/vaskerom) Mattslipe og olje hovedøren på begge sider 2 strøk eller til døren er mettet. Vi utfører sluttvask etter endte arbeider Rigg, drift , materialer og avfallshåndtering. (parkerings kostander blir etterfakturert)					
Delsum:			**145 000,00**		**181 250,00**

Opsjoner

Opsjoner er ikke summert inn i slutt sum til info.

Vaskerom ca 17m2					
Sliping vask og avfetting av epoxy gulv i vaskerommet. Påføring av primer fra Sika. Oppmaling 2 strøk med Sikafloor 2540 w. Rigg, drift , avfall og materialer.		25 000,00	0,00	0,00	0,00
Delsum:			**0,00**		**0,00**

Trapperom				
Sliping, sparkling og oppmaling 2 strøk av inngangsdører inn til leiligheter. Per stk.	2 400,00	0,00	0,00	0,00
Delsum:		**0,00**		**0,00**
Sum (NOK)		**145 000,00**	**36 250,00**	**181 250,00**

em elektro
aut el-entreprenør

em elektro
Svalbardveien 2 B
0375 Oslo

Sameiet Solheimgata 11 v/Eivind Almquist

Tilbudsnummer: 20240920-1
Sendt på e-post: eivindalmquist@gmail.com

Tilbud på utførelse av arbeid

Vi viser til samtale / befaring og vil kunne påta oss arbeider som følger:

Tilbud på bytte eksisterende lysarmaturer med tysnes LED armaturer gjeldet i vaskerom, fyrrom og 2stk boder. Det tas med forbehold at det ikke trengs å bytte ledninger eller kabler til lampene.

Tekst	Pris
Tilbud fra Øyvind Sundsdal, em elektro AS	19.515,00
Samelet Solheimgata 11 v/Eivind Almquist, 20.09.2024 14:24:30, total	**19.515,00**

Vi kan levere arbeidet som er beskrevet for kr. 19.515,00 inkl. mva.

I den grad det utføres tillegg eller endringer vil det medføre tillegg i prisen.

Vi tar forbehold om nødvendige ekstra arbeider som ikke er inkludert i vår vedlagte beskrivelse.

Ved endringer (tillegg/fradrag) er det enhetsprisene som gjelder, og sluttfaktura utarbeides etter endelig leveranse.
Overflate-/etterarbeider som pussing/maling m.m. pga slissing, hulltak og lignende (forårsaket av våre arbeider) inngår ikke enhetsprisene.

Tilbudsprisen forutsetter rasjonell drift, at det er tilstrekkelig adkomst og at arbeidet kan utføres i normal arbeidstid.
Arbeider pågående utover en dag fakturers a-konto etter fremdrift hver 7 dag, med 7 dagers betalingsfrist.

Antall oppmøte faktureres etter hva som faktisk er medgått, om ikke annet er avtalt.
Eventuelle parkeringsutgifter kommer i tillegg.

Tilbudet forutsetter at det er nok kapasitet på anleggets hovedsikring.

Alle arbeider blir utført i henhold til gjeldende forskrifter for anlegget.

em elektro ble etablert i 1991 og er en trygg og god samarbeidspartner for næringslivet og privatpersoner i Oslo og Akershus. Vi er 12 ansatte og er store nok til å ta større oppdrag og små nok til å ta godt vare på hver enkelt kunde med personlig service. Vi er veldig opptatt av at du som kunde skal være fornøyd og vi får gode tilbakemeldinger

på våre elektrikere hver eneste dag. Vi kommer når vi har lovet og garanterer topp kvalitet
og service fra våre elektrikere.
Vi er autorisert elektroentreprenør (sterkstrøm), ekomnettautorisert (svakstrøm) og i tillegg Nemko godkjent el-kontrollør.

Vårt mål er fornøyde kunder!

Les mer om oss og våre tjenester på: www.em.no

Vårt tilbud står ved lag i 30 dager fra tilbudets dato, men kan forlenges på forespørsel.

Sted/dato: Oslo, 20.09.2024

Øyvind Sundsdal
oyvind@em.no

FULLMAKT TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

SAMEIET SOLHEIMGATA 11

ONSDAG 23. APRIL 2025

ORGANISASJONSNUMMER 916 004 346

Undertegnede, som er eier av seksjon nr. .....Solheimgata 11, gir med dette

.....
(navnet til fullmektig)

fullmakt til å opptre som min representant, herunder å avgi stemme på mine vegne,

på sameiets ordinære årsmøte 23. april 2025.

.....
(dato og signaturen til seksjonseier)

BankID Signing
Eva C. S. Jaer
2024-04-30
BankID Signing
Gro Frihagen
2024-05-06

Protokoll årsmøte i Sameiet Solheimgata 11

Tid: 25.04.24 kl 18:00
Sted: Hos Gro Frihagen

Tilstede:

Eiere:
Gro Frihagen, Clara Pinto, Eva Sommerseth Jaer, Lasse Vannebo, Berte Hilmo og Eivind Almquist.

Forretningsfører:
Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS v/Bente-Marie Nørgård

1. **Konstituering**
   a) Gro Frihagen ble valgt som møteleder.
   b) Bente-Marie Nørgård ble valgt som protokollfører.
   Eva Sommerseth Jaer ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med styreleder..
   c) Det var 6 møtende seksjonseiere og det forelå ingen fullmakter.
   d) Møtet ble erklært lovlig satt og innkallingen ble godkjent.
   e) Dagsorden ble godkjent

2. **Styrets årsberetning 2023**
   Vedtak: Styrets årsberetning for 2023 ble tatt til orientering.

3. **Årsregnskap for 2023**
   Vedtak: Årsregnskap for 2023 ble vedtatt.
   Styrehonorar for 2023 ble vedtatt med kr. 30.000.

4. **Innkomne saker**
   Fra styret
Sak a) Oppdatering av vedlikeholdsplan og finansiering av utbedring av vanninntrenging hos Berte Hilmo

Styret presenterte sitt forslag til vedlikeholdsplan og fremla følgende forslag til vedtak:

Vedlikeholdsplan for 2024:

Utbedre vanninntrenging i leilighet i 3. etasje nord og gjennomføre tiltak slik at det ikke skjer igjen. Dersom kostnadene for utbedring kommer til å overstige tilgjengelige midler, vil styret komme tilbake med et ekstraordinært årsmøte.

Undersøke tilstand for spillvannsrør bad sør. Undersøkelsene bekostes av de aktuelle eierne. Dokumentasjon på utført arbeid/kontroll på bad nord, sendes til styret.

Vedtak:
Styrets forslag til vedlikeholdsplan og finansiering ble vedtatt.

Sak b) Forslag om søppelkasser fra Nobelsgate 35.

Dersom det blir 2/3 flertall for å gå til anskaffelse av avfallsskap foreslår styret at kostnaden tas som en engangsinnbetaling fra eierne.

Vedtak:
Forslaget fikk 3 stemmer og ble dermed ikke vedtatt.

5. Budsjett 2024
Styrets forslag til budsjett ble vedtatt med følgende endringer:
-vedlikeholdsutgifter ble redusert med kr 30.000 ved at undersøkelser av rør ble tatt ut.
-posten vedlikehold justeres ellers slik at budsjettet går i 0.

Felleskostnadene øker ikke.

6. Valg av nytt styremedlem og vara til styret

Forslag til nytt styre	
Styreleder	Lasse Vannebo (1 år)
Styremedlem	Gro Frihagen (2 år)
	Eivind Almquist (2 år)
Varamedlem:	Eva Christine S. Jaer (1 år)

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Årsmøtet ble avsluttet kl. 18:00.

Gro Frihagen *Eva Sommerseth Jaer*
Sign. Sign.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i sameiet Solheimgata 11
mandag 23. september 2024, kl. 17:30

Tid: 23. september 2024 kl 17:30

Sted: Hos styreleder Lasse Vannebo

Eiere til stede: Lasse Vannebo, Gro Frihagen, Eivind Almquist og Knut Fredrik Olsen.

Forretningsfører: Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS v/Bente-Marie Nørgård hadde gyldig forfall (ferie).

1. **Konstituering**
   a) Lasse Vannebo ble valgt som møteleder.
   b) Vannebo ble valgt som protokollfører. Almquist og Olsen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med styreleder.
   c) Det var 4 møtende seksjonseiere, og Olsen hadde fullmakt til å stemme på vegne av seksjonseier Berte Hilmo. Seksjonseier Clara Pinto var ikke var til stede, og hadde ikke utarbeidet en fullmakt, men hadde sendt en e-post hvor hun støttet forslagene til vedtak.
   d) Møtet ble erklært lovlig satt og innkallingen ble godkjent.
   e) Dagsorden ble godkjent.

2. **Innkomne saker fra styret**
   a) Tiltak/utbedringer i seksjonen tilhørende Berte Hilmo som følge av vannskade.

Styrets forslag til vedtak: I seksjonen til Hilmo må det foretas utbedringer som følge av vanninntrengning, og det foreslås at estimatet mottatt 17. september 2024 fra Aarsrud Bygg som totalt lyder på kr 32 500,- aksepteres.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt. (4 møtende seksjonseiere og fullmakt fra Hilmo)

   b) Tiltak/utbedringer i seksjonen tilhørende Vannebo som følge av vannskade.

Styrets forslag til vedtak: Fjerning av radiatorrøret på kald side, samt fjerning av den tilknyttede radiatoren i seksjonen til Vannebo med tilhørende utbedringer (innfylling av hull med masse osv.). Kostnadsestimatet mottatt 17. september 2024 fra Aarsrud Bygg AS som totalt lyder på kr 42 500,- aksepteres.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt. (4 møtende seksjonseiere og fullmakt fra Hilmo)

c) Innkjøp av ovn i seksjonen til Vannebo som følge av vedtak om fjerning av radiator.

Styrets forslag til vedtak: Vannebo kompenseres for innkjøp av ovn, inntil kr 5 000,-. Dokumentasjon skal fremlegges.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt. (4 møtende seksjonseiere og fullmakt fra Hilmo)

d) Innkjøp/installering av en ny radiator med bedre effekt i seksjonen til Vannebo (til erstatning for eksisterende/gammel radiator som i utgangspunktet skal beholdes.)

Styret har bedt VVS Gruppen v/Tim Halvorsen levere et tilbud, men har inntil videre ikke mottatt noe. Styret anslår at radiator og montering vil kunne koste inntil kr 15 000,-.

Styrets forslag til vedtak: Det settes av kr 15 000,- til å installere en ny radiator med bedre effekt i seksjonen til Vannebo.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt. (4 møtende seksjonseiere og fullmakt fra Hilmo)

e) Årlig kompensasjon til eieren av seksjon nr. 7 for økte utgifter til elektrisitet som følge av vedtak om fjerning av radiator. Kompensasjonen utbetales i juni måned.

Oppvarming inngår i dagens husleie som betales av alle seksjonseiere etter sameierbrøken (m3) i henhold til vedtektene § 8. Når en radiator vedtas fjernet, innebærer dette at det må kjøpes inn en ovn og at utgiftene til elektrisitet vil stige for å sørge for tilstrekkelig oppvarming i leiligheten. Radiatoren som fjernes varmer opp et areal på ca 15 kvadratmeter, dvs. ¼ av leilighetens totale størrelse. Et alternativ til slik årlig kompensasjon kan på sikt være at eieren av seksjon nr. 7 betaler en redusert andel av sameiets utgifter til fjernvarme, dvs. at sameiebrøken reduseres fra 60/570 til 45/570 hva angår kostnader til fjernvarme, og beholdes på 60/570 for øvrige felleskostnader.

Styrets forslag til vedtak: Eieren av seksjon nr. 7 (leilighet HO401/407) i fjerde etasje kompenseres årlig i juni måned ved at det legges fram dokumentasjon på utgifter til elektrisitet i tiden før og etter installering av ovn til erstatning for radiator. Mellomlegget utbetales eieren av seksjon nr. 7.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt. (4 møtende seksjonseiere og fullmakt fra Hilmo)

LV

f) Finansiering

VVS Gruppen v/Tim Halvorsen utførte en jobb for sameiet i juli måned; såkalt plugging av radiatorene hos Hilmo og Vannebo som forberedelse til reparasjoner. Styret har ikke mottatt faktura for dette arbeidet, men anslår at det ikke vil koste mer enn kr 20 000,-. Utgiftene til årlig kompensasjon til eieren av seksjon nr. 7 for elektrisitet er ikke beregnet. Allerede utført arbeid og foreslåtte utbedringer og tiltak beløper seg til totalt kr 115 000,-. I budsjettet er det satt av kr 60 000,-. Dvs. at det mangler ca kr 55 000,-.

Sameiet har ikke midler til å gjennomføre utbedringene og tiltakene uten at seksjonseierne skyter inn penger. Policy i sameiet har vært at den enkelte seksjonseier skyter inn penger ved behov. Styret foreslår at policy videreføres.

Styrets forslag til vedtak: Den enkelte seksjonseier innbetaler en ekstra husleie innen 12. november.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt. (4 møtende seksjonseiere og fullmakt fra Hilmo)

Møtet ble avsluttet kl. 18:00

Lasse Vannebo
24.9.2024

Knut Fredrik Olsen
24.09.2024

Eivind Almquist

LV

LV

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SOLHEIMSGATEN 11

Vedtatt i sameiermøte den 12.april 2005, i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.
Sist korrigert 9. september 2015.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Boligsameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 212 bnr. 792 i Oslo kommune med påstående bygning.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 8 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens § 22. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Eierskifte og fremleie skal meldes forretningsfører skriftlig med kopi til styret.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner, eller i strid med husordensreglene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere eller seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby hold av dette dyret

hvis det godtgjøres at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen. Hunder må føres i bånd på fellesarealet, så vel ute som inne.

§ 6. FORSIKRING

Sameiets styre har plikt til å tegne forsikring for bygningsmassen.
Sameier har ansvaret for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (hjemforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av sameiets forsikring og må dekkes i sin helhet av sameier eller dennes forsikringsselskap. Sameier har plikt til å gjøre alt vedkommende kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på sameiets forsikring, enten vedkommende selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesareal (utenfor leilighetens entredør) dekkes av sameiet eller dets forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel. Skyldes skaden uaktsomhet fra sameier eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av sameier. Dette gjelder også om sameier har leid ut boligen og skaden skyldes leietaker.

Bygningsmessige skader som oppstår på leilighetens boareal (innenfor leilighetens entredør inkl. leilighetens balkong/terrasse) dekkes av sameiet eller dets forsikringsselskap. Skyldes skaden manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra sameier eller dennes husstand gjelder reglene i foregående punkt. Dette gjelder også om sameier har leid ut boligen og skaden skyldes leietaker.

Det er sameiets styre som avgjør spørsmålet om uaktsomhet.

§ 7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 8. FELLES KOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler a kontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 9. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte sameier har selv ansvar for å vedlikeholde og male vinduer, balkongdører og rekkverk på balkonger.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdør til oppgangen er sameiets ansvar.

Eiere av snr. 7 og 8 som har terrasser har selv vedlikeholds- og aktsomhetsansvar for disse.

§ 10. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven,
jfr. eierseksjonsloven § 27.

§ 11. STYRET

Sameiet skal ledes av et styre bestående av tre medlemmer. Sameiermøte velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år av gangen

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av

sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager, og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Innkallingen kan skje ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 14. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SOLHEIMSGATEN 11, 0267 OSLO

Vedtatt i årsmøtet 12. april 2005, sist oppdatert i årsmøtet 25. april 2023.

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre seksjonseiere og beboere av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Husordensregler kan vedtas endret på sameiermøte med simpelt flertall av de fremmøtte.

§ 2. GENERELT

Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis tilgang til seksjonen. Seksjonseier/leietaker må selv dekke egenandelen på sameiets hus-forsikring hvis det oppstår en skade på eiendommen som skyldes uaktsomhet.

§ 3. RO

Seksjonene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro i sameiet mellom kl 23:00 og 07:00.

Bruk av vaskemaskin er ikke tillatt i den ovennevnte

tidsperioden.

Skal man holde selskap eller fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboene varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom seksjonene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl 20:00 og 08:00 på hverdager, og ikke tillatt på søn- og helligdager. Skal det foregå støyende arbeid utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Arbeider som vil vare mer enn en uke eller medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret. Eventuell nektelse fra styret kan kun skje med saklig grunn.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon eller sjenanse for andre er ikke tillatt. Musikkøvelser må ikke finne sted mellom kl 20:00 til 08:00 på hverdager og ikke mellom 20:00 og 11:00 i helger og på helligdager.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene innendørs skal være rene og ryddige.
Med unntak av barnevogner og rullatorer, er det ikke tillatt å ha noe stående i inngangspartiet eller i trappen.

Sykler skal settes i sykkelstativ eller bak i gården. Det er ikke tillatt å låse sykler fast i gelenderet ved inngangspartiet.
Fastlåste sykler vil bli fjernet.

Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes seksjon eller kjellerbod.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer innendørs.

Hver seksjon har en bod i den tidligere garasjen under huset med inngang fra bakgården. Hver beboer plikter å sørge for at boden ikke fylles opp med mer ting enn at alle uhindret har adgang til sin egen bod.

All montering av utstyr som berører husets fasade, slik som markiser, flaggstenger, blomstervegger, skillevegger, parabolantenner, antenner, utelamper og lignende, må forhånds-godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på terrassene/balkongene som kan virke skjemmende og kan være til sjenanse for naboene. Det samme gjelder utstyr og tiltak som berører fellesarealene innendørs.

Det er tillatt for den enkelte å benytte egen vaskemaskin i vaskekjelleren. Styret kan til enhver tid bestemme hvilket vederlag som skal betales for bruk av fellesstrøm. Tøy på snora i tørkerommet må fjernes når det er tørt.

Ytterdøren og dørene til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst. Ytterdøren skal ikke stå åpen uten tilsyn.

Ved benyttelse av fellesarealer ute, skal alle ta hensyn til andre beboere og naboeiendommer. Enhver må ha et moderat støynivå

og selv rydde etter seg.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på utendørs fellesarealer eller på terrassene. Bruk av kullgrill er ikke tillatt da røyken fra slike kan være plagsom for naboer.

§ 5. DUGNAD OG FELLES ANSVAR

Styret innkaller til dugnad en eller to ganger i løpet av året og bestemmer hva som skal gjøres. Alle seksjonseiere oppfordres til å stille med minst en person på disse dugnadene. Hvis det er umulig å bidra på aktuell dato, vil styret oppfordre seksjonseier/leietager å utføre nærmere angitte oppgaver innenfor et visst tidsrom.

Alle seksjonseiere/leietakere har ansvar for å sørge for at det blir utført noe hagearbeid i vekstsesongen. Styret deler hvert år ut lister med hvilke uker den enkelte seksjon får ansvaret for og hva som skal gjøres. Dersom seksjonseier/leietaker er forhindret fra å utføre arbeidet, er vedkommende selv ansvarlig for å bytte tidsrom med en annen seksjonseier eller på annen måte få arbeidet utført.

Hageredskaper finnes i fellesrom i kjelleren eller i garasjen. Dersom noe mangler eller ønskes, kan den enkelte ta dette opp med styret.

Det er et felles ansvar å skifte batterier til røykvarslere og lyspærer i oppgangen. Nye pærer ligger i fellesrom i kjelleren. Dersom batterier eller lyspærer mangler, kan utlegg til innkjøp

dekkes mot fremleggelse av kvittering til styret.

§ 6. SKILTING/NØKLER

Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos styret eller den som styret utpeker, og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av en seksjon plikter seksjonseier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entredør skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler til fellesdører må gjøres av seksjonseier via styret. Kostnader vedrørende bestilling faktureres eier direkte.

§ 7. PARKERING

Seksjonseiere, beboere og gjester i gården skal benytte gateparkering. Gårdsplassen skal ikke benyttes til parkering, men er tilgjengelig for korte stopp til av- og pålessing.

§ 8. SØPPEL

Husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere i henhold til regler for kildesortering for Oslo. Renovasjonsarbeiderne tar kun med seg avfall som er lagt i disse. Brannfarlig avfall og søppel som renovasjonsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver seksjonseier eller leietaker selv få fraktet bort. Papiravfall plasseres i papircontainerne. Pappkartonger slås flate eller rives opp før de legges i containeren. Når søppelkassene er fulle, må beboerne vente med å legge ting i kassene til det er plass slik at lokket kan lukkes helt.

§ 9. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere eller seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby hold av dette dyret hvis det godtgjøres at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen.

Hunder skal føres i bånd på fellesarealet, så vel ute som inne.

§ 10. UTLEIE OG EIERSKIFTER

Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til forretningsfører med kopi til styret.

§ 11. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig i form av rundskriv, brev eller epost.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
SOLHEIMGATA 11

Dato: 06.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524537
8918604

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 792

Vi viser til bestilling av 20260106 for SOLHEIMGATA 11.

GNR. 212 BNR. 792

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.11.1913.

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

415 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

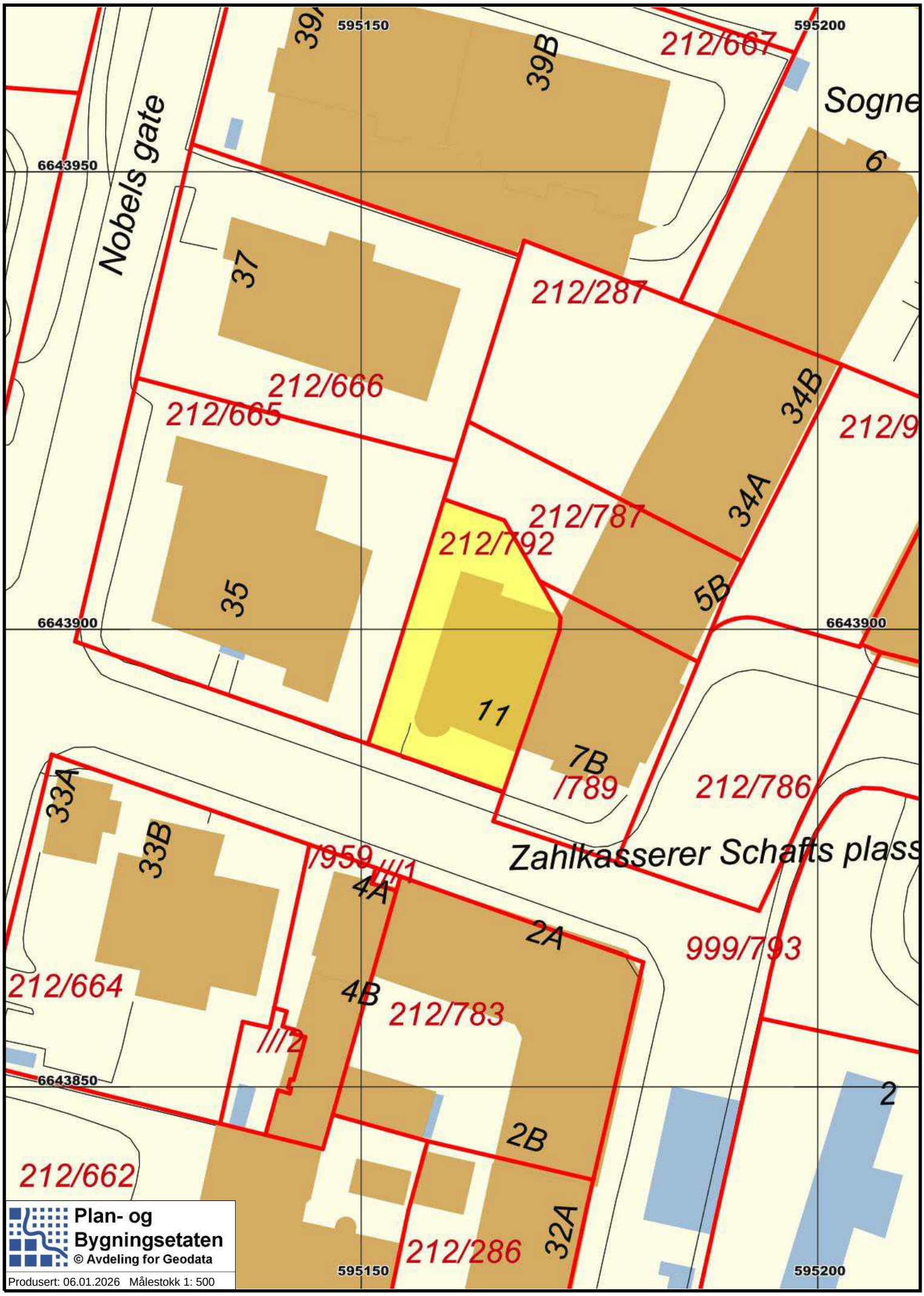
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

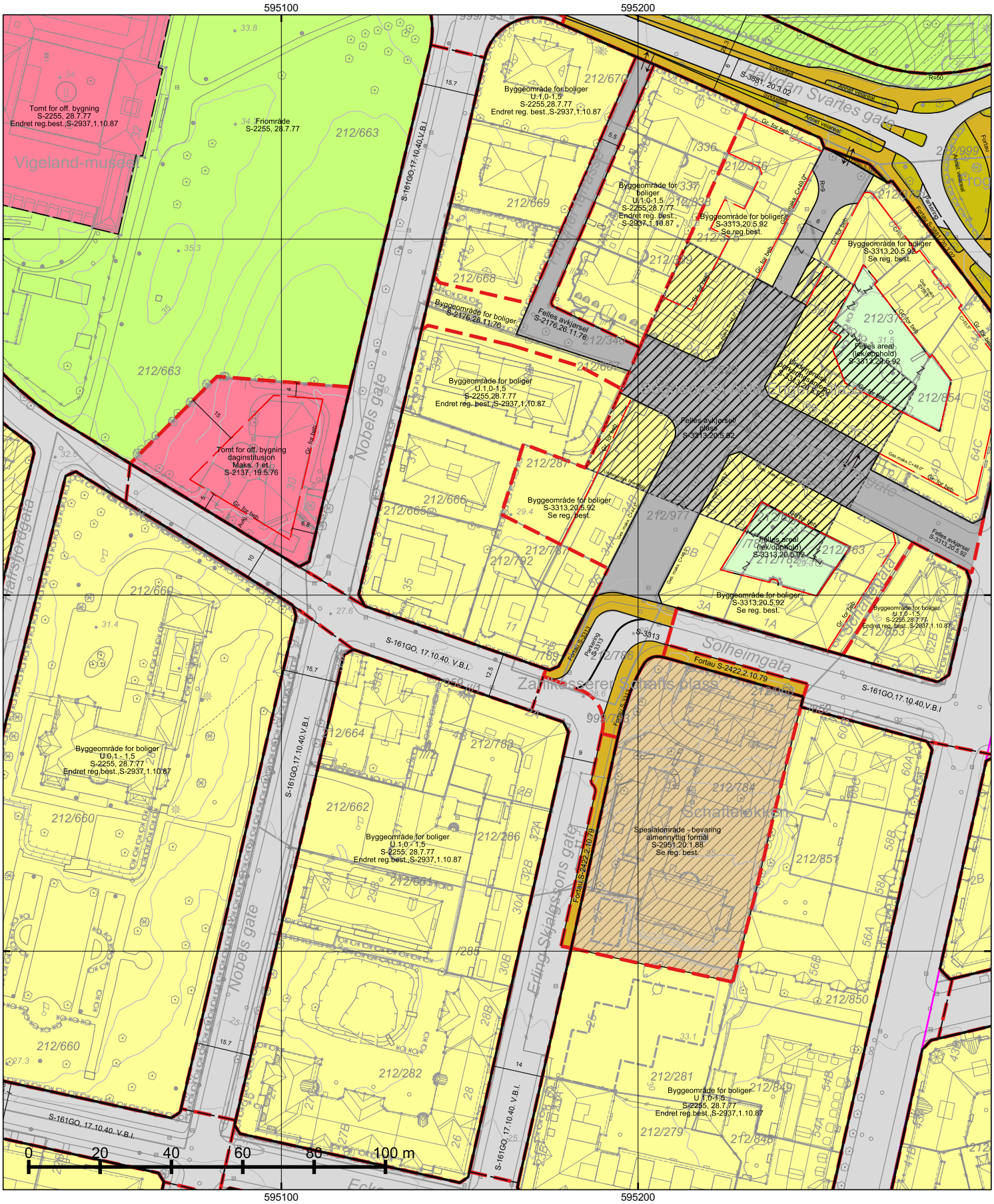
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

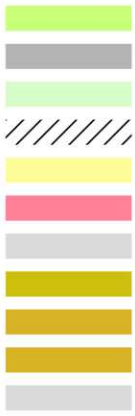
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


595150
595200
6643950
6643900
6643850
Nobels gate
Sogne
39B
37
35
11
6
34B
34A
5B
7B
33A
33B
4A
4B
2A
2B
32A
2
212/667
212/287
212/666
212/665
212/787
212/792
212/789
212/786
212/9
999/793
212/664
212/783
212/662
212/286
Zahlkasserer Schafts plass
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.01.2026 Målestokk 1: 500


595100
595200
6644000
6643900
6643800
Tomt for off. bygning
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Friområde
S-2255, 28.7.77
Vigeland-museet
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
S-3313,20.5.92
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
S-2176,28.11.76
Felles avkjørsel
S-2176,28.11.76
Felles areal
(lek/opphold)
S-3313,20.5.92
Felles avkjørsel
pasø
S-3313,20.5.92
Tomt for off. bygning
daginstitusjon
Maks. 1 et.
S-2137, 19.5.76
Nobels gate
Tårnsiktgata
Solheimgata
Schaltenbrands plass
Schaltenbrandsgata
Edvard Svartes gate
Eidsvoll Skjelgssons gate
Fortau S-2422,2.10.79
Parkering
S-3313
Spesialområde - bevaring
almennyttig formål
S-2951,20.1.88
Se reg. best.
S-161GO,17.10.40.V.B.I
S-161GO. 17.10.40. V.B.I.
Gr. for beh.
Gr. for lekeplass
Gr. for parkering
Gr. for bebyggelse
Gr. for kjøring
Gr. for fortau
Gr. for annen veggrunn
Annen veggrunn
Fortau
Kjørevei
Annen veigrunn
Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelveg
Gate maks. C=40.0‰
Gate maks. C=60.0‰
Gate maks. C=40.0‰
Gate maks. C=40.0‰
Gate maks. C=40

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
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering



660 - Spesialområde bevaring bolig
666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
667 - Spesialområde bevaring friområde

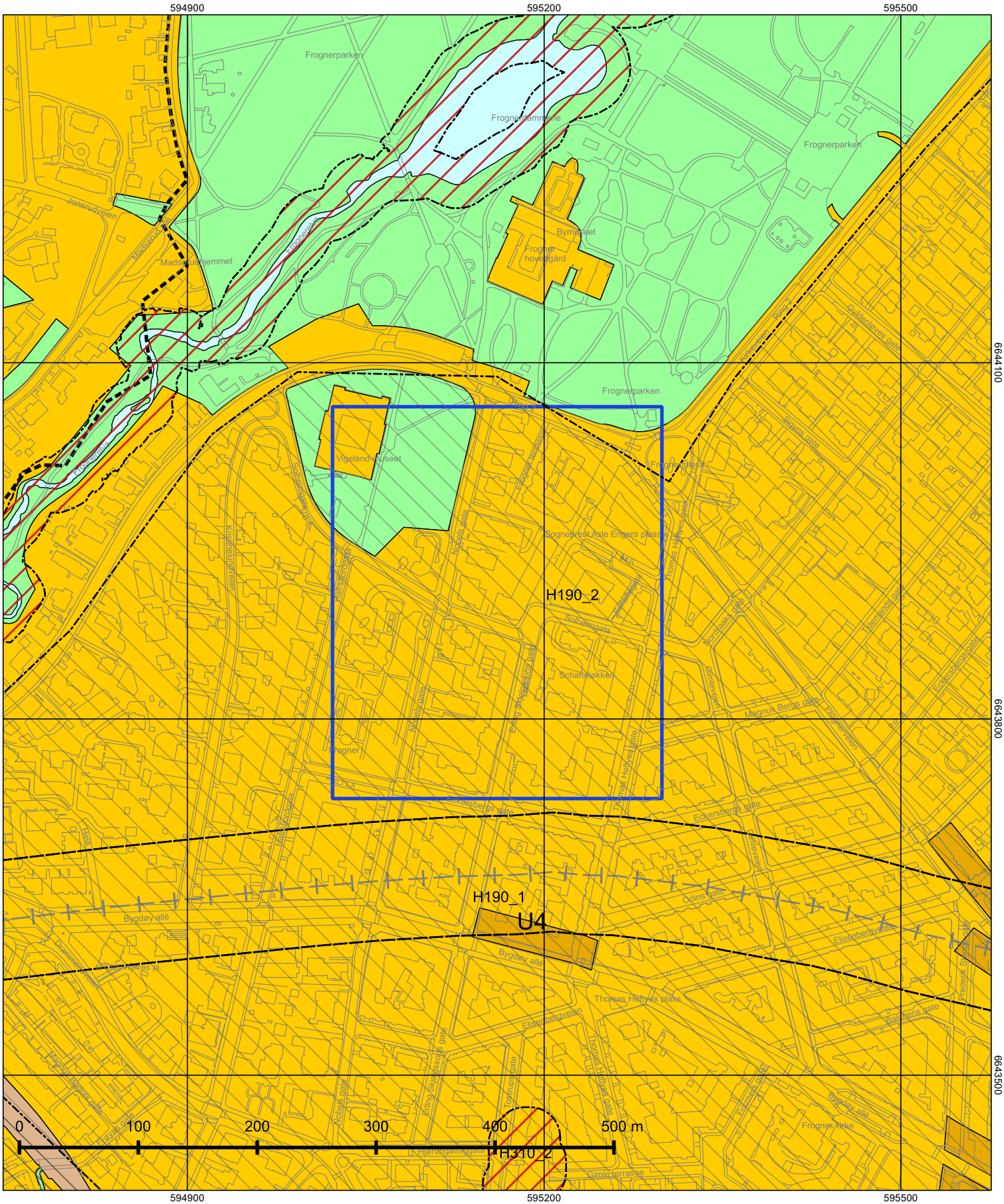
RbBevaringGrense

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

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)

Feltinndeling
Grense for bebyggelse
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151346/86524537
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Solheimsgt. 11

Jnr. 1617/1935

Våningshus.

A N M E L D E L S E . V.D.

3 bl. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1617/35
* OSLO *

Duplikat sendt Brandchefen.

15.70. 19/5 35

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 11 Solheimsgaten

Innlevert 6.sept.1935. Attestert 19/10-35

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 § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 7.sept.1935.

Opm.sjefen jr. nr.
mott 9 SEP. 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Ved kartforr. 13/11-1934 er grunnen nr. 11 Solheimsgaten målt påny med grenser som er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1
Kartforretningen er ikke tinglest.

Oslo 17/9-1935

Reg. chefen jr. nr. Solheimsg. 11
mott 10. SEP. 1935

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JE 006908 14 SEP. 1935
RØRLEGGERAVD.

M/B

Solheimsgaten 11
Opm.chefens eksp. av 10/9 35.

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Solheimsgaten er regulert 12,5 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden.

Over tomten er regulert en innre byggelinje i 15 m. avstand fra byggelinjen mot gaten og mot naboeiendommen Nobels gate 35 er regulert en 4 m. tilbaketrukket byggelinje parallelt med grensen.

Solheimsgatens regulerte reviderte høide ved Nobels gates østside er kote 27,15. Herfra stiger den mot øst med 1:67,5 efter midtlinjen til kote 27,72 og videre med 1:127 til kote 28,0 i skjæringspunktet med Erling Skjalgssøns gates midtlinje.

Fortågstigningen er 8 cm.

Angående bygningens høide fattet reguleringsrådet i møte 10/10 1933 følgende beslutning:

"Under forutsetning av at de fornødne dispensasjoner forøvrig opnås vil reguleringsrådet anbefale godkjent de høider som på Borthen & Brantzegs plan av 2/10 1933 er vist:
for blokk I og II mot Vølunds gate og Solheimsgaten
for eventuell vestre tilbygning mot Solheimsgaten og mot nabo."

De på arkitektene Borthen & Brantzegs plan av 2/10 1933 viste høider for den vestre tilbygning er inntegnet på fasadeoprisset bl. 3 med blått.

Oslo reguleringsvesen den 11/9 1935.

Harald Hals

O. Tyfus

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

EAF/GJ

J.nr. 6908/1935. Matr.nr. 11 Solheimsgaten.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Der er projektert en 9" hovedkloakk i Solheimsgaten utenfor bygget. Legning av denne må ordnes i forbindelse med gatesaken. Uttrekkskloakken må forgrenes på ovennævnte kloakk rett ut for byggets östre gavl.

Under denne forutsetning approberes fyrhusgulv (mot gate) på kote + 26,50 og kjellergulv for övrig på kote + 27,20.

Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Med hensyn til ledningenes störrelse og arrangement forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Oslo vann- og kloakkvesen den 21. september 1935.

Bygn. chefens kont.
mottatt: 24 SEP. 1935

Karl Tilleer
p. oppmerksomhetens vegne

Kl. 4 Brannstyrets bet.

Oversendes Oslo helseråd.
Oslo 25/9-35
Magnus

GM/VW.

Ad: 11 Solheimsgaten, jnr. 1291/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

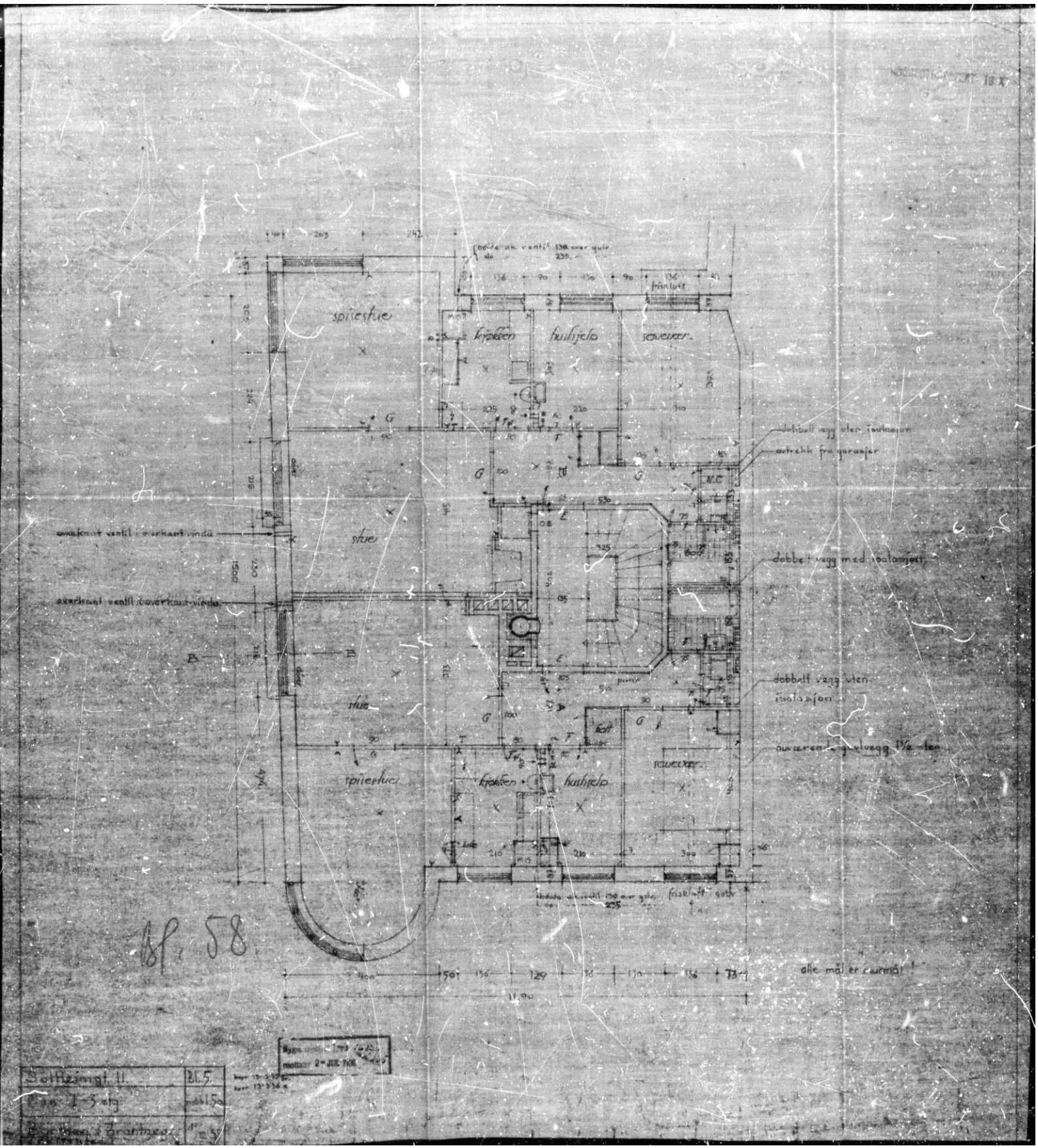
Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75, 76[1] anbefales ikke innvilget efter den foreliggende plan, da bygningen vil kaste skygge over naboens 1ste etasje, kfr. bl. 3.

Oslo helseråd den 26. september 1935.

Efter bemyndigelse

B, 16/3/35
26 SEP. 1935

Axel Stenø


spisestue
kjøkken
hushjelp
soverom
stue
stue
spisestue
kjøkken
hushjelp
soverom
dobbelt vegg uten isolasjon
avtrekk fra garasjer
dobbelt vegg med isolasjon
dobbelt vegg uten isolasjon
eksentrert gulvvegg 1½ tegl
eksentrert ventil i overkant vindu
eksentrert ventil i overkant vindu
alle mål er rumål!
Sotteingt. 11.
Pl. 5
Pl. nr. 1-3 etg
1" = 5'

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 11, 0267 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 792, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260003

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Sandra Kjellsen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 951 85 186

E-post: sandra.kjellsen@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.
