

OPPSAL:
1R leilighet med sørvestvendt balkong på 7 m^2 | Perfekt førstegangskjøp

ADRESSE:	Solbergliveien 72, 0683 Oslo Gnr. 144, bnr. 1057 snr. 63 i Solberglia Sameie
BRA/BRA-i:	43 m²/38 m²
PRISANTYDNING:	Kr. 3 450 000,- Fellesgjeld kr. 38 483,- Omkostninger kr. 88 300,- Totalpris: kr. 3 576 783,-
MEGLERE:	Adv. T. Sundfør/M.F. Østman Tlf. 924 10 200/901 06 128 E-post: ts@sgb.no/mfo@sgb.no

ADRESSE

Solbergliveien 72, 0683 Oslo

MATRIKKEL, TYPE OG EIERFORM

Festrett til gnr. 144, bnr. 1057, snr. 63 i Solberglia Sameie, org.nr. 975 473 279.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 01.07.2026, rapportdato 18.11.2026. Markedsverdi: kr. 3 450 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Grunneier/bortfester: Oslo kommune.

Fester/seksjonseier: Giacomo Checchi.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Oppsal i bydel Østensjø, i et etablert boligområde med hovedsakelig småhus- og blokk-/leilighetsbebyggelse. Området har nærhet til dagligvarehandel, skoler, barnehager og lokale servicetilbud.

Det er tilgang til bussforbindelser i nærområdet og kort avstand til T-bane fra blant annet Skøyenåsen/Oppsal. Området har også nærhet til tur- og rekreasjonsområder, herunder Østensjøvannet og omkringliggende grøntområder. Nærhet til Østmarka.

TOMTEAREAL OG EIERFORM

Tomten festes av Solberglia Sameie fra Oslo kommune. Festetiden er 75 år regnet fra 01.07.1957 og utløper 01.07.2032. Årlig festeavgift for hele sameiet var kr 143 238 i regnskapet for 2025. Festeavgiften fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøk. Seksjonens eksakte andel, dato for siste/neste regulering og vilkår ved festetidens utløp er ikke dokumentert i foreliggende underlag. Festekontrakten oppgir et festeareal på 14 599 m², mens matrikkelgrunnlaget oppgir 11 346,50 m².

ADKOMST

Adkomst fra offentlig inn på privat område.

AREAL OG INNHOLD

Leilighet:

BRA: 43 m²
BRA-i: 38 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 7 m²

Romfordeling:
U-etg: Entré, bad, stue og kjøkken

Bod i fellesareal vist på befaring (medtatt i BRA-e):

Bod 1: Ca. 3 m²
Bod 2: Ca. 2 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til boder.

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

BESKRIVELSE

1-roms leilighet fra 1963 beliggende i et barnevennlig og sentralt område på Oppsal. Boligen trenger løpende vedlikehold/oppgraderinger.

STANDARD

Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov.

Utvendig:

Byggemåte: Fundamentert med støpte konstruksjoner til fjell. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger av bindigsverk utvendig kledd med panel. Saltak tekket med plater (ikke besiktiget).

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Leilighetens vinduer og verandadør ble skiftet ut i regi av sameiet i november 2026. Tilstandsrapportens beskrivelse og tilstandsvurdering av vinduer og verandadør gjelder de tidligere bygningsdelene fra 1987, slik disse fremstod ved befaringen 1. juli 2026. Slett entrédør.

Sørvestvendt balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk. Overbygget av den overliggende verandaen.

Innvendig:

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: laminat, belegg
Vegger: malte flater
Tak: malte flater
Innerdører: formpressede dører

Oppvarming: panelovner og elektrisk gulvvarme på badet.

Våtrom:

Bad pusset opp i 2012 iht. tidligere boligannonse. Ukjent omfang og utførelse.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med varmekabler.

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøleskap i nisje. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap. De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.
Det er vaskemaskin i nisje i entré.
Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er tilluft med ventil i ytterveggen.
Det er 116 liters varmtvannstank i kjøkkenbenken.
Automatsikringer på felles tavle med adkomst fra felles trappegang.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjent og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Årsrapporten for 2025 opplyser om utskifting av vinduer og balkongdører, reparasjon av porttelefoner/dørlåser, nytt brann-/røykvarslingsutstyr, kontroll av ildsteder, skjeggkresaneringer (økende problem), befaring om mus/rotter og avfuktere i kjeller i nr. 50 og 52.

For denne leiligheten ble vinduer og verandadør skiftet ut i regi av sameiet i november 2026.

Fremtidige planer: styret oppgir vedlikeholdsplan, brannrapport, oversikt over ildsteder, gjennomgang av varmepumpeinstallasjon, sykkelbod, vurdering av nett/TV-leverandør, mus-/rotteproblematikk og vurdering av kommende EU-krav til energieffektivisering. Dette er planer, ikke gjennomførte tiltak eller beregnede kostnader for seksjonen.

PARKERING

Garasje/parkeringsplass følger ikke seksjonen ved salg. Sameiet har totalt 19 garasjer og 5 parkeringsplasser.

Det er ventelisteordning og tildeling administreres av styret.

FYRING/OPPVARMING

Det er oppvarming med panelovner. Elektrisk oppvarming på bad.

FELLESUTGIFTER

Ifølge opplysningene fra forretningsfører er totale felleskostnader pr. 02.07.2026 kr 3 381 per måned.

Meglerbrevet opplyser at uspesifiserte månedlige felleskostnader dekker boligselskapets driftskostnader, med henvisning til årsregnskapet for nærmere spesifikasjon. Årsregnskapet har blant annet poster for drift og vedlikehold, forsikringer, festeavgift, kommunale avgifter, energi/fyring og TV-anlegg/bredbånd.

Det tas forbehold om endringer.

FELLES FORMUE

Andel av felles formue utgjør kr 17 876 per 31.12.2025.

FELLESGJELD

Andel av fellesgjeld (kun lån) utgjør kr 38 483 pr. 02.07.2026.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

I henhold til opplysninger fra forretningsfører, har sameiet følgende lån:

OBOS-banken AS. Annuitetslån. Restsaldo kr 192 192,00. Innfrielsesdato 30.12.2034. Rentesats på 7,25 %. 12 terminer i året. Flytende rente.

OBOS-banken AS. Annuitetslån. Restsaldo kr 2 952 747,00. Innfrielsesdato 30.10.2045. Rentesats på 7,25 %. 12 terminer i året. Flytende rente.

UTLEIE

Vedtektene punkt 2-3 angir at seksjonseier kan leie ut seksjonen, men at leier skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes ved saklig grunn. Det godkjennes bare utleie til privatpersoner, ikke juridiske personer. Styret kan kreve leiekontrakten fremlagt og skal kreve sameiets «Pliktavtale mellom seksjonseier/utleier og leietaker» ferdig utfylt. Leietaker skal bekrefte å ha mottatt vedtekter og husordensregler.

DYREHOLD

Vedtektene punkt 3-2 angir at dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for øvrige seksjonseiere i oppgangen.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

SAMEIET

Eierseksjonssameiets navn er Solberglia Sameie. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 473 279 og består av 76 boligseksjoner på gnr. 144, bnr. 1057 i Oslo kommune.

Sameiets nettside er: SOLBERGLIA SAMEIE | En tjeneste fra OBOS

EIENDOMSSKATT

For snr. 63 i Solberglia Sameie er eiendomsskatten kr 0. Det har ikke vært beregnet eiendomsskatt på denne andelen for noe år.

I 2025 måtte den estimerte verdien på en eiendom være på over 6,8 mill. kr for at det skal utløse eiendomsskatt.

REGULERING

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 12161, med arealformål bolig med tilhørende anlegg.
Deler av eiendommen/tilgrensende areal omfattes også av planene 74553 og V081154N2, med arealformål offentlig kjørebane/veigrunn.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift på 2,5 %, tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 3 450 000,-.

Prisantydning	Kr.	3 450 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	38 483	,-
Dokumentavgift 2,5 %	Kr.	87 210	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	**Kr.**	**3 576 783**	**,-**

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2025 er følgende:

Som primærbolig: kr 1 213 499.
Som sekundærbolig: kr 4 853 996.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

FORSIKRING

Forretningsfører har informert om at boligen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 79574081. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte seksjonseier.

HEFTELSER

Rene pengeheftelser i eiendommen slettes, jf. tvfbl. § 11-21. På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser eller rettigheter som vil følge eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1961/12570-1/105
07.10.1961
Erklæring/avtale
(0301-144/1057/0/63**)**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra:
0301-144/1057
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/2972-1/105
12.03.1962
Best. om vann/kloakkledn.
(0301-144/1057/0/63**)**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra:
0301-144/1057
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/9853-1/105
13.08.1962
Erklæring/avtale

(0301-144/1057/0/63**)**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra:
0301-144/1057
Gjelder denne registerenheten med flere

1970/7267-1/105
30.04.1970
Erklæring/avtale
(0301-144/1057/0/63**)**
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra:
0301-144/1057
Gjelder denne registerenheten med flere

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

ERVERVERS BEGRENSNING

Det opplyses om at ingen kan direkte eller indirekte eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. Lov om eierseksjoner § 23.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei inn på privat område.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter oransje – Energikarakter G. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglers vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom dere etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Plantegning
Takst
Energiattest
Formueopplysninger
Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter
Seksjoneringsbegjæring
Festeavtale
Grunnboksutskrift

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker.
Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.
En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA Vår ref.: 33290-13740

Til adv. Torolv Sundfør,v/advokat Malin Fritzøe Østman tlf. 901 06 128, e-post: mfo@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Solbergliveien 72, snr. 63 i Solberglia Sameie i Oslo kommune.

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet av Oslo tingrett, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6.

Finansieringsplan:

.....

.....

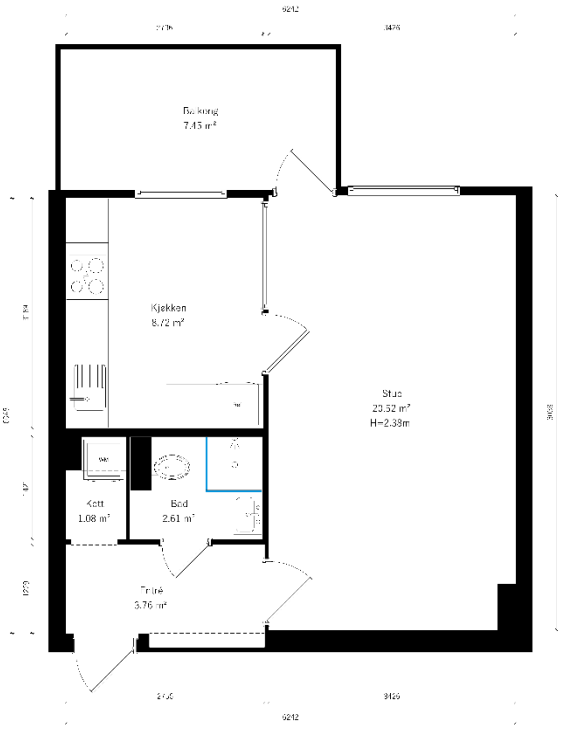
Andre opplysninger:

.....

.....

Budet er avgitt (dato): .....

Navn:	Navn:.....
Fnr.:	Fnr.:.....
Adresse:	Adresse:.....
Postnr/sted:	Postnr/sted:.....
Mobil:	Mobil:.....
E-post:	E-post: .....
Signatur:	Signatur: .....



Solbergliveien 72

-1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D





























Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Solbergliveien 72, 0683 OSLO

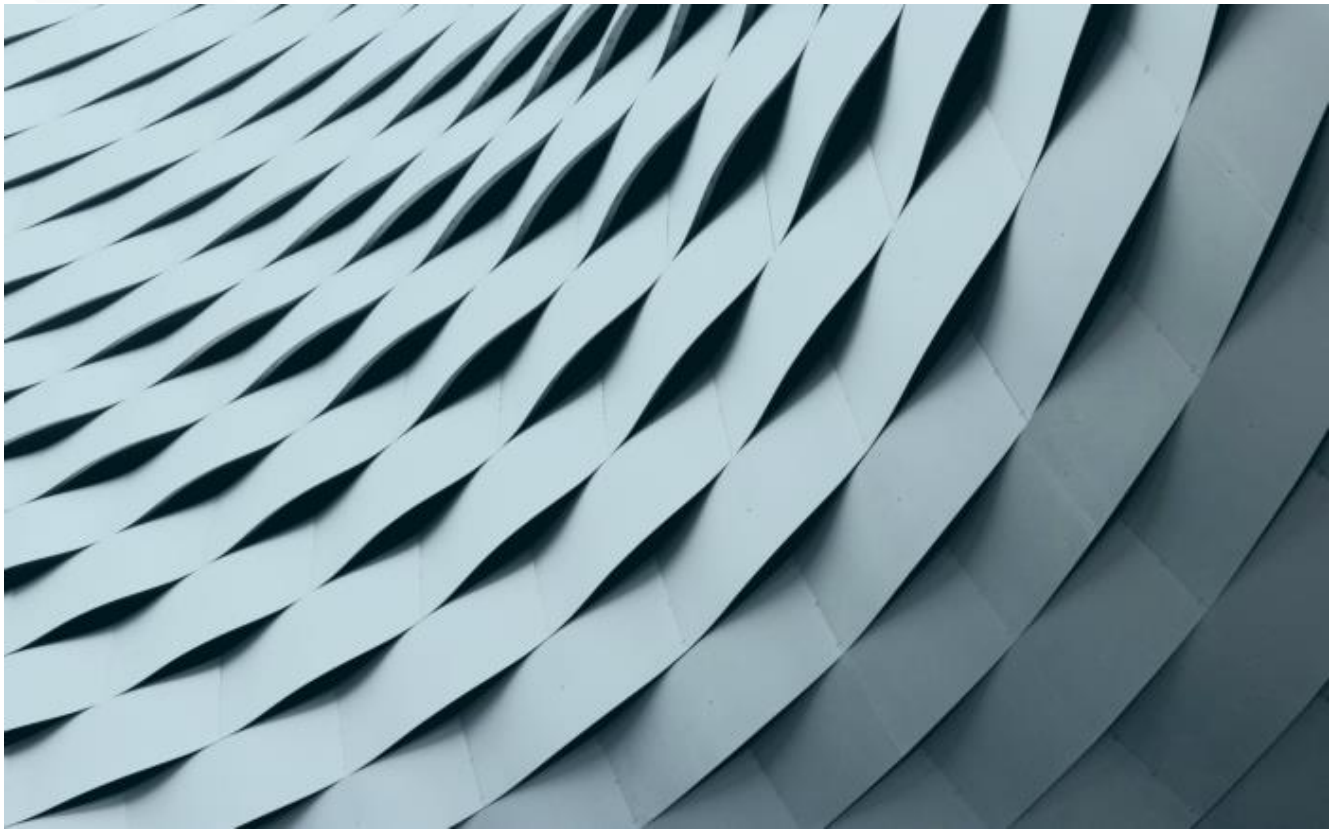
OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1057, snr. 63

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 01.07.2026 **Rapportdato:** 18.11.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2485 **Eiendomsverdi ref nr:** BF8066

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

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.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@eiendomsressurs.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det var mer løsøre og lagrede ting enn normalt. Det kan ikke utelukkes avvik som ikke kunne bli oppdaget på bakgrunn av løsøre og lagrede ting. Egen undersøkelser anbefales.

Selveierleilighet - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Fundamentert med støpte konstruksjoner til fjell (kilde: byggesak). Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med panel. Saltak tekket med plater (ikke besiktiget).

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1987
Terrassedør i tre med 2-lags glassvindu fra 1987

Slett entrédør

Sørvest-vendt veranda på ca. 7 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk. Overbygget av den overliggende verandaen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: laminat, belegg
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Innerdører: Formpressede dører

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad

VÅTROM Gå til side

Baderom pusset opp i 2012 iht. tidligere boligannonse. Ukjent omfang og utførelse.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med varmekabler.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøleskap i nisje
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Det er vaskemaskin i nisje i entré.

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.

Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er tilluft med ventil i ytterveggen.

Det er en 116 liters varmtvannstank i kjøkkenbenken.

Automatsikringer på felles tavle med adkomst fra felles trappegang.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	43 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	43 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

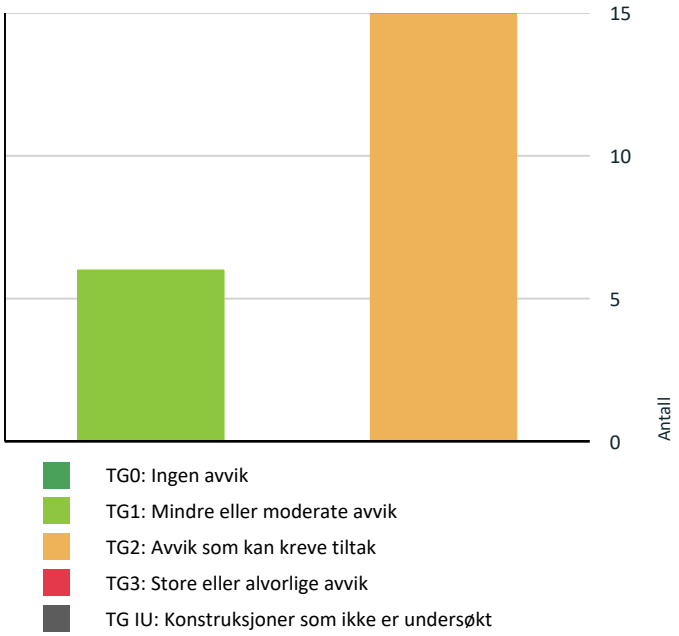
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget etter 1999 som i hvert fall innbefatter bad og kjøkken.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1963

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Trevirket/panelene er stedvis oppsprukket og værslitt - særlig over vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak utover jevnlig tilsyn og jevnlig vedlikehold. På sikt må det påregnes lokale utskiftninger.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1987
Verandadør i tre med 2-lags glassvindu fra 1987

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Vinduer og verandadør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Slett entrédør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvest-vendt veranda på ca. 7 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk. Overbygget av den overliggende verandaen. Vanntett sjikt av blekk eller lignende fra ukjent år (høy alder).

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Dekket er slitt og det er løse bord og spiker/skruer.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt eller kjent om det er utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Det er observert råte i undertaket ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremvist eller kjent om det er utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Vurdering av avvik:

• Generell elde/slitasje og misfarging.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes oppussing av overflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Innvendig har trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

Beskrivelse

Tegningsmateriale beskriver trebjelkelag over kjeller og over «ikke utgravet rom». Rommene under boenheten er ikke besiktiget, og det er ikke avklart om det foreligger kjeller, krypkjeller eller annet utilgjengelig hulrom. Slike konstruksjoner kan være utsatt for fukt-, råte- og soppdannelse. Forholdet bør avklares med styret, herunder eventuell informasjon om tilstand og tidligere tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom pusset opp i 2012 iht. tidligere boligannonse. Ukjent omfang og utførelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Vurdering av avvik:
• Det er mangelfullt fall på gulvet i lekkasjesonen i forhold til kravet på befaringstidspunktet.

• Det er noe svakt fall på gulvet i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
• Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er synlig banemembran ført ned mot sluket. Banemembranen er ikke synlig rundt det hele i klemringen.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Banemembranen er ikke synlig rundt det hele i klemringen.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Ved symptom på skadeutvikling må det gjøre ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.
• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.
• Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Naturlig ventilasjon vil ofte kunne oppleves som utilstrekkelig og kan føre til fuktproblematikk ved høy belastning.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:
• Da dette er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser med hulltaking for bedre å kunne kartlegge tilstanden.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøleskap i nisje

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert skadelige fuktverdier på befaringstidspunktet. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller demontert sokkel.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er fuktsvelling og delaminering i benkeplaten.
• Lekkasjestopper er frakoblet.
• Det er fuktskade i benkeskap ved varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utskiftning av bankeplaten.
• Lekkasjestopper må kontrolleres og kobles til/byttes. Manglende utbedring øker risikoen for vannskade.
• Skapbunnen bør undersøkes ytterligere og eventuelt byttes. Dersom skaden er stor vil undersøttelsen av varmtvannsberederen være svekket og det kan være fare for svikt og lekkasje.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Anlegget er fra ukjent år.
Det er vaskemaskin i nisje i entré.

Merknad: Rør i rør-systemets rørkurser mangler merking/er mangelfullt merket. Dette kan vanskeliggjøre vedlikehold noe.

Vurdering av avvik:
• Det er vaskemaskin i nisje i entré uten lekkasjesikring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales lekkasjestopper i alle rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk. Manglende lekkasjestopper kan føre til vannskader ved eventuell lekkajse.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Da oppdraget gjelder tvangssalg, er ikke spørsmål til eier om sjenerende lyd fra avløpsanlegget besvart. Noe avløpsstøy kan forekomme i eldre bygg, men det er usikkert om det foreligger sjenerende eller unormal støy.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er tilluft med ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventil for naturlig oppdrift på kjøkken er lukket/stengt. Tidligere tilluftsventil i yttervegg på kjøkken brukes nå for avkast fra kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak
• Opprinnelig ventilasjonsløsning er ikke opprettholdt, noe som kan gi redusert luftutskifting og begrenset tilluft til boligen. Løsningen bør vurderes nærmere og eventuelt tilpasses slik at kjøkkenet og boligen får tilfredsstillende ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 116 liters varmtvannstank fra 2003 i kjøkkenbenken.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er tydelig med bakgrunn i skade på kjøkkenskapet at det har vært lekkasje tidligere.

Konsekvens/tiltak
• Lekkasjestopperen er frakoblet. Den må kontrolleres og kobles på eller byttes.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført el-tilsyn.
Alder for anlegget er ikke kjent.

Tilstandsrapport

Automatsikringer på felles tavle med adkomst fra felles trappegang.

Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på anlegget.

Da dette er et tvangssalg, er ikke spørsmål til eier besvart.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget etter 1999 som i hvert fall innbefatter bad og kjøkken.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget etter 1999 som i hvert fall innbefatter bad og kjøkken.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.
• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

43 m²/38 m²

Selveierleilighet: Entré, Bad, Stue, Kjøkken, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**3 500 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	38 482
Konklusjon markedsverdi		**3 450 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, hvor et utvalg er vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solbergliveien 52 ,0683 OSLO 38 m²	1963	1 sov	05-05-2026	3 800 000	**4 000 000**	57 248	4 057 248	**106 770**
2	Kranveien 17 ,0684 OSLO 34 m²	1962	0 sov	03-05-2026	3 400 000	**3 450 000**	147 000	3 597 000	**105 794**
3	Vetlandsveien 66 ,0685 OSLO 35 m²	1961	1 sov	21-06-2026	3 490 000	**3 610 000**	59 268	3 669 268	**104 836**
4	Mekanikerveien 18 ,0683 OSLO 34 m²	1961	0 sov	19-03-2026	3 390 000	**3 350 000**	106 000	3 456 000	**101 647**
5	Solbergliveien 56 ,0683 OSLO 44 m²	1963	0 sov	28-04-2026	3 400 000	**3 700 000**	57 548	3 757 548	**85 399**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		40 572
Vedlikehold, seksjon - stipulert	Kr.		20 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**60 500**

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	640 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.		**1 550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 550 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		2 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 750 000**

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

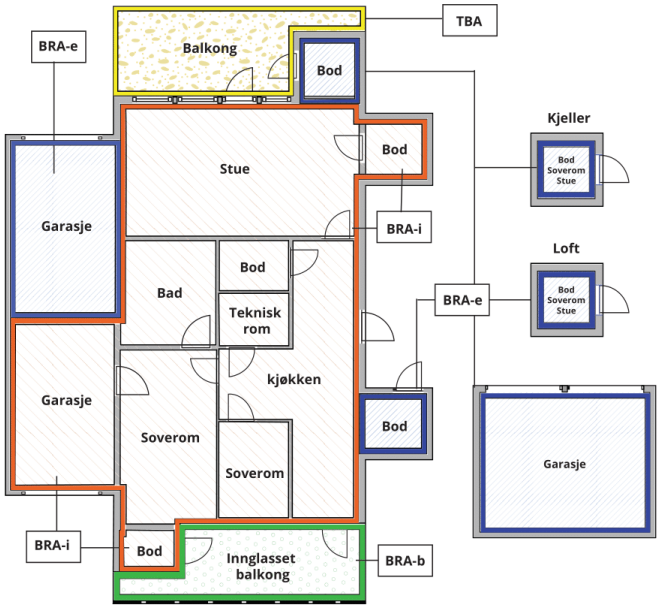
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	38			38	7
Underetasje		5		5	
SUM	**38**	**5**			**7**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, bad, stue, kjøkken		
Underetasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Bod i fellesareal vist på befaring (medtatt i BRA-e):
Bod 1: Ca. 3 m²
Bod 2: Ca. 2 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
01.7.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1057		63	11346.5 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Festet

Adresse

Solbergliveien 72

Hjemmelshaver

Fester: Checchi Giacomo
Hjemmelshaver: Oslo Kommune

Kommentar

Tomten festes av Solberglia Sameie fra Oslo kommune. Festetiden er 75 år regnet fra 01.07.1957 og utløper 01.07.2032. Årlig festeavgift for hele sameiet var kr 143 238 i regnskapet for 2025. Festeavgiften fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøk. Seksjonens eksakte andel, dato for siste/neste regulering og vilkår ved festetidens utløp er ikke dokumentert i foreliggende underlag. Festekontrakten oppgir et festeareal på 14 599 m², mens matrikkelgrunnlaget oppgir 11 346,50 m².

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Solberglia Sameie	41 / 4634	Obos Eiendomsforvaltning AS	975473279

Felles gjeld:
Kr. 38 482 02.07.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Oppsal i bydel Østensjø, i et etablert boligområde med hovedsakelig småhus- og blokk-/leilighetsbebyggelse. Området har nærhet til dagligvarehandel, skoler, barnehager og lokale servicetilbud.

Det er tilgang til bussforbindelser i nærområdet og kort avstand til T-bane fra blant annet Skøyenåsen/Oppsal. Området har også nærhet til tur - og rekreasjonsområder, herunder Østensjøvannet og omkringliggende grøntområder.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 12161, med arealformål bolig med tilhørende anlegg.

Deler av eiendommen/tilgrensende areal omfattes også av planene 74553 og V081154N2, med arealformål offentlig kjørebane/veigrunn.

Om tomten

Felles festet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Parkering

Fra forretningsfører: "Garasje/parkeringsplass følger ikke seksjonen ved salg. Ventelisteordning. Sameiet har totalt 19 garasjer og 5 parkeringsplasser. For tildeling av plass påløper det en administrasjonskostnad til forretningsfører etter gjeldende priser."

Felleskostander

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 381,00,-
Herav:
Pr. dags dato
Felleskostnader 3 381,00

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

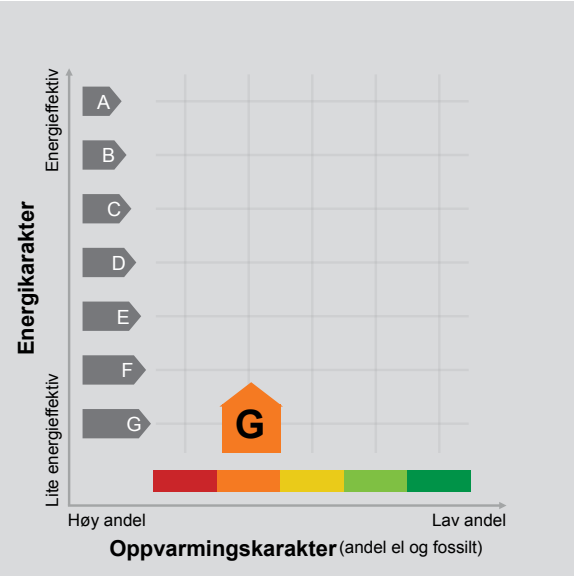
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ENERGIATTEST

Adresse	Solbergliveien 72
Postnummer	0683
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1057
Seksjonsnummer	63
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80321465
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-224828
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Solbergliveien 72	80321465	U0102	63	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1961

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	18 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	41 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	41 m²
Totalt BRA	41 m²
Oppvarmet luftvolum	99 m³
U-verdi for yttervegger	0,80 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,53 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	73,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,67 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	55 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.5.2020

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	192,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	261,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 163 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	418,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 561 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	418,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 163 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 279 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	7 884 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 163 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	74,0 %

Skatteetaten

Hei.

Viser til din henvendelse 30.10.2026.

Formuesverdien for primærbolig er 1 213 499 kroner, for sekundærbolig er formuesverdien 4 853 996 kroner.

Hilsen
Skatteetaten

ADVOKATFIRMAET SGB AS
v/Malin Fritsøe Østman
Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO
E-post: mfo@storlokken.no

Deres ref.: 13740 . Vår ref.: 1276-1-063 Dato: 02.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solberglia Sameie
Organisasjonsnr:	975473279
Seksjonseier:	Checchi (bo), Giacomo
Medeier:	
Leilighetsnummer:	063
Adresse:	Solbergliveien 72, 0683 OSLO
Seksjonsnummer:	63
Gnr.	144
Bnr.	1057

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207846805
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	192 192,00
Innfrielsesdato:	30.12.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208654357
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	2 952 747,00
Innfrielsesdato:	30.10.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 381,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 381,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	523,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 116,-
Annen formue:	17 876,-
Gjeld:	74 299,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207846805
Restsaldo:	2 204,57
Kapitalkostnader:	29,59
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208654357
Restsaldo:	36 278,34
Kapitalkostnader:	291,75
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 38 482,91,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Erland Omsveen, e-post: solberglia@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

V E D T E K T E R

for

Solberglia Sameie, org. nr. 975 473 279

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier

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

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

2-3 Godkjenning av leier

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder bl.a. tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkering

4-1 Garasjeplasser

Sameiet har 19 garasjeplasser som leies ut. Styret administrerer ventelisteordning på plassene.

For tildeling av garasje påløper det administrasjonskostnad til forretningsfører.

Garasjeplassene følger ikke leilighetene ved salg.

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

4-2 Parkeringsplasser på fellesareal

Sameiet har 6 parkeringsplasser på utvendig fellesareal. Styret administrerer ventelisteordning på plassene.

For tildeling av plass påløper det administrasjonskostnad til forretningsfører.

Parkeringsplassene følger ikke leilighetene ved salg.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Husordensregler for Solberglia sameie

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

1. Beboernes plikter

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

2. Fellesarealer.

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

3. Boder i kjeller

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

4. Forhager mm.

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

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

5. Indre orden

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

6. Dyrehold

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

7. Nattero

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

8. Parkering

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

9. Fellesvaskeri

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

10. Dugnad

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

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

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

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

12. Utfyllende husordensregler

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

13. Overtredelser av husordensreglene

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

14. Ved utleie av seksjon.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1276
SOLBERGLIA SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SOLBERGLIA SAMEIE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1276

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Ekstraordinært årsmøte vindusutskifting

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLBERGLIA SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Per Omsveen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Cecilie Ragne Forfang og Geir Olav Pettersen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Skifte av vinduer og balkongdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Beslutningsgrunnlag/saksopplysninger skifte av vinduer og balkogdører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Total kostnad/budsjett 5.319.494,-

Finansiering
Kostnaden finansieres som følger:

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

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

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

Uforutsette utgifter og problemstillinger

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

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

Prisøkning

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

Eventuelle spørsmål og uklarheter

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

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



NorDan sidesving

Det beste av moderne betjening kombinert med et klassisk design.

Den roterende rammen gir deg enkelt renhold og vedlikehold, samtidig som det tradisjonelle uttrykket bevares.

TILPASS

Sidesving kombinerer tradisjonell stil med både åpningssperre og en posisjon for trygg vindusvask.



Sidesving og sidehengslede vinduer kan utmerket kombineres i samme fasade. Velg mellom standard vridere, som styres av flere punkts låsespagnolett, eller nostalgiske vindushasper. Lette elegante rammer gir et smekkert design og økt bokomfort med en stor lysflate.

Dette er klassiske vinduer med moderne funksjon som egner seg spesielt godt til gamle boliger som skal rehabiliteres, og til nybygg som skal ha et gjennomført preg av svunne tider.

Oppdag det beste av moderne betjening kombinert med et klassisk design





Dette er klassiske vinduer med moderne funksjon som egner seg spesielt godt til gamle boliger som skal rehabiliteres, og til nybygg som skal ha et gjennomført preg av svunne tider.



Hvilke vinduer passer for deg?

Behovene er mange og komplekse. NorDan er opptatt av å levere kvalitetsprodukter skreddersydd til dine behov. Vi har som mål å gjøre det enklere for deg å velge.

Tilvalg er valg du må gjøre når du bestiller vindu eller dører fra NorDan

Det kan være vanskelig å velge rett farge på vinduet, og vite hva slags glass en ønsker. Skal du ha solskjerming inne eller ute, eller kanskje du trenger myggnetting. For ikke å snakke om hva slags type håndtak du ønsker.

TILVALG

Fant du det du lette etter?

- Ja
- Nei

NorDan AS
Stasjonsveien 46
N-4460 Moi
Org.nr: 979 776 233
Tlf: +47 51 40 40 00
firmapost@nordan.no

Where to
ZeroBadge










Toppsving

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

3D visning

Mer Informasjon

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

Toppsving

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

Klassisk og elegant

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

Fordeler med 3-lags glass

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

Sterke beslag og smarte funksjoner

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

SE DEMONSTRASJONSVIDEO

LES MER OM TOPPSVING

Meld deg på vårt nyhetsbrev

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

MELD DEG PÅ HER

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.25
Selskapsnummer: 1276 **Selskapsnavn:** SOLBERGLIA SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Per Omsveen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Cecilie Ragne Forfang og Geir Olav Pettersen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Skifte av vinduer og balkongdører

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SOLBERGLIA SAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Per Omsveen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Cecilie Ragne Forfang og Geir Olav Pettersen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Skifte av vinduer og balkongdører

Forslag til vedtak:

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1276
SOLBERGLIA SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SOLBERGLIA SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

28. mai 2026 kl. 18:00, Golia Velhus - Damfaret 25.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLBERGLIA SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Erland Omsveen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Cecilie Ragne Forfang og Marie Furre er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1276 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det er valg av styremedlem(er), varamedlemmer og valgkomite.

Styreleder Per Omsveen, samt styremedlemmene Silje Bjune, Tobias S. Blegeberg og Geir-Olav Pettersen er ikke på valg.
Vi ønsker oss et nytt styremedlem da Silje kommer til å flytte ut i perioden.
Etter 2. år som styremedlem stille Marie Furre til valg for en ny periode.

Vi håper at dagens varamedlemmer og valgkomite stiller til valg for ny periode.

Roller og kandidater

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

- Marie Furre

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

- Belle Ellen Myhre
- Cecile Ragne Forfang

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

- Cecilie Ragne Forfang
- Nikolay Dontchev Nikolov

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Per Omsveen Nyveien 31

Styremedlem Silje Vig Bjune Solbergliveien 52
Styremedlem Tobias Solem Blegeberg Solbergliveien 56
Styremedlem Geir Olav Pettersen Solbergliveien 76
Styremedlem Marie Furre Solbergliveien 76

Varamedlem
Cecile Ragne Forfang
Belle Ellen Myhre

Valgkomite`
Cecilie Ragne Forfang
Nikolay Dontchev Nikolov

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Solberglia Sameie

Sameiet består av 76 seksjoner.

Solberglia Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975473279, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 144/1057

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

Solberglia Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO v/Sven Mozart Aarvold
OBOS kontaktperson er Margrethe Eggan

STYRETS ARBEID 2025

Perioden som har vært:

· Styret har gjennomført 5. styremøter, samt en rekke møter med leverandører, avklaringer pr. epost, mobil, m.m.

· Vi har skiftet balkongdører og vinduer i Sameiet

· DataCall har reparert flere porttelefoner/dørlåser

· Vi har installert nytt brann/røykvarslingsutstyr og ny leverandør

· Gjennomført inspeksjon/kontroll av ildsteder (stiller spørsmål ved gjennomføringen)

· Pelias har vært på flere saneringer av Skjeggkre – økende problem
. Pelias har vært på befaring vedrørende mus og rotteproblematikk

· Montert avfukter i kjeller i nr. 50. og 52 - Service gjennomført på installerte avfuktere

· NorTekstil skifter matter hver 4. uke

· Avholdt dugnader vår og høst med containere for hageavfall !

Fremtidige planer:

· Utarbeide vedlikeholdsplan ved hjelp av "Mitt bygg"
. Brannsikkerhet - få utarbeidet en brannrapport
. Oversikt over gjeldende ildsteder
. Gjennomgå erfaringer med varmepumpe installasjon
. Sykkelbod
. Vurdere ny leverandør for nett/tv
· Mus og rotteproblematikk
· Vurdere kommende EU krav til energieffektivisering

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 471 654.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. juli 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SOLBERGLIA SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLBERGLIA SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DTIOU-FDVHK-D2JNF-UNJU4-OGO7N-7D0QM

SOLBERGLIA SAMEIE
ORG.NR. 975473279, KLIENTNR. 1276

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 335 100	3 336 288	3 353 000	3 520 000
Ladeinntekter elbil		5 134	0	0	0
Andre inntekter		0	2 244	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 340 234**	**3 338 532**	**3 363 000**	**3 530 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 764	-45 707	-29 000	-30 000
Styrehonorar	4	-204 000	-178 500	-200 000	-210 000
Revisjonshonorar	5	-14 411	-22 886	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-124 338	-121 720	-129 000	-134 805
Konsulenthonorar		-297 443	-163 535	-5 000	-100 000
Drift og vedlikehold	6	-5 159 657	-293 922	-528 000	-528 780
Forsikringer		-327 859	-282 693	-346 000	-387 520
Festeavgift		-143 238	-143 238	-145 000	-145 000
Kommunale avgifter	7	-700 491	-642 436	-734 200	-770 010
Energi/fyring	8	-162 929	-153 742	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 229	-65 664	-72 000	-74 160
Andre driftskostnader	9	-243 589	-290 248	-285 000	-295 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 473 946**	**-2 404 290**	**-2 633 200**	**-2 836 175**
DRIFTSRESULTAT		**-4 133 712**	**934 242**	**729 800**	**693 825**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	42 538	50 451	0	0
Finanskostnader	11	-181 290	-150 557	-141 000	-290 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-138 752**	**-100 106**	**-141 000**	**-290 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 272 464**	**834 135**	**588 800**	**403 825**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	834 135		
Fra opptjent egenkapital:		-1 053 566	0		
Udekket tap:		-3 218 898	0		

SOLBERGLIA SAMEIE
ORG.NR. 975473279, KLIENTNR. 1276

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	58 577	58 577
SUM ANLEGGSMIDLER		**58 577**	**58 577**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 334	11 679
Forskuddsbetalte kostnader		405 730	5 472
Driftskonto OBOS-banken		2 753 686	3 003 843
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 000	10 000
Sparekonto OBOS-banken		7 754	7 493
Sparekonto OBOS-banken II		279	270
SUM OMLØPSMIDLER		**3 212 783**	**3 038 757**
SUM EIENDELER		**3 271 360**	**3 097 334**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 053 566
Udekket tap	13	-3 218 898	0
SUM EGENKAPITAL		**-3 218 898**	**1 053 566**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 730 603	1 872 018
Annen langsiktig gjeld	15	18 525	21 525
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 749 128**	**1 893 543**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 324	46 124
Leverandørgjeld		1 668 169	90 488
Skyldige offentlige avgifter	16	10 820	12 821
Påløpte renter		1 816	792
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 741 129**	**150 225**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 271 360**	**3 097 334**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2026
Styret i Solberglia Sameie

Per Erland Omsveen Geir-Olav Pettersen Silje Vig Bjune

Tobias Solem Blegeberg Marie Furre

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 004 901
Garasje	72 400
Parkering	4 403
Leietillegg påbygg	213 696
Vaskeri	39 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 335 100**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 764
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 764**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-204 000
SUM STYREHONORAR	**-204 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 096

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 411
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 411**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Palmgren	-4 911 762
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 911 762**
Drift/vedlikehold bygninger	-43 976
Drift/vedlikehold VVS	-5 764
Drift/vedlikehold elektro	-44 522
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 931
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 702
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 159 657**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-501 598
Feie- og tilsynsgebyr	-10 692
Renovasjonsgebyr	-188 201
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-700 491**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-162 929
SUM ENERGI / FYRING	**-162 929**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-18 640
Container	-37 873
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 605
Vaktmestertjenester	-2 070
Renhold ved firmaer	-79 230
Snørydding	-63 755
Andre driftskostnader	-1 685
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 096
Andre kontorkostnader	-2 851
Telefon, annet	-10 255
Bank- og kortgebyr	-3 458
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-243 589**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	30 433
Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 072
Renter av sparekonto i OBOS-banken	270
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	366
Andre renteinntekter	397
SUM FINANSINNTEKTER	**42 538**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-136 801
Pantegjeldsrenter	-44 489
SUM FINANSKOSTNADER	**-181 290**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Kostpris	71 925	
Tidligere avskrivninger	-13 348	
		58 577
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**58 577**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 13
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	627 982	
Nedbetalt i år	129 961	
		-1 742 057
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2025	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	11 454	
		-2 988 546
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 730 603**

NOTE 15
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-18 525
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-18 525**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-10 820**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.05.26
Selskapsnummer: 1276 **Selskapsnavn:** SOLBERGLIA SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SOLBERGLIA SAMEIE

Organisasjonsnummer: 975473279
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Golia Velhus - Damfaret 25.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Per Erland Omsveen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Cecilie Ragne Forfang og Marie Furre er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 210 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det er valg av styremedlem(er), varamedlemmer og valgkomite.

Styreleder Per Omsveen, samt styremedlemmene Silje Bjune, Tobias S. Blegeberg og Geir-Olav Pettersen er ikke på valg.
Vi ønsker oss et nytt styremedlem da Silje kommer til å flytte ut i perioden.
Etter 2. år som styremedlem stille Marie Furre til valg for en ny periode.

Vi håper at dagens varamedlemmer og valgkomite stiller til valg for ny periode.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marie Furre
Lovise Gran Aspunvik

Følgende stilte til valg:
Marie Furre
Lovise Gran Aspunvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecile Ragne Forfang
Belle Ellen Myhre

Følgende stilte til valg:
Cecile Ragne Forfang
Belle Ellen Myhre

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Ragne Forfang
Nikolay Dontchev Nikolov

Følgende stilte til valg:
Cecilie Ragne Forfang
Nikolay Dontchev Nikolov

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

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Tor Jørgen Svendsen Advokat	Pb 1135, 1301 Sandvika	

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

2. Hjemmelshaver

Navn: Solberglia borettslag under avvikling.

Fødselsnummer:

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

DAGBOKFØRT
16.OKT.86 065153

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

BYSKRIVEREN I OSLO

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

Side 2

6. Fordelingsliste

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
for DnC Eiendomsavdelingen Bærum		123364

Tor Jørgen Svendsen
Advokat

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

velse Side 3

6. Fordelingsliste

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

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

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

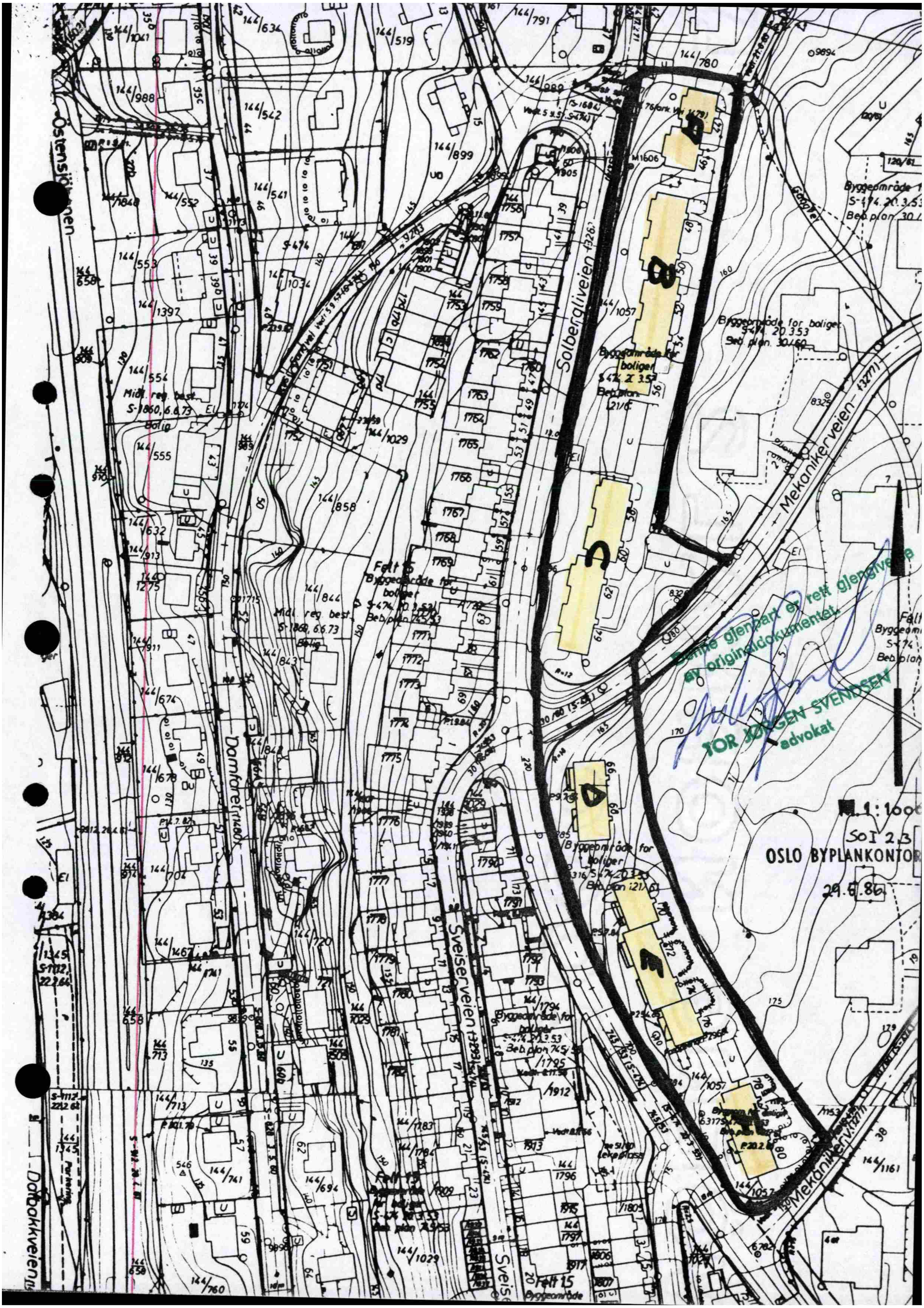
Sameiet skal ha panterett i hver seksjon med kr. 30.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett, og skal har prioritet etter første kjøpesum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Arealet på balkongene er ikke medtatt i sameiebrøken.

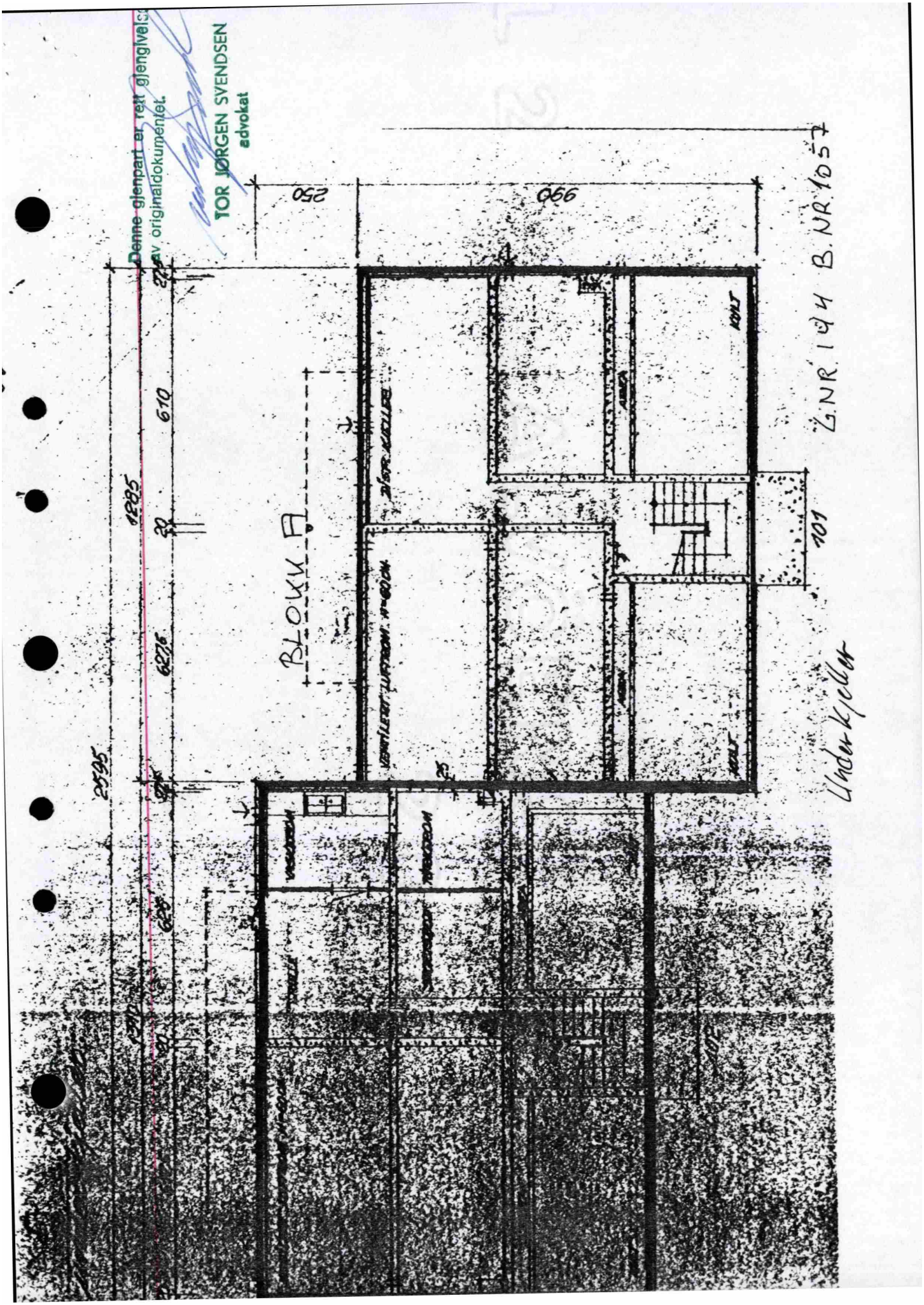
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
17/9 1986	Jon-Erik Olsen Gerd Aslaksrud
Sted: Oslo	

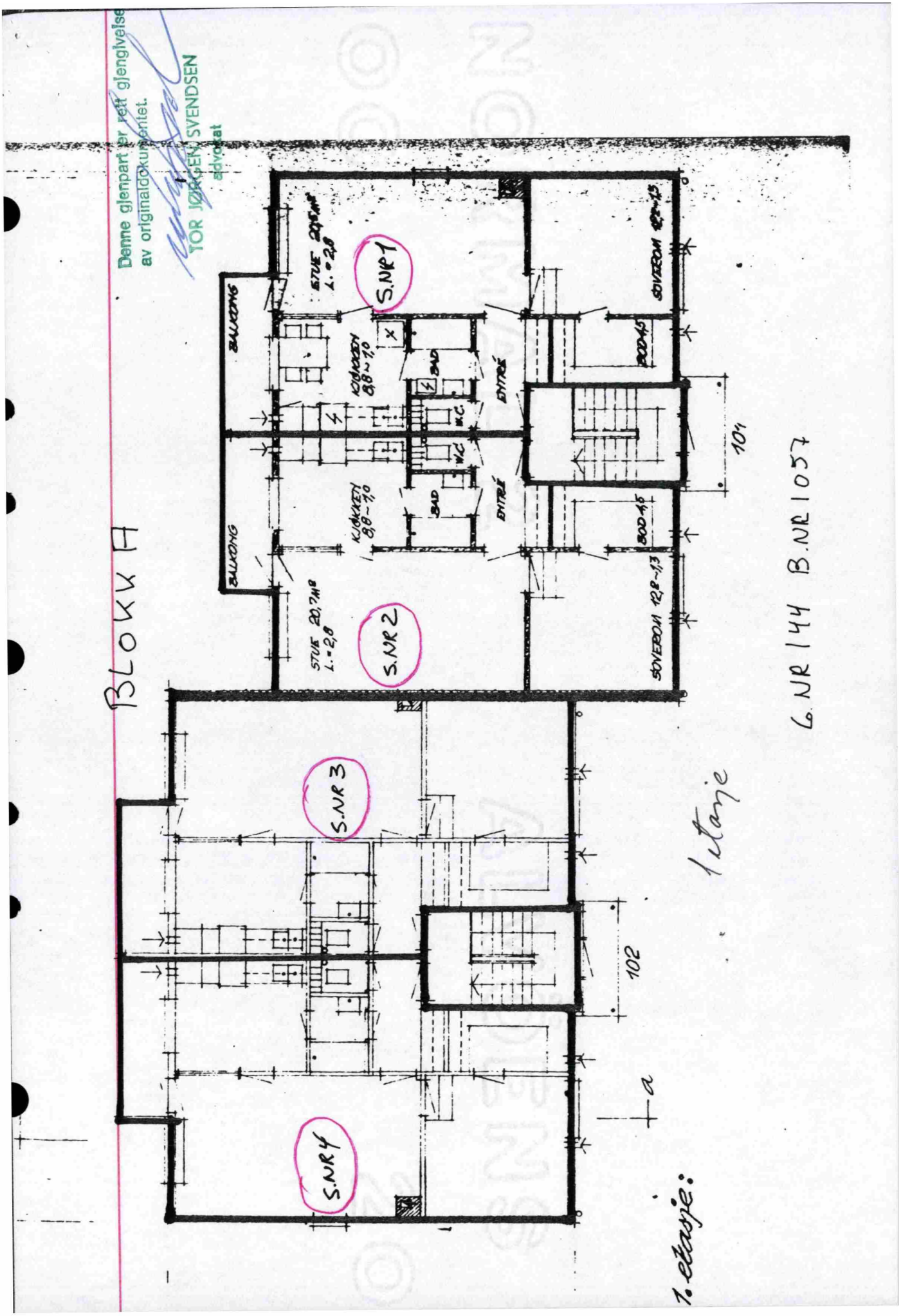
Dokumentet returneres til:

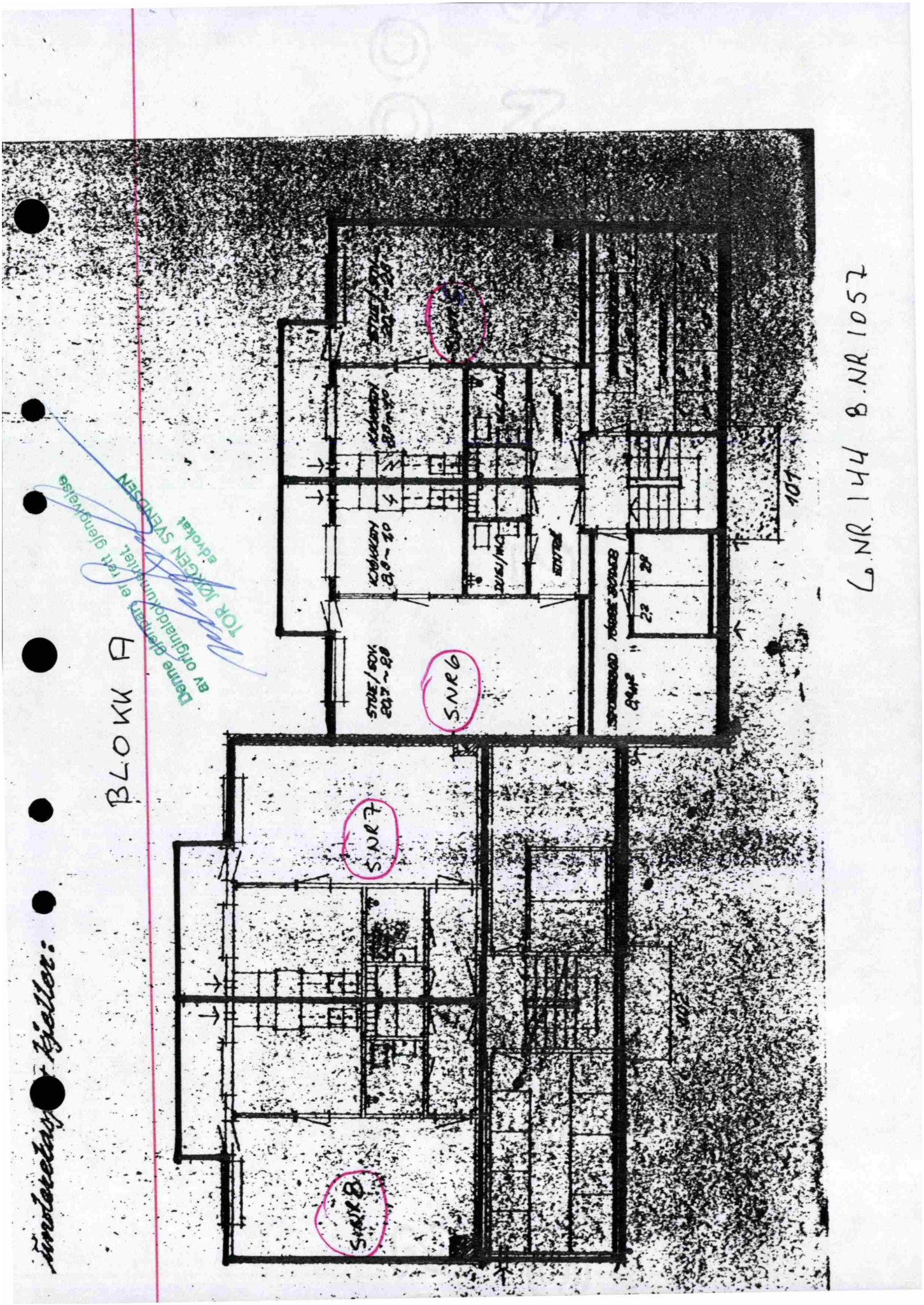
Navn	Adresse	Telefon
for DnC Eiendomsavdelingen Bærum	P. Gdm 175, 1301 Sandvika	123364

Tor Jørgen Svendsen
Advokat


Østensjøveien
Damfaret
Solbergliveien
Mekanikerveien
Sveiserveien
Dalbakkveien
Gangvei
Byggeområde for boliger
S-474. 20.3.53
Beb.plan. 30/60
Midl. reg. best.
S-1860, 6.6.73
Bolig
Felt 15
Byggeområde
1:1000
SOI 2.3
OSLO BYPLANKONTOR
29.5.86
Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

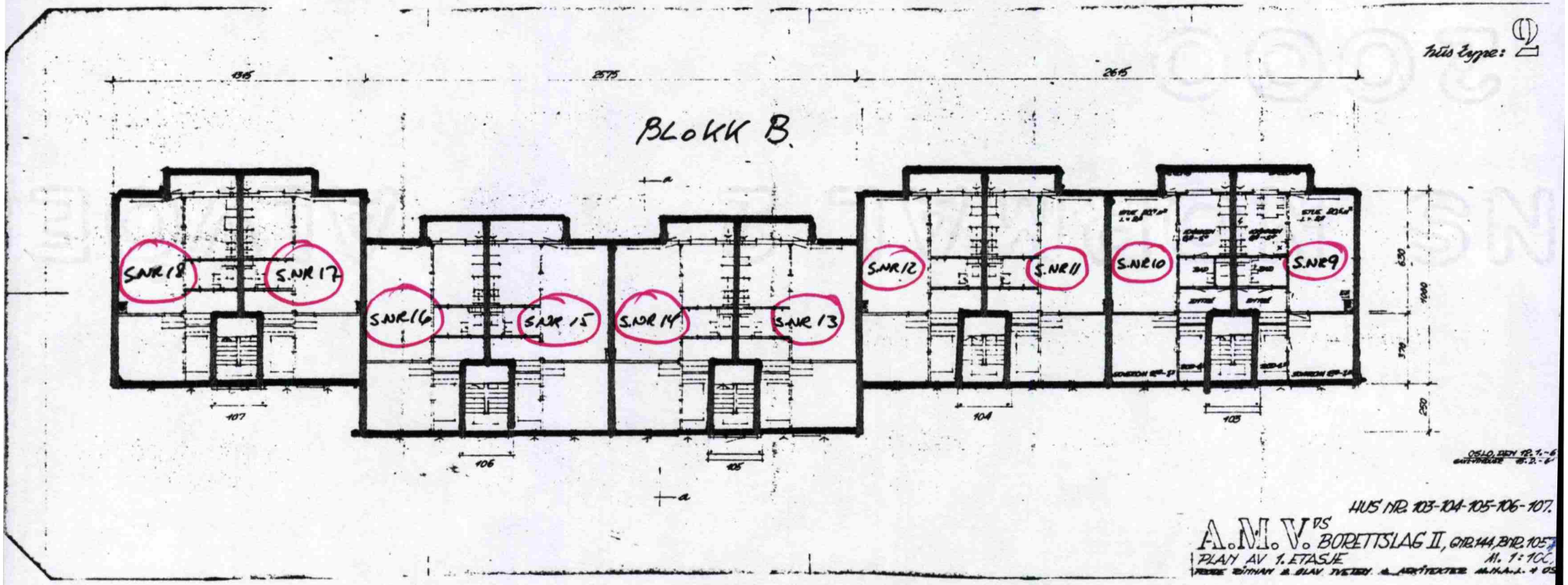

Denne gjenpart er rett gjengivelse
av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat
250
956
610
1895
2595
627
101
BLOKK A
G.NR. 194 B.NR. 105


Denne glenpart er ett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN advokat
BLOKK A
S.NR 1
S.NR 2
S.NR 3
S.NR 4
BALKONG
BALKONG
STUE 20,7m²
L.=2,8
KJØKKEN 8,8~1,0
KJØKKEN 8,8~1,0
BAD
W.C.
BAD
ENTRÉ
ENTRÉ
SOVEROM 12,8~1,3
SOVEROM 12,8~1,3
BOD 1,5
BOD 1,5
10,4
10,2
G.NR 144 B.NR 1057
1. etasje:


BLOKK A
G.NR. 144 B.NR 1057
S.NR 6
S.NR 7
S.NR 8
STUE/SOV. 20 m²
KJØKKEN 8,0 m²
STUE/SOV. 20 m²
KJØKKEN 8,0 m²
BAD
BAD
101
22
28
Denne gjengivelse er kun gyldig
av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

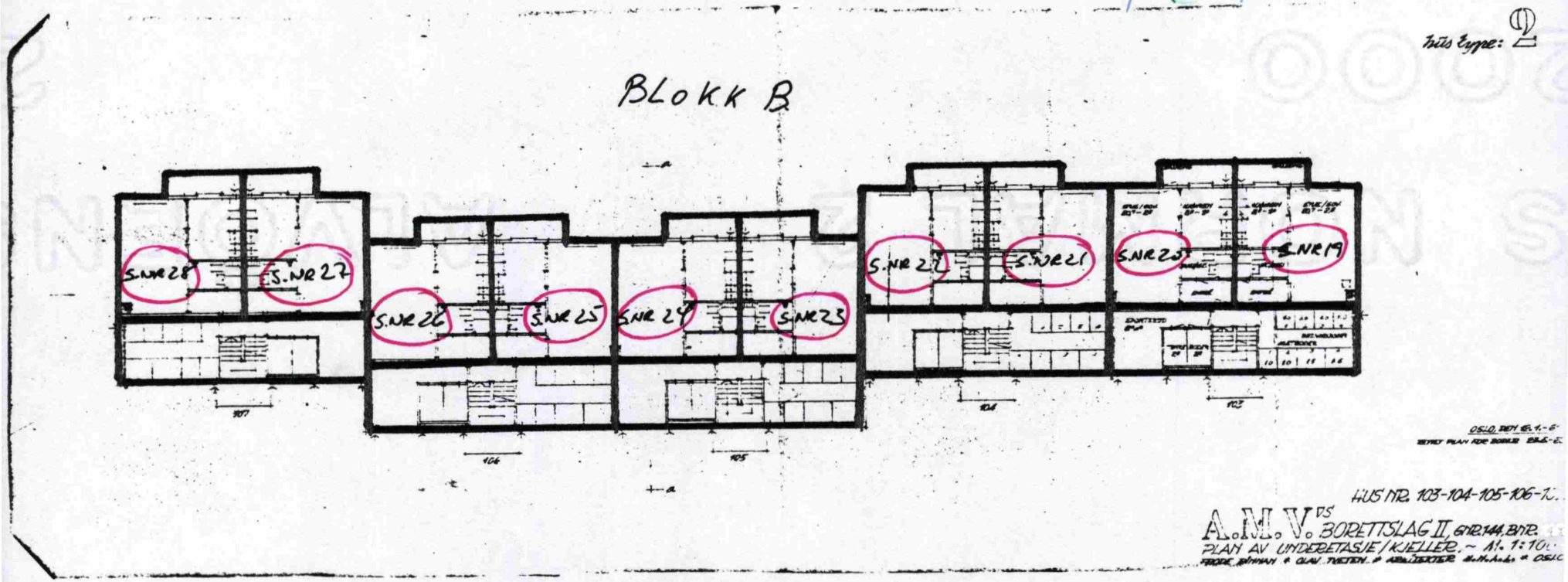
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/65153/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-30 11:37

Denne gjenpart er rett gjengivelse
av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

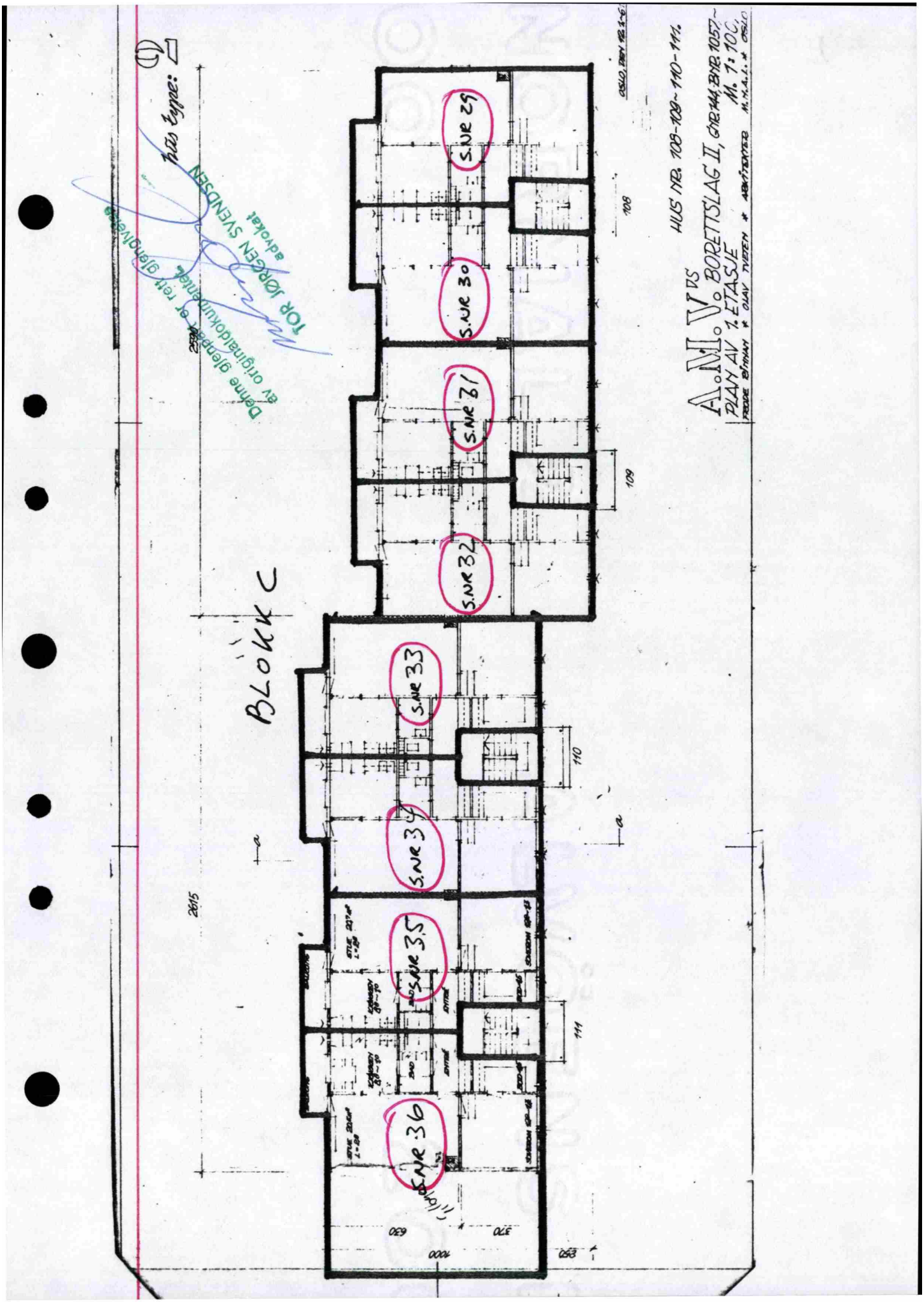


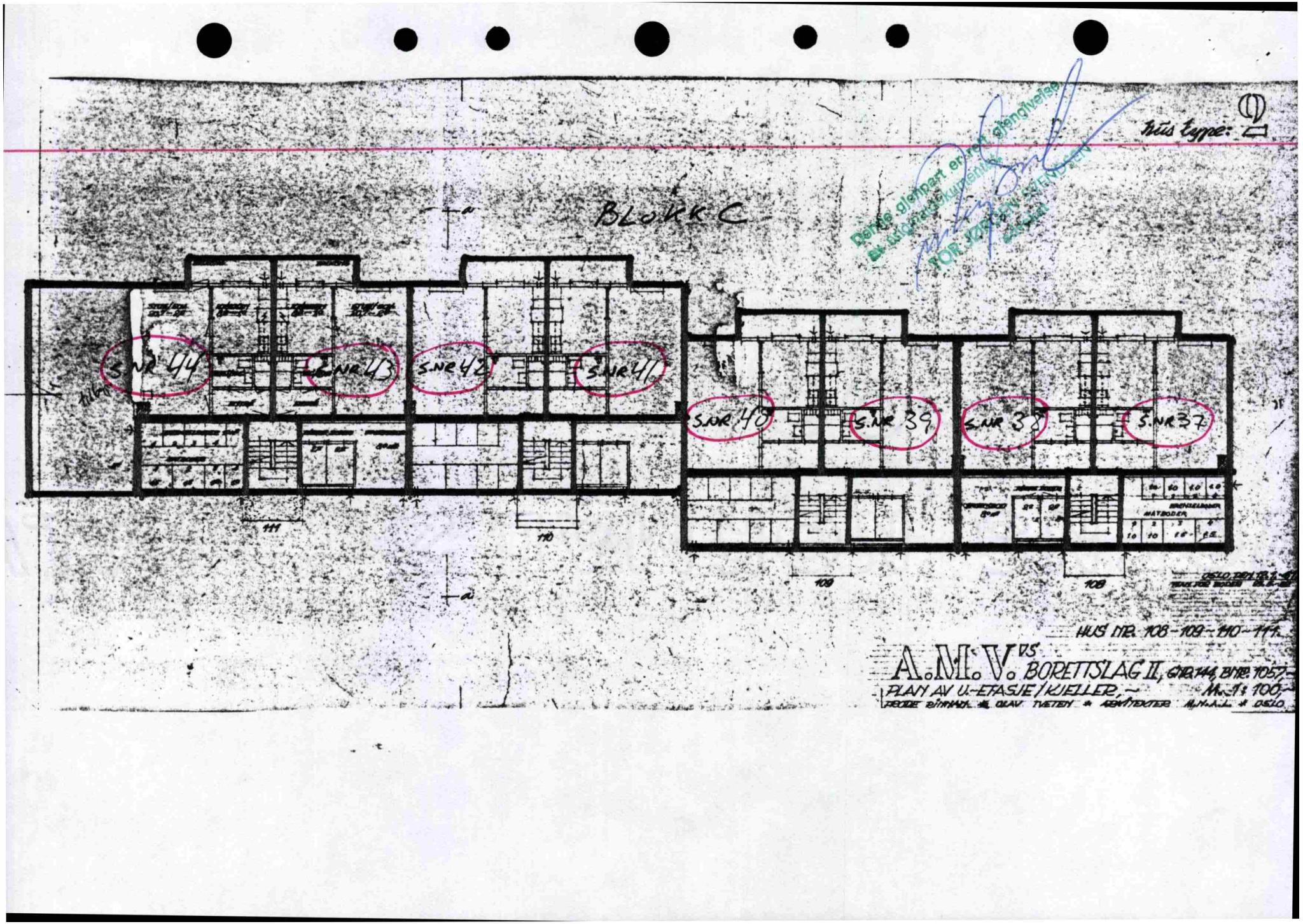
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/65153/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-30 11:37

Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

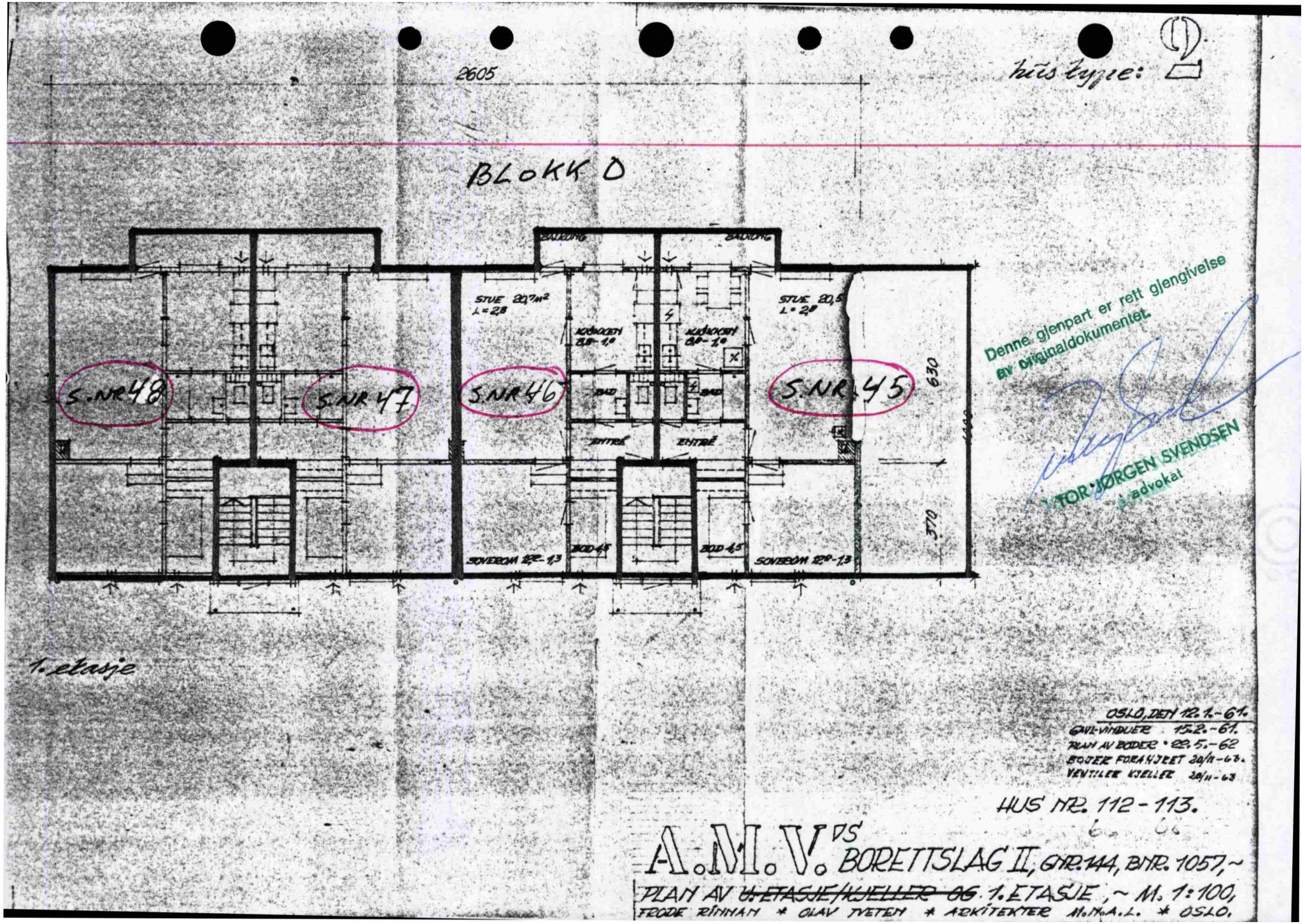


Side 10 av 19


A.M.V.S
BORETTSLAG II, GRETHAUGBYEN 1057
PLAN AV 1. ETASJE
M. 1:100
HUS NR. 108-108-110-111
BLOKK C
S.NR 29
S.NR 30
S.NR 31
S.NR 32
S.NR 33
S.NR 34
S.NR 35
S.NR 36
Hus type:
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat
Denne gjengivelse er rett gjengivelse
av originaldokumentet.

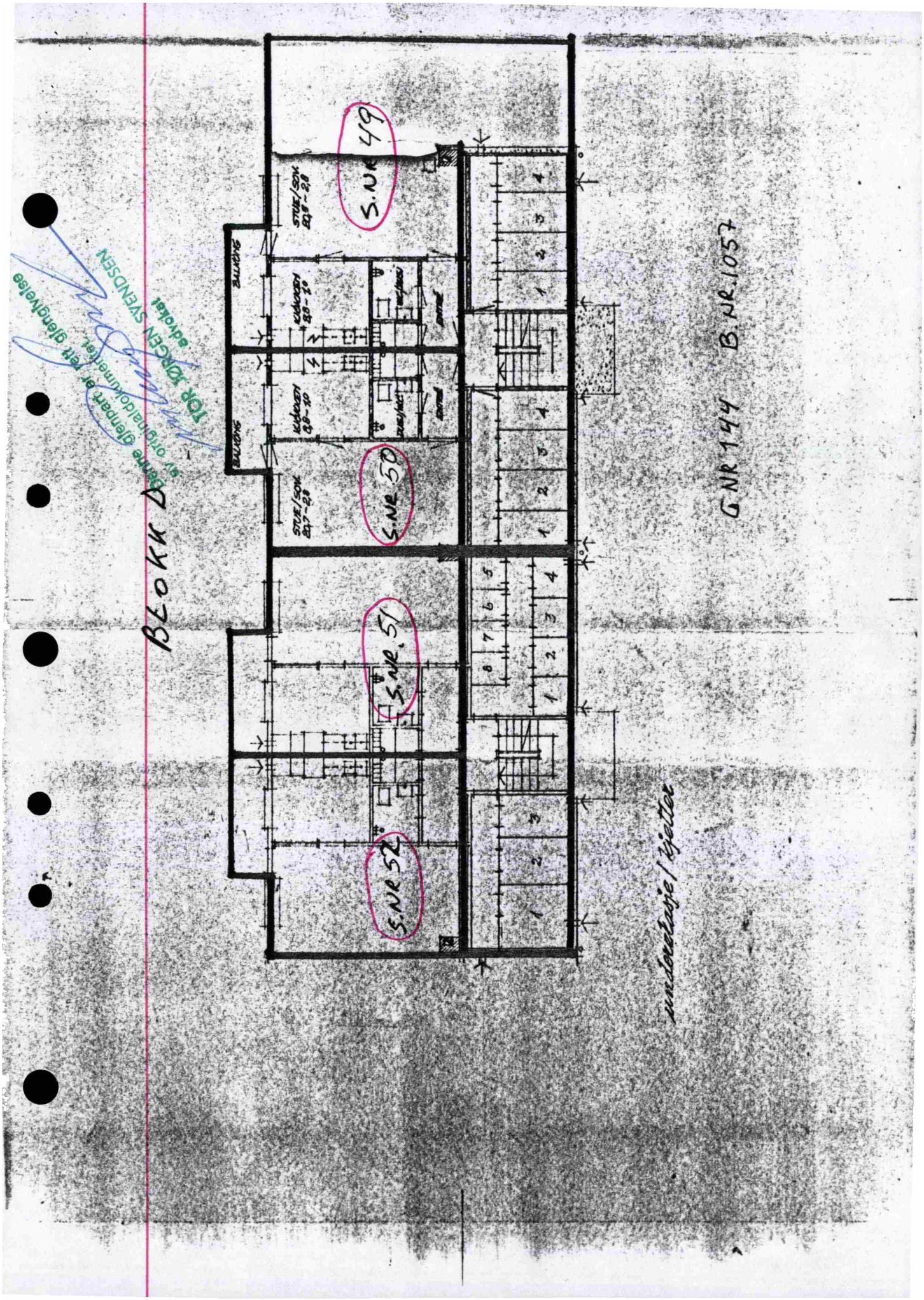


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/65153/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-30 11:37
Side 12 av 19



Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
VIGTOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

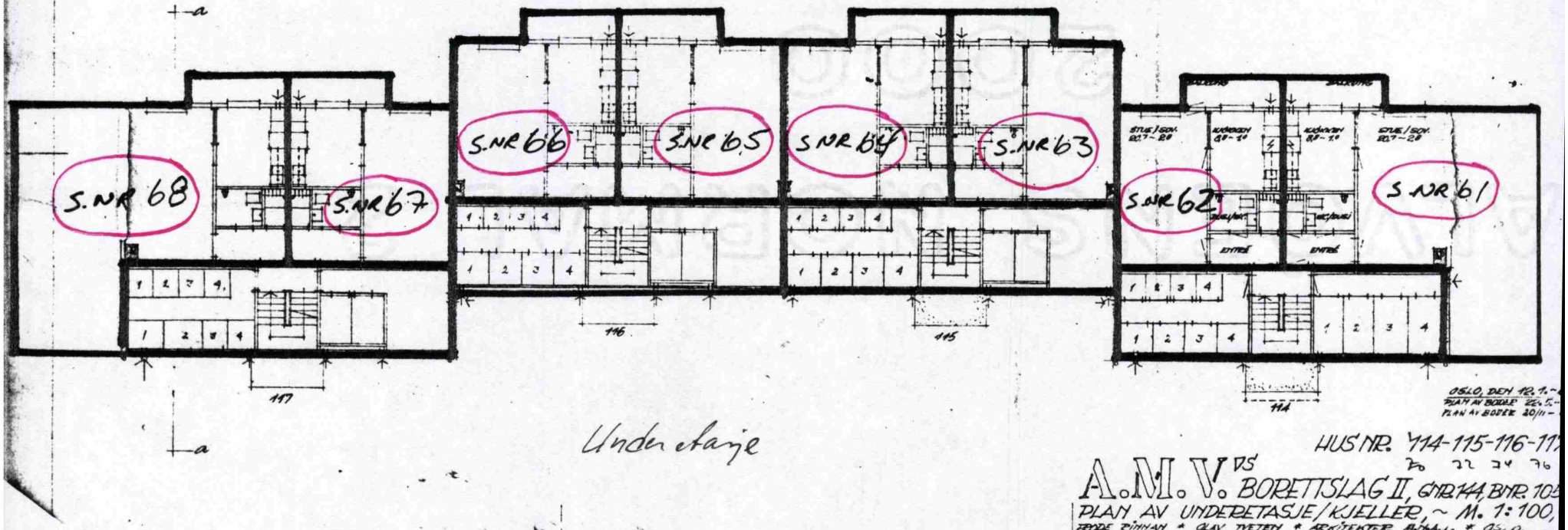
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/65153/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-30 11:37


BLOKK D
S.NR 49
S.NR 50
S.NR 51
S.NR 52
GNR 144 B.NR 1057
TOR BORGEN SVENDSEN
Denne gjengivelse av rett gjengivelse
av originaldokumentet.
STUE/SOV
KJØKKEN
BAD
ENTRE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/65153/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-30 11:37

Denne gjengivelse er en nøyaktig gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

Hus type: II



Underetasje

HUS NR. 114-115-116-117
70 72 74 76

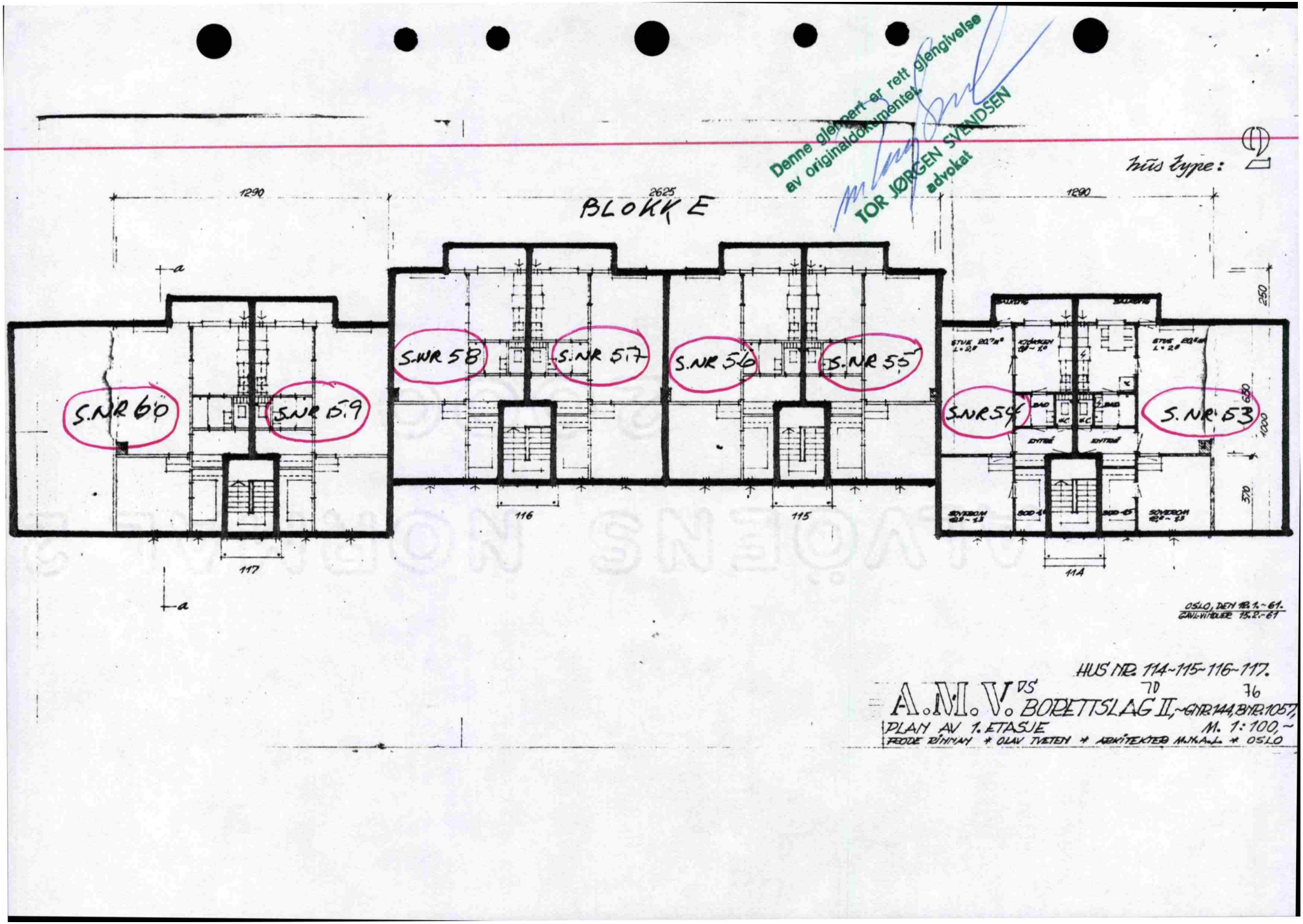
A.M.V. VS BORETTSLAG II, GNR 144, BNR 105

PLAN AV UNDERETASJE/KJELLER, ~ M. 1:100,

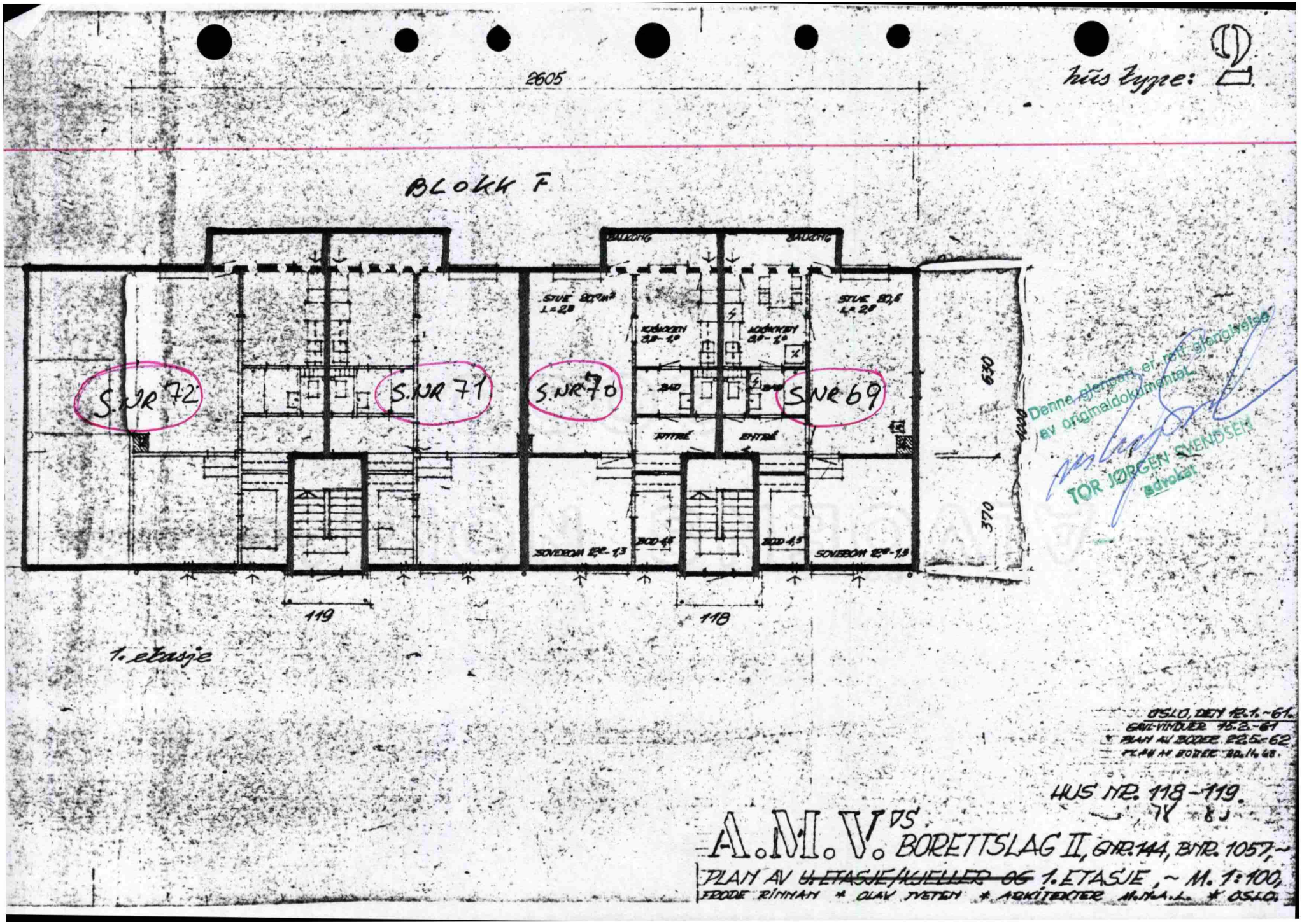
TRODE ØIHAN * OLAV TVETEN * ARKITEKTER MNAA * OSLO.

Side 15 av 19

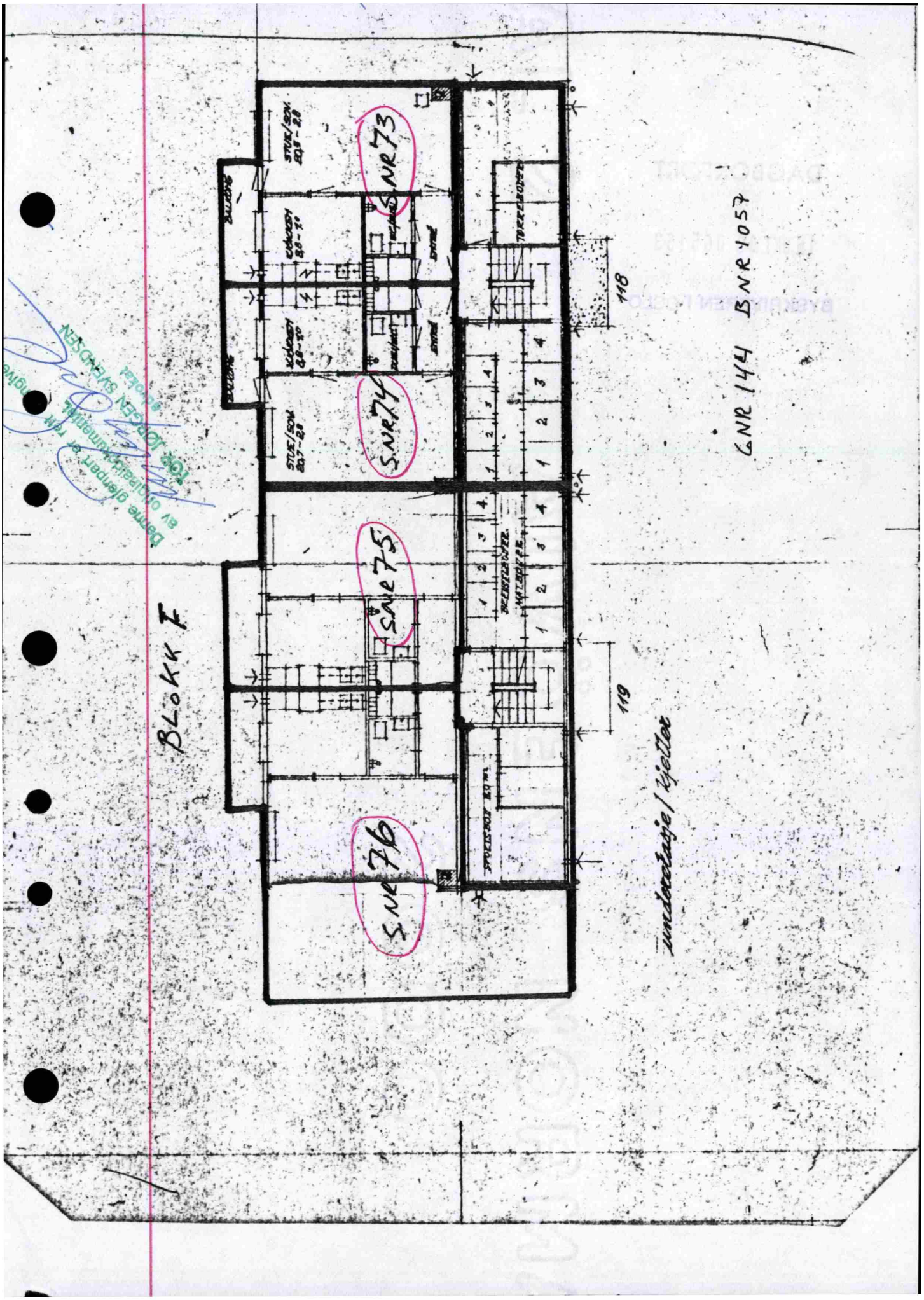
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/65153/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-30 11:37



Side 16 av 19



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/65153/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-30 11:37


GNR 144 BNR 1057
BLOKK F
SNR 73
SNR 74
SNR 75
SNR 76
STUE/SOV. 20 m²
SOVEROM 8 m²
SOVEROM 10 m²
SOVEROM 10 m²
STUE/SOV. 20 m²
TØRKEROM
SPRINGK.
SPRINGK.
SPRINGK.

DAGBOKFØRT

16.OKT.86 065153

BYSKRIVEREN I OSLO

DAGBOKFØRT

03. JULI 57 043946

BYSKRIVEREN I OSLO

0380 NORGE
OSLO BYSKRIVEREMBETE AKER DISTRIKT
0215 KRONER
STEMPELAVGIFT AV DOKUMENTER
31.12.62
011

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Solberglia Borettslag

en del av eiendommen gnr. 144 bnr. 1029 1057

Denne har fått gnr. 144 bnr. 1057, Solbergliveien, Oppsal.

og er 14020 m² stor. Målebrev, datert 23.3.57, tinglyst 13.5.57 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 75 år og regnes fra 1.7.57. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 841.50 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 2.- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30.6. og 31.12. og første gang 31.12.57.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligbygg

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer

festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmest blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 13. desember 1962

Som fester:
A/L SOLBERGLIA BORETTSLAG

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

For Oslo kommune:
Boligrådmannen

DAGBOKFØRT SOM DOK. NR. 16903/1962 DEN 21/12 62
VED OSLO BYGNINGS- OG TOMTEVESEN, AKER DISTRIKT.
INNFØRT I GRUNNBOK.
BNR. 1057 SOM VEDK. GNR. 144
AVSKRIFT I DOK 338 BL.
FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN

Johansen & Nielsen, Oslo

Nærværende festekontrakt utvides til å omfatte gnr. 144, bnr. 1312 på 579 m2 som skal sammenføyes med gnr. 144, bnr. 1057, slik at det samlede festede areal blir på 14.599 m2.

Festegrunnlaget for gnr. 144, bnr. 1312 settes til kr. 10.000,- som inkluderer råarealpris og kommunens utgifter til veier og ledninger - og festeavgiften 3% herav kr. 300,- som skal betales fra 1/7.1964. Festeavgiften for det samlede festede areal vil således utgjøre 1.141,50 pr. år.

Fester av gnr. 144, bnr. 1293 har rett til å benytte en i 4 m. bredde opparbeidet vei over den nordlige del av gnr. 144, bnr. 1057 (langs med gnr. 144, bnr. 780).

Denne vei skal likeledes være offentlig adkomstvei til det innenfor mot øst liggende friareal.

Oslo, den 17. oktober 1966.

Som fester:

A/L SOLBERGLIA BORETTSLAG

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær, og at underskriverne er over 21 år.

ARNE V. RYTTMAR
Statsaut. Eiendomsmegler

9883 NORGE
OSLO BYSKRIVEREMBETE
0075
KRONER
STEMPELAVGIFT AV DOKUMENTER
21.10.66
011

Dagbokført som dok. nr. 15190/1966 den 21/10 1966
ved Oslo byskriverembete, Aker distrikt.
Innført i grunnbok som vedk. gnr. 144
bnr. 1057.
avskrift i 2 bok 48 bl. 289
For tinglysingen betalt til Statskassen kr. 10,-

Cecilie Bjaanæs
fm.

Hm 75.-
Tgl 10.-
21/10 66

PÅTEGNING PÅ FESTEKONTRAKT OPPRINNELIG TINGLYST 31.12.1962 - DAGBOKFØRT SOM DOKUMENTNR 16903 - GNR 144 BNR 1057

Festeretten til gnr 144 bnr 1057 overføres

til: Solberglia Sameie Gnr. 144 bnr 1057,

som for sitt vedkommende vedtar kontrakten.

For overføring av festeretten beregner boligetaten et gebyr på kr 310,-.

Arealet utgjør 14.599,0 m² m².

Årlig festeavgift er kr 4.816.-.

Oslo, den juni 1987

Som tidligere fester:

.....
Solberglia Borettslag

For Oslo kommune
Oslo kommune
Boligdirektøren
Halvor Fossum

Annette Thorsø Mohr

Som ny fester:

.....
Solberglia Sameie

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at tidligere og ny fester har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at de er over 18 år:

1.:..... 2.:.....

Født: PER KRISTENSEN Registrert revisor ..... Født:.....

Adr.:..... Adr.:.....

DAGBOKFØRT

03. JULI 87 043946

BYSKRIVEREN I OSLO
Gunnar Bergby
kriver

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 310.-
Dok.avgift betalt med kr. 0
Merknad etter tgll. § 11:
Helga Karin Bjørnestad
dim.

MERKNAD: Festeretten er anmerket som overført til de til enhver tid eiere av 144 bnr. 1057 spr. 1 - 76

Norkart

Kommune: 0301 OSLO — Data uthentet: 26.11.2026 kl. 10:41
Seksjon: Gnr: 144 Bnr: 1057 Snr: 63 — Oppdatert per: 26.11.2026 kl. 10:41

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/65153-78/105 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
16.10.1986
VEDERLAG: NOK 0
OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958935420
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2019/1121960-1/200 — **HJEMMEL TIL FESTERETT**
25.09.2019 21:00
VEDERLAG: NOK 3.050.000
Checchi Giacomo
F.NR: 020984*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/577871-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
27.05.2026 21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL FESTERETT 2019/1121960-1/200
GJELDER: Checchi Giacomo
F.NR: 020984*****
TINGRETT: Oslo
SAKSNUMMER: 26-053344TVA-TOSL/08

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett

1961/12570-1/105 — **ERKLÆRING/AVTALE**
07.10.1961
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:144 BNR:1057
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/2972-1/105 — **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
12.03.1962
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:144 BNR:1057
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/9853-1/105 — **ERKLÆRING/AVTALE**
13.08.1962
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:144 BNR:1057
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/16903-109/105 — **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
31.12.1962
FESTETID: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,816
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

1966/15190-1/105 ** NYE VILKÅR
21.10.1966

1987/43946-1/105 ** NYE VILKÅR
03.07.1987

1970/7267-1/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
30.04.1970 Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:144 BNR:1057
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett

1962/16903-109/105 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
31.12.1962 GJELDER FESTE
FESTETID: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,816
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

1966/15190-1/105 ** NYE VILKÅR
21.10.1966

1987/43946-1/105 ** NYE VILKÅR
03.07.1987

1986/65154-46/105 **OBLIGASJON**
16.10.1986 GJELDER FESTE
BELØP: NOK 30.000
PANTHAVER: Eierseksjonsameiet Solberglia Sameie
LØPENR: 1141850
ANFØRT PRIORITET: ETTER FØRSTE KJØPESUM
SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
OBL. TOTALE PÅLYDENDE NOK 2.280.000,-
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/52670-1/105 ** TRANSPORT AV PANTHAVER
21.09.1994 FRA: Kristensen Per
LØPENR: 1102200
TIL: Eierseksjonsameiet Solberglia Sameie
LØPENR: 1141850

2022/191385-1/200 **PANTEDOKUMENT**
17.02.2022 21:00 GJELDER FESTE
BELØP: NOK 3.340.000
PANTHAVER: LANDKREDITT BANK AS
ORG.NR: 980374181

GRUNNDATA

1986/65153-2/105 **SEKSJONERING**
16.10.1986 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 63
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 41/4286
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 76 SEKSJONER

2010/891106-1/200 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**

15.11.2010 ENDRING AV FORMÅL/BRØK:
SNR: 63
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 41/4634

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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