SOLLIGRENDA 59

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Meglers verdivurdering 30.05.2024 13:30:47
Megleropplysninger
Innkalling og protokoll årsmøte 2024
Innkalling ekstraordinært årsmøte 2024
Innkalling og protokoll årsmøte mai 2023
Vedtekter
Reguleringskart og -bestemmelse
Arealbekreftelse
Ferdigattest
Grunnboksutskrift
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Likningsverdi
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Solligrenda 59, 0491 OSLO

OSLO kommune

gnr. 73, bnr. 993

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 29.02.2024 **Rapportdato:** 11.04.2024 **Oppdragsnr.:** 21410-1187 **Referansenummer:** NF2004

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel Østbye

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rambøll Norge

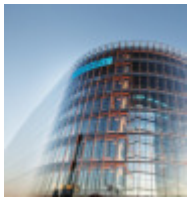
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Endeseksjon i rekkehus over tre plan oppført i 1985. Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeår og det må påregnes utbedringer av generelt vedlikeholdsetterslep.
For detaljert oversikt over bygningsdelens tilstand anbefales det å lese hele rapporten under.

Rekkehus - Byggeår: 1985

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp av metall. Snøfangere, beslag og stigetrinn til pipe av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Inngangsdør av treverk med glassfelt. Terrasse og verandadører av treverk med glassfelt.

Utgang fra stue til nordvendt veranda på ca 6 m2. Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Utstyrt med: Utebelysning.

Utgang fra stue til sydvendt terrasse på ca 24 m2. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk. Utstyrt med: Utebelysning.

Gå til side

INNVENDIG

Sokkel
Gulvoverflater av: Fliser, tregulv, teppe og linoleumsbelegg. Gulvvarme i entrè.
Veggoverflater av: Malt strietapet og tekstil tapet.
Himlingsoverflater av: Tak-essplater

1. Etasje
Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Tekstil tapet.
Himlingsoverflater av: Tak-essplater.

2. Etasje
Gulvoverflater av: Linoleumsbelegg.
Veggoverflater av: Malt tapet.
Himlingsoverflater av: Tak-essplater.

Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendige dører med profilert og slett utforming.

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Gang sokkel. 5 mm.
Stue.1. et. 10 mm.
Stue 2. et. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Gang sokkel 239 cm.
Stue 1. et. 239 cm.
Stue 2. et. 238 cm.

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.
Boligen har elementpipe, og det er vedovn i gang sokkel.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger med innslag av tapet og en himling med malt flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys, høyskap og overskap er også en del av interiøret.
Dusj i innemurt badekar. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilen for ventilasjon er i himlingen.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer et benkeskap og overskap i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring.
Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Det er nisje for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av solid plast.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom: Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Vegghengt servant med ett-greps armatur, gulvmontert toalett.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.
Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad, toalettrom og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er plassert i benkeskap på kjøkken.
Sikringsskap med skrusikringer er plassert i skap i entrè. Hovedbryter på 63 A.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur og støpt såle mot grunn.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

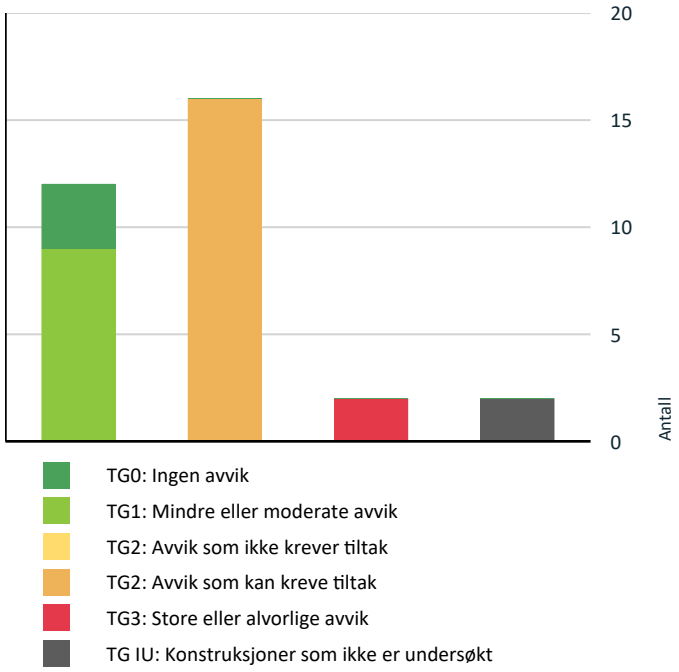
Bod

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

Boden er tilbygget i senere tid.

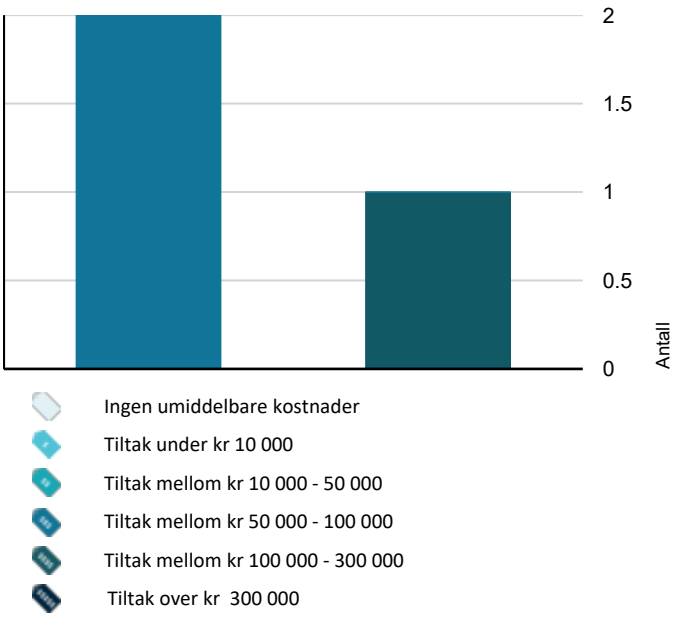
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veranda og terrassedører	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Andre utvendige forhold**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1985

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Snøfangere, beslag og stigetrinn til pipe av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrennekroker er rustet.
Overflatematerialet på beslag og takrenner flasser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at takrenner og annet utstyr på tak byttes når taket skal tekkes om. Mindre utbedringer og reparasjoner kan bli nødvendig frem til da.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.
Kledning mot syd og vest er skiftet i senere tid i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Musesikring under ytterkledning mangler.
Påbegynnende råteskade på kledning på takoppløft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres musesikring bak kledning.
Råteskadet treverk må skiftes.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Innredet loft.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

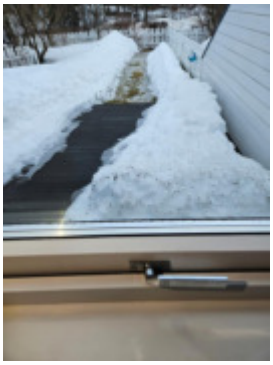
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De fleste vinduer subber mot karm, vindu på stue mot terrasse har utett pakning.
Dent mangler beslag over vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer som subber mot karm må justeres. Utett vindu må ha ny pakning.
På sikt bør det vurderes utskifting av vinduer da restlevetiden er usikker.
Ved innsetting av nye vinduer må det etableres beslag over vinduer.

Tilstandsrapport



Utett vindu.

TG 3 Veranda og terrassedører

Terrasse og verandadører av treverk med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Dører har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader i bunn av dører.

TG 1 Dører

Inngangsdør av treverk med glassfelt.
Noe kosmetiske skader, men ikke mere en hva man kan forvente iht. alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til nordvendt veranda på ca 6 m2. Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Utstyrt med: Utebelysning.

Utgang fra stue til sydvendt terrasse på ca 24 m2. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk. Utstyrt med: Utebelysning.

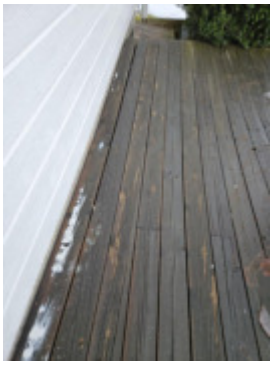
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassegulv er råteskadet og har store skjevheter. TG3
Veranda har rekkverk med for store åpninger iht dagens krav TG2
Gulv på veranda er svekket som følge av lang brukstid og mangelfull overflatebehandling de siste årene. TG2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassekonstruksjonen må skiftes.
Anbefaler å bygge nytt rekkverk og etablere nytt gulv på veranda.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskadet terrassegulv.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Sokkel
Gulvoverflater av: Fliser, tregulv, teppe og linoleumsbelegg. Gulvvarme i entrè.
Veggoverflater av: Malt strietapet og tekstil tapet.
Himlingsoverflater av: Tak-essplater

1. Etasje
Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Tekstil tapet.
Himlingsoverflater av: Tak-essplater.

2. Etasje
Gulvoverflater av: Linoleumsbelegg.
Veggoverflater av: Malt tapet.
Himlingsoverflater av: Tak-essplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overflater har slitasje og mindre skader grunnet lang brukstid, men ikke utover hva man kan forvente etter 40 år.
Liten fuktskade i himling rundt pipe i 2. et. Skadeårsaken er utbedret i følge eier, saken er meldt inn til forsikringselskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av innvendige overflater.
Bekle pipe med blikk fra nedre beslag og opp til toppbeslag.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Gang sokkel. 5 mm.
Stue.1. et. 10 mm.
Stue 2. et. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Gang sokkel 239 cm.
Stue 1.et. 239 cm.
Stue 2. et. 238 cm.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, og det er vedovn i gang sokkel.

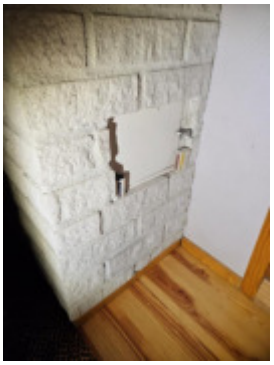
Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Vedovnen er ikke rent brennende.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

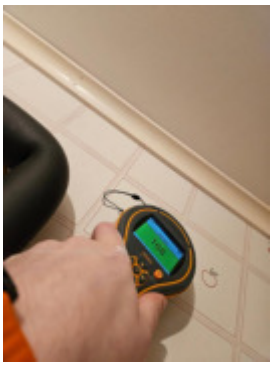
Det bør installeres rent brennende ovn.



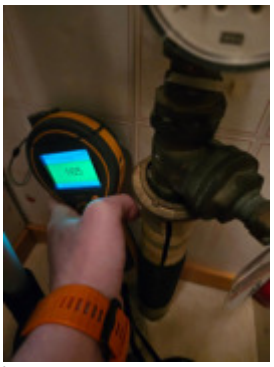


TG 1 Rom Under Terreng

Badet har utlektet vegg under bakkenivå, på bakgrunn av alder og byggeskikk er dette å anse som en risikokonstruksjon. Dette til opplysning.
Det er ikke mulig og kontrollere for fukt i denne konstruksjonen. Det ble søkt etter fukt i betongvegg under bakkenivå på bodrom, uten at det er variasjoner i verdier som tilsier at kjelleren har et fuktproblem.



Referansenivå fuktsøk i bod.



Fuktsøk mot gulv i bod.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er litt knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trappen bør justeres og etterstrammes.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilert og slett utforming.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

VÅTROM

SOKKEL > BAD

TG 3 Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger med innslag av tapet og en himling med malt flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys, høyskap og overskap er også en del av interiøret.
Dusj i innemurt badekar. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilen for ventilasjon er i himlingen. Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvet har feil fall, lekkasjevann vil ikke nødvendigvis renne til sluk.
Sluk kan ikke kontrolleres da slukrist er blokkert med støtteben for badekar.
Det er omfattende bom i flires på gulv, enkelte fliser har sprukket.
Sprekker og mangelfull fug i overgang vegg gulv.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet kan ikke sies og være tett, ved en eventuell lekkasje kan følgeskader oppstå på bakgrunn av ovennevnte avvik.

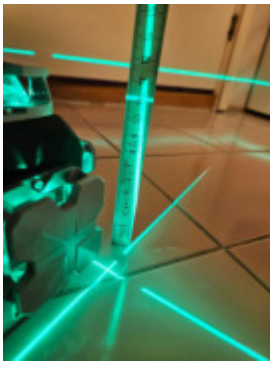
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



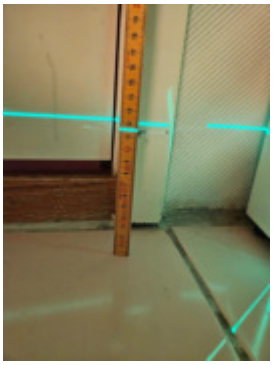
Sluk lot seg ikke kontrollere.



Sprekk i flis.



Feil fall på gulv ved dør.



Som over.

SOKKEL > BAD

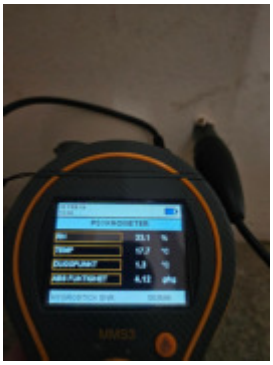
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

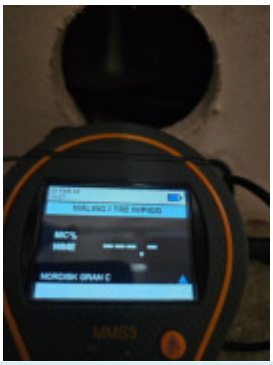
Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ fuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot bad, 33% ved 17 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var Under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Hulltaking er tatt fra soverom, da dusjsonen er tilstøtende yttervegger. Selvom det er utført måling i mot våtsone (gulv) er det ingen garanti for at det ikke kan være fukt i veggkonstruksjonen bak dusjsonen.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

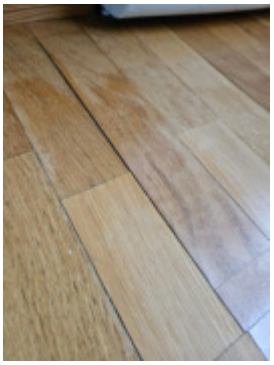
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer et benkeskap og overskap i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring.
Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Det er nisje for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av solid plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spor etter fuktskader i gulv ved kjøleskap og nisje for oppvaskmaskin. (TG3)
Kjøkkenet fungerer i dag, men er preget av lang brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet må skiftes for å lukke avviket. Selvom kjøkkenet fungerer i dag må det påregnes oppgraderinger innen rimelig tid.



Fuktskader i gulv.



Som over.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

SOKKEL > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom: Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Vegghengt servant med ett-greps armatur, gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad, toalettrom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i skap i entrè. Hovedbryter på 63 A.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

2. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
3. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På bakgrunn av alder og generelt lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Apparat eldre en 10 år.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og støpt såle mot grunn.

TG IU Terrengforhold

Det er snødekte flater slik at utvendig terrengfall på forsvarlig vis ikke kan vurderes.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i branneller 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?

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	48			48	30		48
2. Etasje	24			24		12	36
Sokkel	46			46			46
SUM	**118**				**30**	**12**	**130**
SUM BRA	**118**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue , Kjøkken		
2. Etasje	Loftstue		
Sokkel	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Toalettrom , Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		6		6			6
SUM		**6**					**6**
SUM BRA	**6**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boden er tilbygget i senere tid.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	113	5
Bod	0	6

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.2.2024	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Erna Margrete Korslien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	73	993		0	287.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solligrenda 59

Hjemmelshaver

Korslien Erna Margrete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Frysja i Oslo Kommune

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt i to nivåer. Utvendig fellesareal består av asfalterte internveier, lekeplass, gjesteparkering og garasjebygg.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 860 000	1998

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Ingen eksakt info om byggeår.

Standard
Enkel bodkonstruksjon i treverk oppført på Lecablokker.
Salatkonstruksjon tekket med betongtakstein. Beslag, takrenner og nedløp i metall
Innvendig gulv av treverk.

Vedlikehold
Kledningen går helt ned til bakkenivå.
Det er ikke undertak under takstein.
Noe fuktmerker på innside av utvendig kledning.
Det må utføres vedlikeholdsarbeider og noe utbedringer iht. ovennevnte avvik.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2024		Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

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

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	40240037

Adresse	Solligrenda 59		
Postnummer	0491	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	1997	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	26år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige Skade via boligsameiet	**Polise/avtalenr.**	89563560

Selger1fornavn	Erna Margrete	**Selger1etternavn**	Korslien

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Drenering av vegg mot Solligrenda 58.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ved inspeksjon ble jeg pålagt å installere rør i pipa. Fra ovn og inn i pipa er det ett rør, ikke dobbelt. Samt at røret inn i pipa er ikke pent utført.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Relatert til gammelt ventilasjonsanlegg. Nytt anlegg med nye rør er installert. En sommer kom det inn eitemaur langs vegg mot snuplassen.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.02.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Ved pipe oppe i 2. etasje. I garasjen kom det inn litt snø på biltaket og dør i vinter relatert til snø og vind.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når	Fuging av pipe utvendig. Sist relatert til Hans 2023. Egen rapport fra Gjensidige Skade etter utbedring.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Kjelsås Elektriske utførte arbeid på el-anlegget etter inspeksjon fra Hafslund. Arbeid utført i januar 2017.
Redegjør for hva som er gjort og når	Skiftet ledning ett fåtall plasser, samt utbedring relatert til stikkontakter. Arbeid utført i januar 2017. Rettemelding sendt Hafslund.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Jeg kan ikke huske at jeg fikk samsvarserklæring. Faktura fra Kjelsås Elektriske har nummer 14673.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	Kontroll av el-anlegg utført i 2016 av Hafslund.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Ladeboks i garasje no. 64.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Målinger ble foretatt på vinteren 2009. Leverandør avleste målte data 6. mai 2009.
Når	2009
Verdi	Årsmiddelverdi soverom sokkeletasje 40 bg/mmm, Stue 1. etasje 20 bg/mmm

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.02.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Måling av grunnforhold har jeg sett er utført.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.02.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Korslien, Erna Margrete

Signert av

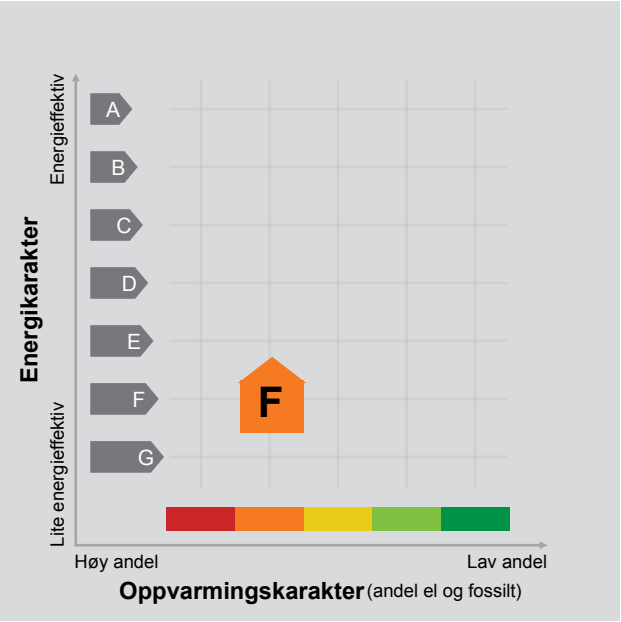
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.02.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Solligrenda 59
Postnummer	0491
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	993
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80980620
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	aee7c294-cad6-4ade-aa43-c404b2b62ce7
Dato	27.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142.6
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

MEGLERS VERDIVURDERING 30.05.2024 13:30:47



Meglers verdivurdering

SOLLIGRENDA 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 30.05.2024

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Solligrenda 13, 0491 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 73 BNR 947 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FRYSJÅ

Verdivurdert til

11 000 000

2 836	11 002 836	97 370
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	113 m²
BRA	118 m²
Tomt	288 m²
Byggeår	1985

Fellesutgifter	6 500
Formue	9 401
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

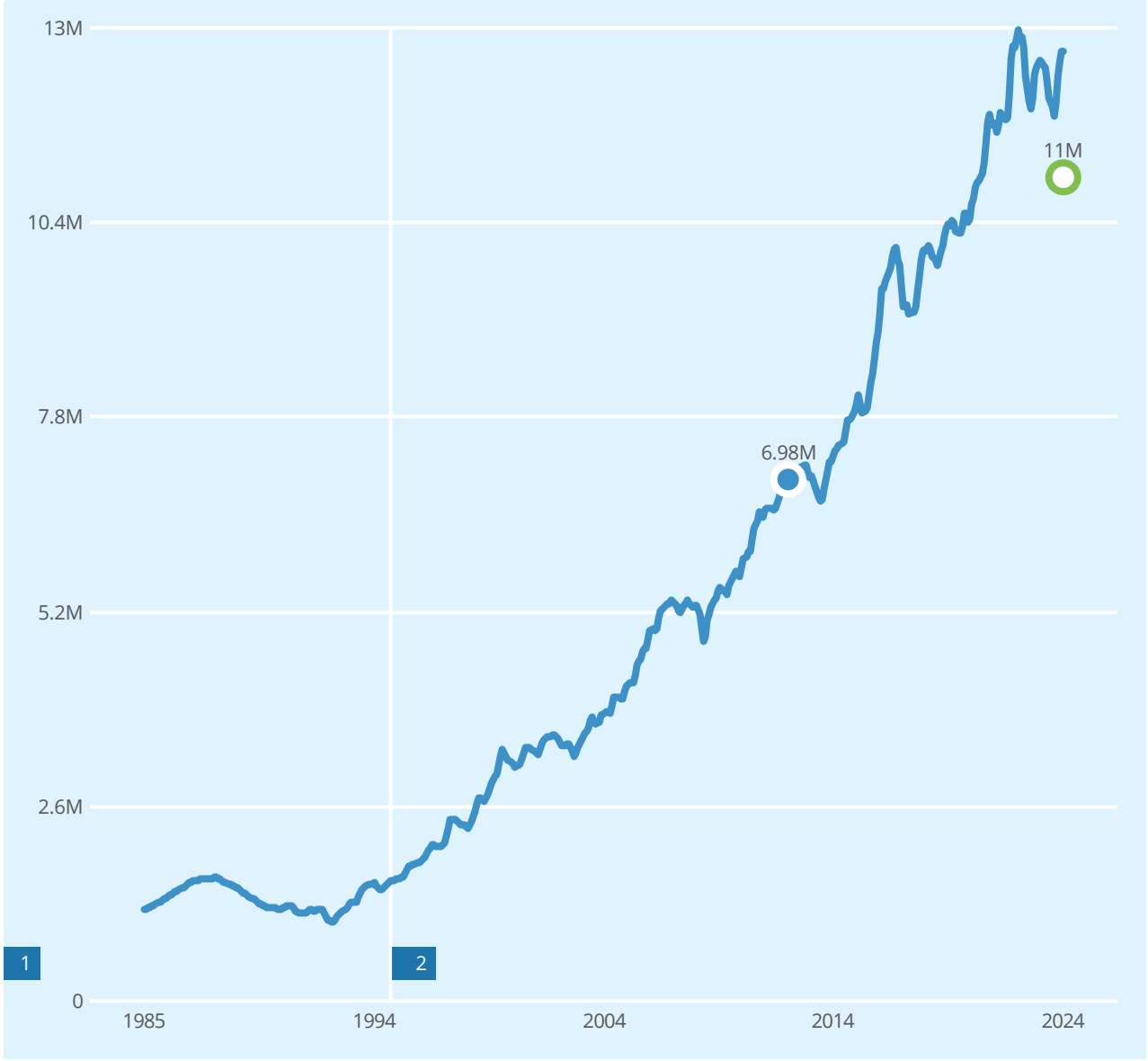
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Solligrenda 9 135 m² 1985 118 m² 5 sov	08.09.2021	12 450 000	**12 650 000**	0	12 650 000	**93 704**
2 Solligrenda 50 139 m² 1985 205 m² 2 sov	26.08.2020	10 750 000	**11 150 000**	0	11 150 000	**80 216**
3 Myrerdraget 4 A 117 m² 1955 278 m² 2 sov	22.08.2023	10 500 000	**11 600 000**	0	11 600 000	**99 145**
4 Svensenga 32 123 m² 1984 171 m² 4 sov	12.10.2022	10 450 000	**10 850 000**	54 440	10 904 440	**88 654**

Nordvendt veranda på ca. 6 kvm og sydvendt terrasse på ca. 24 kvm, begge med spaltegulv av treverk.
Kjøkken i separat løsning med plass til spisebord.
Stor stue med utgang til veranda.
Flislagt bad med varmekabler og badekar. / Separat og flislagt toalettrom.
Entré med garderobeskap og gang med peisovn.
To soverom med garderobeskap.
Stor loftstue.
Innvendig bod og utvendig bod på ca. 6 kvm.
Parkering.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

2 Tilbygg rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.08.2012	22.08.2012	02.11.2012	6 690 000	6 975 000	0	6 975 000	3
31.05.1985		31.05.1985	-	609 000	-	609 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Bodd der lenge

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

Rekkehus til salgs i Nordre Aker bydel nå

8
rekkehus til salgs

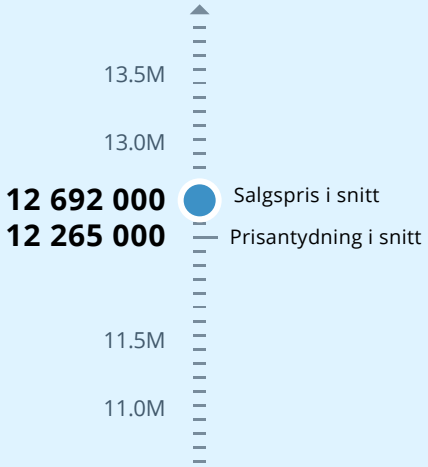


Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Rekkehus solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

20
rekkehus solgt

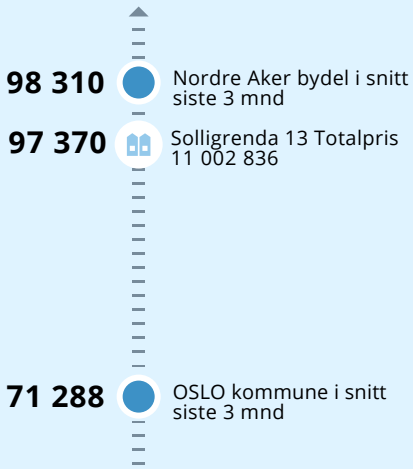


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 3.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



MEGLEROPPLYSNINGER

Boligopplysninger:

Stilla Huseierforening	**Vår ref.:**	660/58	**Fødselsdato eier:**	14.06.1956
SOLLIGRENDA	**Type:**	Forening/lag/innretning		
0491 OSLO	**Eiere:**	Erna Margrete Korslien		

Organisasjonsnr: 975 459 020

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **0**

Felleskostnader: Felleskostnader (forfall hver 3. md.) (6.500,00 i Apr. 24) 0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øystein Langerak

Adresse: Solligrenda 63

Postnr/-sted: 0491 OSLO

E-post: N/A

Webside: www.solligrenda.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.05.2024

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2013

		Gjeld:	2 836	Andre inntekter:	21
Annen formue:	9 401	Utgifter:	9		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 89563560

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

TV og Bredbånd
Det er en avtale med Telia for leveranse og TV og/eller Bredbåndstjenester til foreningen som varer til mai 2024.

Vaktmestertjeneste
Snøbrøyting, grusing vinterstid utføres av Vaktmesterkompaniet AS etter avtale med foreningen og kostnader relatert til Stilla Boligsameie viderefaktureres. Plenklipp sommerstid utføres av Nordisk Landskap etter avtale med foreningen. Tømming av kompostbingen har vært bestilt etter behov.

Boligopplysninger:

Stilla Huseierforening	**Vår ref.:**	660/58	**Fødselsdato eier:**	14.06.1956
SOLLIGRENDA	**Type:**	Forening/lag/innretning		
0491 OSLO	**Eiere:**	Erna Margrete Korslien		

Organisasjonsnr: 975 459 020

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Vedtak årsmøte 2022 : Årsmøtet gir sin tilslutning til at styret arbeider videre med en løsning for bygging av nye garasjer, og at det avsettes inntil kr 100.000 kroner til dette i budsjettet for 2022. Forslag til ny garasjeløsning skal behandles av årsmøtet før det eventuelt realiseres. Arbeidet fortsetter se protokoll årsmøte 31.05.2023

Annen informasjon:

Vår dato.:	Vår ref.:
24. mai 2024	660/58
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20240577	40-24-0037

PRIVATmegleren Renommé AS
Grefsenveien 126
Postboks 29 Kjelsås
0492 OSLO

E-post: Victoria.Carroza@privatmegleren.no
Tlf./Mobil: 47 66 93 31

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: Stilla Huseierforening
EIER(E): Erna Margrete Korslien

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 119	(kr 3 295 + mva. kr 824)
Eierskiftegebyr	Kr 6 385	(kr 5108 + mva. kr 1 277)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret

INNKALLING OG PROTOKOLL ÅRSMØTE 2024



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Stilla Huseierforening

årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: 27.05.2024, kl 18:00

Sted: i Stilla Barnehage

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Eiers ektefelle, samboer eller annet medlem av eiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og leietakere.
En eier kan ta med en rådgiver. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom årsmøtet tillater dette særskilt.

En eier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.
Fullmakt kan sendes til post@solligrenda.no senest innen kl 12 mandag 27.05.2024.
NB! I huseierforeningen er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet 2024 i Stilla Huseierforening mandag 27.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers husnummer: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


BF



Årsmøte i Stilla Huseierforening

Mandag 27.05.2024, kl 18:00

i Stilla Barnehage

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Stilla Huseierforening

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er forslått å honorere styret med kr 96.000 (økning fra kr 67.500). Bakgrunnen for økningen er å gjøre honorarer mer markedsrelevant samt justere for kostnadsøkningene i samfunnet siden sist det ble justert. Styret har på bakgrunn av forslag fra beboer på forrige årsmøte gjort en vurdering av hva som er riktig honorar for vår huseierforening. For boligselskaper med 71 enheter eller flere er gjennomsnittet hos OBF (vår forretningsfører) 1.453 NOK per enhet (tilsvarer kr 116.240 årlig, gjennomsnittet ekskluderer de som har eksterne styreledere/styremedlemmer). Obos sine medlemmer har gjennomsnitt på 1560 NOK per år per enhet i 2022 (tilsvarer kr 124.800 årlig).

Styrets innstilling: Det er foreslått å honorere styret med kr 96.000.

3.6 Valg av revisor

Valg av revisor – styrets innstilling er at Blåberg revisjon as velges som Stilla Huseierforenings revisor

4. Orientering

4.1 Orientering fra garasjegruppen angående rehabilitering av garasjer

Garasjegruppen vil redegjøre for fremdrift knyttet til rehabilitering og eventuelt nybygg av garasjer. Det planlegges fremleggelse av underlag for beslutning rundt veien videre før sommeren på et ekstraordinært årsmøtet, da styret ser det som

hensiktsmessig at beboere får tilstrekkelig tid til å vurdere underlaget før videre beslutninger tas.

5. Forslag

5.1 Forslag til vedtektsendring knyttet til styresammensetning

Det fremmes forslag fra styret om å endre styresammensetningen grunnet økt arbeidsmengde knyttet til både bortfall av vaktmester samt etterslep av vedlikehold av garasjer med mer. I praksis har 1. vararepresentant deltatt som fast styremedlem de siste årene så operasjonelt vil ikke vedtektsendringmedføre noen endring i praksis. Styret og valgkomité finner det også hensiktsmessig at varamedlem velges for 2 år av gangen fremfor 1 år.

Styrets innstilling: Følgende tekst foreslås endret:
"Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer med 2 varamedlem." ...

"Varamedlem velges for ett år."

Til
"Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og 5 styremedlemmer med 1 varamedlem." ...

"Varamedlem velges for 2 år."

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmene Liv Bjerknæs og Terje Olav Moen har fullført sine 2 år.

Valgkomiteens innstilling er at Liv Bjerknæs og Terje Olav Moen gjenvelges som styremedlemmer for 2 år. Martin Skallerud velges som styremedlem for 2 år forutsatt at styrets forslag til vedtektsendring relatert til styresammensetning godkjennes av årsmøtet.

Hvis vedtektsendringen ikke godkjennes, er valgkomiteens innstilling at Liv Bjerknæs og Terje Olav Moen gjenvelges som styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av varamedlem for 2 år

Varamedlem Martin Skallerud og Anders Nordhagen har fullført sin periode.

Valgkomiteens innstilling er at Anders Nordhagen gjenvelges som varamann for 2 år forutsatt at vedtekstendringen godkjennes av årsmøtet. Dersom denne ikke godkjennes er valgkomiteens innstilling at Anders Nordhagen og Martin Skallerud gjenvelges som varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Styrets innstilling: Styrets innstilling på valgkomité:

Terje Gregersen

Jan Walter Parr

Kirsten Vesterhus

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 28.04.2024

Styret i Stilla Huseierforening

Styreleder, Øystein Langerak
Styremedlem, Roy Olderskog
Styremedlem, Liv Bjerknæs
Styremedlem, Terje Olav Moen
Styremedlem, Jørgen Nyen-Pedersen
1. varamedlem, Martin Skallerud
Varamedlem, Anders Nordhagen

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Stilla Huseierforening

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Generelle opplysninger om Stilla Huseierforening

Stilla Huseierforening er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 975459020. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune, Nordre Aker bydel.

Styret kan kontaktes på e-post post@solligrenda.no.

Styreleder (Øystein Langerak, Solligrenda 63) kan treffes på telefon 900 93 166

Styret bruker løsningen dropbox.com for lagring av dokumenter og arkiv. Den samme løsningen brukes til å dele informasjon og dokumenter med beboerne elektronisk. Vennligst meld fra til styret dersom du som beboer ikke har tilgang slik at nødvendige tilganger kan etableres.

Beboere i Stilla Huseierforening har prioritet i på barnehageplass i Stilla barnehage, da huseierforeningen betaler for denne prioriteten ved å finansiere 1 barnehageplass. Gjennom avtalen med Stilla Huseierforeningen har beboere i foreningen anledning til å leie barnehagen kostnadsfritt utenfor barnehagens åpningstid.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Øystein Langerak
Styremedlem, Liv Bjerknæs
Styremedlem, Roy Olderskog
Styremedlem, Jørgen Nyen-Pedersen
Styremedlem, Terje Olav Moen
1. varamedlem, Martin Skallerud
Varamedlem, Anders Nordhagen

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn. 1. varamedlem Martin Skallerud har deltatt på styremøtene og bistått med styrets arbeid.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Brøyting og plenklipp

Snøbrøyting, grusing vinterstid utføres av Brøytivei AS. Plenklipp sommerstid utføres av Nordisk Landskap AS.

TV og Bredbånd

Foreningen har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv. Telia ferdigstilte oppgradering av nettet i Solligrenda i 2023.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Gjeldende HMS-plan er distribuert til beboere og tilgjengelig på Dropbox.

Forsikring

Eiendommen til foreningen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89563560. Hver beboer har ansvar for at korrekt brutto areal (BTA) for sin bolig er oppgitt til styret slik at forsikringsselskapet til enhver tid sitter med riktig informasjon om hver enkelt bolig som er omfattet av forsikringen. Ta gjerne kontakt med styret for å kontrollere at BTA for din bolig er korrekt angitt i forsikringsavtalen.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes til Gjensidige Forsikring eller via forsikringsmegler Söderberg & Partners.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Gjeldende egenandel for husforsikringen er 12.000 NOK.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Styrets arbeid i 2023

MØTER

Det ble avholdt 7 styremøter i 2023 og et ordinært årsmøte i Stilla barnehage. I tillegg ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte for å godkjenne bytte av revisor for 2023. Det har mellom møtene vært hyppig kontakt via telefon og epost mellom styremedlemmene.

VEDLIKEHOLD / DUGNAD

Styret har fulgt opp Oslo kommune for brøyting av den kommunal veien Solligrenda og renovasjon (papir container og søppel) i 2023. Det har også medgått tid på oppfølging av Brøytivei AS relatert til brøyting og grusing inne i Solligrenda for å sikre god brøyting og strøing gjennom vinteren. Vår- og høstdugnad ble gjennomført. Det har blitt gjort vurderinger fra styret i forhold til behov for asfaltering av gangveiene. Enkelte garasjeporter ble malt av beboerne sommeren 2023. De beboere som ikke har malt porten

oppfordres til å male den våren 2024.

REHABILITERING AV GARASJER

Den nedsatte arbeidsgruppen for rehabilitering og eventuelt nybygg av garasjer. Arbeidsgruppen har hatt flere møter i 2023 og det planlegges en orienteringssak på årsmøtet.

ELBIL-LADING I GARASJENE

Det er per utgangen av 2023 installert 51 ladere i garasjene, hvorav 41 ladere disponeres av Stilla Huseierforening.Fakturering skjer årlig basert på forbruk per ladestasjon og gjennomsnittlig strømpris for det anlegget laderen er koblet til i perioden for avlesing.

Installasjon av ladere:

Kjelsås Elektro AS kan bistå med installasjon av ladestasjoner. Beboere står fritt til å installere andre type ladere samt bruke andre godkjente elektrikere til å utføre installasjonen. Installasjon og innkjøp av lader bestilles og betales av hver beboer. Kontakt styret ved eventuell installasjon da elektriker ofte trenger adgang til flere garasjer ved installasjon. I tillegg til lader må det settes opp egen 16A kurs til laderen samt forbruksmåler for laderen. Kopi av samsvarserklæring fra elektriker må sendes til styret. Maksimal tillatt kapasitet på lader er 3,6 kilowatt.

BYGGESAKER
Styret minner beboerne på at de er pliktige til å informere styret i forkant av en evt. byggesøknad.

UTEOMRÅDER

Beboere kan flagge (flagg ligger i postkasse i søppelskur langs jernbanen) og kode utleveres ved forespørsel til styret. Lekeplassene er kontrollert av Lekeplasskontrollen AS i 2023. Vesentlige feil og mangler funnet i kontrollen er utbedret. Ny årlig kontroll bestilt sommeren 2024. Det har vært etablert skøytebane på grusbanen langs elva vinterstid samt volleyballbane på gressområdet sør for Solligrenda på sommerstid. Det har vært relativt bra oppmøte på dugnadene i 2023 og gjennom dugnadene har vi byttet basketkurv på grusbanen samt gjort vedlikehold av uteområdene.

AVTALER

Styret har fokus på å holde felleskostnadene nede og har i året som har gått gjennomgått samtlige kostnader og avtaler. Styret har reforhandlet avtale med forretningsfører inklusive revisor som har gitt en vesentlig besparelse. Styret har også avviklet avtale med Anticimex da denne overlappet i stor grad med dekning i forsikringen hos Gjensidige Forsikring ASA. Styret byttet også brøyteleverandør fra Vaktmesterkompaniet til Brøytivei som har gitt økt kvalitet på brøyting samt lavere brøytekostnader. Det er også inngått ny avtale med Telia i 2023 som gir et bedre tjenestetilbud for våre beboere til samme pris. Styret har også forhandlet frem nye vilkår hos Fjordkraft AS som gir kun 2 øre påslag per kwt på nordpool spotpris med timesavlesing og ingen ytterligere gebyrer.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på minus NOK 64323 og endringer i disponible midler på NOK 6677.

Styret har foreslått husleieøkning som godkjennes på årsmøtet for å hensynta økte kostnader knyttet til forsikring, renovasjon, etterslep av vedlikehold av garasjene samt generell prisstigning i samfunnet.

29.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Stilla Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 085 944	1 970 688	2 135 000	2 171 000
Sum		**2 085 944**	**1 970 688**	**2 135 000**	**2 171 000**
Sum		**2 085 944**	**1 970 688**	**2 135 000**	**2 171 000**
Forretningsførsel og revisjon	2	132 937	126 258	133 500	97 125
Lønn og honorar	3	77 018	77 018	77 018	109 536
Vedlikehold	4	22 335	127 928	265 000	330 700
Eksterne tjenester	5	225 009	143 979	154 000	130 250
Kabel-tv og bredbånd		536 044	465 456	553 000	559 373
Forsikring		364 809	338 247	375 000	386 583
Kommunale avgifter		392 878	347 679	418 000	456 236
Brensel og strøm		103 343	108 543	110 000	103 770
Andre driftsutgifter	6	81 099	78 363	64 250	61 750
Sum		**1 935 471**	**1 813 470**	**2 149 768**	**2 235 323**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**150 473**	**157 218**	**-14 768**	**-64 323**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**150 473**	**157 218**	**-14 768**	**-64 323**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	37 816	10 317	15 000	38 000
Andre finansposter	8	-32 401	-30 806	0	-33 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**70 217**	**41 123**	**15 000**	**71 000**
Årsresultat	**9**	**220 690**	**198 341**	**233**	**6 677**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**9**	**220 690**	**198 341**	**233**	**6 677**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		61 102	11 700
Til gode av forretningsfører		2 210	1 690
Forskuddsbetalte kostnader	10	191 144	178 670
Andre fordringer		95 620	163 428
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 047 003	811 383
Innestående på særvilkår	11	16	16
Sum omløpsmidler		**1 397 095**	**1 166 887**
SUM EIENDELER		**1 397 095**	**1 166 887**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 078 869	880 528
Årets resultat	9	220 690	198 341
Sum egenkapital		**1 299 559**	**1 078 869**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 200	18 000
Gjeld til forvaltningsklient		2 210	1 690
Leverandørgjeld		61 389	53 225
Annen kortsiktig gjeld		14 736	15 103
Sum kortsiktig gjeld		**97 535**	**88 018**
Sum gjeld		**97 535**	**88 018**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 397 095**	**1 166 887**

Oslo 31.12.23
Styret i Stilla Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Øystein Langerak Styreleder	Liv Bjerknæs Styremedlem	Jørgen Nyen-Pedersen Styremedlem
Roy Olderskog Styremedlem	Terje Olav Moen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	2 000 000	1 856 000	2 000 000	2 096 000
3620 Strømavgifter	99 275	82 515	100 000	100 000
3630 Dugnadsbidrag	-28 500	-26 400	-25 000	-25 000
3690 Andre inntekter	15 170	58 573	60 000	0
Sum	**2 085 944**	**1 970 688**	**2 135 000**	**2 171 000**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	15 069	14 411	15 000	9 375
Forretningsførerhonorar	110 215	105 564	112 000	81 250
Annen regnskapsførsel	7 653	6 283	6 500	6 500
Sum	**132 937**	**126 258**	**133 500**	**97 125**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	67 500	67 500	67 500	96 000
Arbeidsgiveravgift	9 518	9 518	9 518	13 536
Sum	**77 018**	**77 018**	**77 018**	**109 536**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	32 975	30 000	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	0	133 000	250 000
6620 Vedlikehold uteområde	0	70 000	75 000	80 700
6640 Periodisk vedlikehold	22 335	24 953	27 000	0
Sum	**22 335**	**127 928**	**265 000**	**330 700**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6395 Sommer- og vinterkostnader	177 290	137 291	147 000	130 250
6740 Honorar konsulenttjenester	47 719	6 688	7 000	0
Sum	**225 009**	**143 979**	**154 000**	**130 250**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	0	0	5 000	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	432	1 280	1 000	500
6900 Elektronisk kommunikasjon	233	210	250	250
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	588	1 000	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	3 090	4 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 026	2 755	3 000	4 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	39 019	43 731	40 000	52 000
7790 Andre driftskostnader	37 390	26 709	10 000	5 000
Sum	**81 099**	**78 363**	**64 250**	**61 750**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	37 816	9 418	15 000	38 000
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	899	0	0
Sum	**37 816**	**10 317**	**15 000**	**38 000**

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	-32 401	-30 806	0	-33 000
Sum	**32 401**	**30 806**	**0**	**33 000**

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**1 078 869**	**880 528**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	220 690	198 341
B. Årets endring i disponible midler	**220 690**	**198 341**
C. Disponible midler 31.12	**1 299 559**	**1 078 869**

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	51 301	48 408
1749 Forskuddsbetalte kostnader	139 843	130 262
Sum	**191 144**	**178 670**

Note 11 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 16,- bundne skattetrekksmidler.

Resultat og balanse med noter for Stilla Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stilla Huseierforening

Styreleder	Øystein Langerak (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Jørgen Nyen-Pedersen (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Liv Bjerknæs (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Terje Olav Moen (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Roy Olderskog (sign.)	23.04.2024

VEDLEGG



Til Årsmøtet i Stilla Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stilla Huseierforening sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 220.690. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, 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 sameiets samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 sameiets 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. april 2024

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stilla Huseierforening mandag 27.05.2024 kl. 18:00 - i Stilla Barnehage.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Stilla Huseierforening

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Øystein Langerak ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 22 eiere og 0 representert med fullmakt.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Øystein Langerak ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Ellen Røgeberg og Jan Walter Rundquist Parr valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er forslått å honorere styret med kr 96.000 (økning fra kr 67.500). Bakgrunnen for økningen er å gjøre honorarer mer markedsrelevant samt justere for kostnadsøkningene i samfunnet siden sist det ble justert. Styret har på bakgrunn av forslag fra beboer på forrige årsmøte gjort en vurdering av hva som er riktig honorar for vår huseierforening. For boligselskaper med 71 enheter eller flere er gjennomsnittet hos OBF (vår forretningsfører) 1.453 NOK per enhet (tilsvarer kr 116.240 årlig, gjennomsnittet ekskluderer de som har eksterne styreledere/styremedlemmer). Obos sine medlemmer har gjennomsnitt på 1560 NOK per år per enhet i 2022 (tilsvarer kr 124.800 årlig).

Vedtak:
22 stemte for endring av styrets honorar til kr 96.000.

3.6 Valg av revisor

Styrets innstilling er at Blåberg revisjon as velges som Stilla Huseierforenings revisor

Vedtak:
Blåberg revisjon as ble valgt.

4. Orientering

4.1 Orientering fra garasjegruppen angående rehabilitering av garasjer

Garasjegruppen vil redegjøre for fremdrift knyttet til rehabilitering og eventuelt nybygg av garasjer. Det planlegges fremleggelse av underlag for beslutning rundt veien videre før sommeren på et ekstraordinært årsmøtet, da styret ser det som hensiktsmessig at beboere får tilstrekkelig tid til å vurdere underlaget før videre beslutninger tas.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag til vedtektsendring knyttet til styresammensetning

Det fremmes forslag fra styret om å endre styresammensetningen grunnet økt arbeidsmengde knyttet til både bortfall av vaktmester samt etterslep av vedlikehold av garasjer med mer. I praksis har 1. vararepresentant deltatt som fast styremedlem de siste årene så operasjonelt vil ikke vedtektsendring medføre noen endring i praksis. Styret og valgkomité finner det også hensiktsmessig at varamedlem velges for 2 år av gangen fremfor 1 år.

Vedtak:

Følgende tekst foreslås endret fra:
"Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer med 2 varamedlem." ...

"Varamedlem velges for ett år."

Til:
"Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og 5 styremedlemmer med 1 varamedlem."

"Varamedlem velges for 2 år."

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmene Liv Bjerknæs og Terje Olav Moen har fullført sine 2 år.

Valgkomiteens innstilling er at Liv Bjerknæs og Terje Olav Moen gjenvelges som styremedlemmer for 2 år. Martin Skallerud velges som styremedlem for 2 år forutsatt at styrets forslag til vedtektsendring relatert til styresammensetning godkjennes av årsmøtet.

Hvis vedtektsendringen ikke godkjennes, er valgkomiteens innstilling at Liv Bjerknæs og Terje Olav Moen gjenvelges som styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:

Terje Olav Moen gjenvalgt for 2 år

Liv Bjerknes gjenvalgt for 2 år

Martin Skallerud nyvalgt for 2 år

6.2 Valg av varamedlem for 2 år

Varamedlem Martin Skallerud og Anders Nordhagen har fullført sin periode.

Valgkomiteens innstilling er at Anders Nordhagen gjenvelges som varamann for 2 år forutsatt at vedtekstendringen godkjennes av årsmøtet. Dersom denne ikke godkjennes er valgkomiteens innstilling at Anders Nordhagen og Martin Skallerud gjenvelges som varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Anders Nordhagen gjenvalgt for 2 år.

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styrets innstilling på valgkomité:

Terje Gregersen (gjenvelges)

Jan Walter Parr (gjenvelges)

Kirsten Vesterhus (ny)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Årsmøtet ble hevet kl. 20:00

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Øystein Langerak 1 år igjen
- Styremedlem: Jørgen Nyen-Pedersen 1 år igjen
- Styremedlem: Roy Olderskog 1 år igjen
- Styremedlem: Liv Bjerknæs for 2 år
- Styremedlem: Terje Olav Moen for 2 år
- Styremedlem: Martin Skallerud for 2 år
- Varamedlem: Anders Nordhagen for 2 år

INNKALLING EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Stilla Huseierforening

ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

Tid: onsdag 12.06.2024, kl 18:00

Sted: Stilla Barnehage

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt
Alle eiere har rett til å delta på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Eiers ektefelle, samboer eller annet medlem av eiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og leietakere.

En eier kan ta med en rådgiver. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom årsmøtet tillater dette særskilt.

En eier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.
Fullmakt kan sendes til post@solligrenda.no senest innen kl 12 mandag 27.05.2024.
NB! I huseierforeningen er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _ _ _

Ekstraordinært årsmøte i Stilla Huseierforening

onsdag 12.06.2024, kl 18:00 Stilla Barnehage

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Garasjeprosjektet

Basert på redegjørelse under årsmøtet og presentasjon delt i etterkant ønsker styret et vedtak på veien videre knyttet til rehabilitering eller nybygg av garasjer for Stilla Huseierforening. Dette vedtaket innebærer et retningsvalg og ikke igangsetting av byggearbeider og kostnader relatert til dette vedtaket er angitt under. Det blir satt opp nye ekstraordinære årsmøter hvor de økonomiske rammene for videre arbeid vedtas. Kostnadene som vil påløpe frem til neste ekstraordinære årsmøte er dekket av vedtatt driftsbudsjett for 2024 (inntil 250.000 kr). Ekstra ordinært årsmøtet kan stemme over følgende alternativer:

1) Rehabilitering av eksisterende garasjer - sende ut anbudsforespørsel på rehabilitering

2) Nybygg - sende byggesøknad til Oslo kommune

3) Blank stemme

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke å komme med noen innstilling til hvilket av alternativene som bør velges da vi ønsker at ekstraordinært årsmøte skal beslutte veien videre i prosjektet.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

INNKALLING OG PROTOKOLL
ÅRSMØTE MAI 2023



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Stilla Huseierforening

årsmøte 2023

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 31.05.2023, kl 18:00

Sted: Stilla barnehage

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Eiers ektefelle, samboer eller annet medlem av eiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og leietakere.
En eier kan ta med en rådgiver. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom årsmøtet tillater dette særskilt.

En eier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.
Fullmakt kan sendes til post@solligrenda.no senest innen kl 12 onsdag 31.05.2023.
Alternativt kan fullmakt medbringes direkte til årsmøtet.
NB! I huseierforeningen er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _ _ _


BF



Årsmøte i Stilla Huseierforening

Onsdag 31.05.2023, kl 18:00

Stilla barnehage

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2023 i Stilla Huseierforening

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2022

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2023

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 67 500,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra Garasjegruppen

I forkant av avstemningen vil Garasjegruppen orientere angående garasjene.

5. Forslag

5.1 Forslag fra arbeidsgruppe for garasjene

Årsmøtet gir sin tilslutning til at styret arbeider videre med en løsning for bygging av nye garasjer eller rehabilitering av dagens løsning, og at det avsettes inntil kr 150.000 kroner til dette i budsjettet for 2023 og 2024. Forslagene til nye løsninger skal behandles av årsmøtet/ekstraordinært før det eventuelt realiseres.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Øystein Langerak (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Roy Olderskog og Jørgen Nyen-Pedersen

Roy Olderskog og Jørgen Nyen-Pedersen stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Liv Bjerknæs og Terje Olav Moen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Martin Skallerud og Anders Nordhagen
Martin Skallerud og Anders Nordhagen stiller til gjenvalg.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 13.05.2023

Styret i Stilla Huseierforening

ÅRSMELDING

2022



Årsmelding 2022 for Stilla Huseierforening

Årsmelding 2022 for Stilla Huseierforening

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Generelle opplysninger om STILLA HUSEIERFORENING

Stilla Huseierforening er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 975459020. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune, Nordre Aker bydel.

Styret kan kontaktes på e-post post@solligrenda.no.

Styreleder (Øystein Langerak, Solligrenda 63) kan treffes på telefon 900 93 166

Styret bruker løsningen dropbox.com for lagring av dokumenter og arkiv. Den samme løsningen brukes til å dele informasjon og dokumenter med beboerne elektronisk. Vennligst meld fra til styret dersom du som beboer ikke har tilgang slik at nødvendige tilganger kan etableres.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Øystein Langerak
Styremedlem, Liv Bjerknæs
Styremedlem, Roy Olderskog
Styremedlem, Jørgen Nyen-Pedersen
Styremedlem, Terje Olav Moen
1. varamedlem, Martin Skallerud
Varamedlem, Anders Nordhagen

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn. 1. varamedlem Martin Skallerud har deltatt på styremøtene og bistått med styrets arbeid.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Vaktmestertjeneste

Snøbrøyting, grusing vinterstid utføres av Vaktmesterkompaniet AS etter avtale med foreningen og kostnader relatert til Stilla Boligsameie viderefaktureres. Plenklipp sommerstid utføres av Nordisk Landskap etter avtale med foreningen. Tømming av kompostbingen har vært bestilt etter behov.

TV og Bredbånd

STILLA HUSEIERFORENING har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv. Avtalen løper til mai 2024. Telia utfører arbeider i 2022/2023 for å utbedre internett i Solligrenda både med hensyn på stabilitet og ytelse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Gjeldende HMS-plan er distribuert til beboere og tilgjengelig på Dropbox.

Forsikring

Eiendommen til STILLA HUSEIERFORENING er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89563560. Hver beboer har ansvar for at korrekt brutto areal (BTA) for sin bolig er oppgitt til styret slik at forsikringsselskapet til enhver tid sitter med riktig informasjon om hver enkelt bolig som er omfattet av forsikringen. Ta gjerne kontakt med styret for å kontrollere at BTA for din bolig er korrekt angitt i forsikringsavtalen.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes til Gjensidige Forsikring eller via forsikringsmegler Söderberg & Partners.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2022

Det ble i 2022 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Styrets arbeid i 2022

MØTER

Det ble avholdt 9 styremøter i 2022 og et ordinært årsmøte i Stilla barnehage. Det har mellom møtene vært hyppig kontakt via telefon og epost mellom styremedlemmene.

VEDLIKEHOLD / DUGNAD

Styret har brukt betydelig tid på å følge opp Oslo kommune rundt brøyting av den kommunal veien Solligrenda og renovasjon (papir container) i 2022. Det har også medgått betydelig tid på oppfølging av Vaktmesterkompaniet relatert til manglende brøyting og grusing inne i Solligrenda. Styret vurderer å finne en ny leverandør i vintersesongen 2023/2024. Vår- og høstdugnad ble gjennomført. Det ble nedsatt en gruppe bestående at et styremedlem og en beboer for å vurdere behovet for asfaltering. Garasjeporter malt av beboerne sommeren 2022. De beboere som ikke har malt porten oppfordres til å male den våren 2023.

REHABILITERING AV GARASJER

Etter vedtak på årsmøtet ble det satt ned en arbeidsgruppe for å arbeide videre med en løsning for bygging av nye garasjer. Midlene som ble bevilget på årsmøtet for utredning av nybygg av garasjer var per 31.12.2022 ikke benyttet. Den nedsatte arbeidsgruppen hadde ikke kommet langt nok i arbeidet til å benytte disse midlene i 2022.

ELBIL-LADING I GARASJENE

Vi har avtale med Kjelsås Elektro for installasjon av Garo ladestasjon. Beboere står fritt til å installere andre type ladere samt bruke andre godkjente elektrikere til å utføre installasjonen. Installasjon og innkjøp av lader bestilles og betales av hver beboer. Kontakt styret ved eventuell installasjon da elektriker ofte trenger adgang til flere garasjer ved installasjon. I tillegg til lader må det settes opp egen 16A kurs til laderen samt forbruksmåler for laderen. Kopi av samsvarserklæring fra elektriker må sendes til styret. Fakturering skjer årlig basert på forbruk per ladestasjon og gjennomsnittlig strømpris for det anlegget laderen er koblet til i perioden for avlesing. Maksimal tillatt kapasitet på lader er 3,6 kilowatt. Det er per utgangen av 2022 installert 50 ladere i garasjene, hvorav 39 ladere disponeres av Stilla Huseierforening

BYGGESAKER
Styret minner beboerne på at de er pliktige til å informere styret i forkant av en evt. byggesøknad.

ANNET

Flaggstang på nedre felt er satt i orden igjen på dugnad og flagget er plassert i postkasse i søppelskuret for nedre felt med kodelås. Beboere kan flagge og kode utleveres ved forespørsel til styret. Lekeplassene er kontrollert av Lekeplasskontrollen AS i 2022. Vesentlige feil og mangler funnet i kontrollen er utbedret. Ny årlig kontroll bestilt sommeren 2023.

Kostnadsutvikling 2023

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2023. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på minus kr 14 768,-, og endringer i disponible midler på kr 233,-.

Styret har lagt inn husleieøkning som godkjennes på årsmøtet for å hensynta økte kostnader knyttet til forsikring, strøm og generell prisstigning i samfunnet.

08.05.2023

Godkjent elektronisk av styret i Stilla Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2022



	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 970 688	1 910 735	1 925 600	2 135 000
Sum		1 970 688	1 910 735	1 925 600	2 135 000
Sum		1 970 688	1 910 735	1 925 600	2 135 000
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	124 218	123 245	126 500	131 500
Lŋnn og honorarer	3	77 018	68 460	77 018	77 018
Vedlikehold	4	127 928	174 566	240 000	265 000
Eksterne tjenester	5	169 903	162 522	160 000	179 000
Kabel-tv og bredb³ nd		465 456	431 652	446 000	553 000
Forsikring		338 247	310 095	341 000	375 000
Kommunale avgifter		347 679	343 495	380 000	393 000
Brensel og strŋm		108 543	74 035	60 000	110 000
Andre driftsutgifter	6	54 479	48 067	67 550	66 250
Sum		1 813 470	1 736 136	1 898 068	2 149 768
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		157 218	174 599	27 532	-14 768
Driftsresultat etter individuell innbetaling		157 218	174 599	27 532	-14 768
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	10 317	1 404	0	15 000
Andre finansposter	8	30 806	18 232	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		41 123	19 636	0	15 000
¡ rsresultat	9	198 341	194 235	27 532	233
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	9	198 341	194 235	27 532	233

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 700	21 476
Til gode av forretningsfŋrer		1 690	1 560
Forskuddsbetalte kostnader	10	178 670	154 509
Andre fordringer		163 428	126 377
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		811 383	662 048
Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r	11	16	16
Sum omlŋpsmidler		1 166 887	965 986
SUM EIENDELER		1 166 887	965 986

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		880 528	686 293
¡rets resultat	9	198 341	194 235
Sum egenkapital		1 078 869	880 528
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 000	16 800
Andre forskuddsbetalte leier		0	21
Gjeld til forvaltningsklient		1 690	1 593
Leverandørgjeld		53 225	56 660
På lønt lønn, honorarer og feriepenger		0	1
Annen kortsiktig gjeld		15 103	10 382
Sum kortsiktig gjeld		88 018	85 458
Sum gjeld		88 018	85 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 166 887	965 986

Oslo 31.12.22
Styret i Stilla Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Øystein Langerak Styreleder	Liv BjerknØs Styremedlem	Jørgen Nyen-Pedersen Styremedlem
Roy Olderskog Styremedlem	Terje Olav Moen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³r. đvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	1 856 000	1 792 000	1 856 000	2 000 000
3620 Strŋmavgifter	82 515	66 828	0	100 000
3630 Dugnadsbidrag	-26 400	0	-20 400	-25 000
3690 Andre inntekter	58 573	52 507	90 000	60 000
3691 Dugnadsgebyr	0	-600	0	0
Sum	1 970 688	1 910 735	1 925 600	2 135 000

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	14 411	13 438	14 000	15 000
Forretningsfŋrerhonorar	105 564	105 564	108 000	112 000
Annen regnskapsfŋrsel	4 243	4 243	4 500	4 500
Sum	124 218	123 245	126 500	131 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	67 500	60 000	67 500	67 500
Arbeidsgiveravgift	9 518	8 460	9 518	9 518
Sum	77 018	68 460	77 018	77 018

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022.
Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6607 Vedlikehold vann og avlnp	0	92 163	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	28 845	0	0	30 000
6615 Vedlikehold bygningsmessig	4 130	0	0	0
6617 Vedlikehold uteomr³ der	70 000	58 969	65 000	75 000
6628 Vedl. garasje/parkering	0	0	150 000	133 000
6641 Kontroll skadedyr	24 953	23 434	25 000	27 000
Sum	127 928	174 566	240 000	265 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6762 Snnrydding, salt og sand	137 291	142 405	145 000	147 000
6763 Ekstra renovasjon	25 924	13 492	15 000	25 000
6799 Andre konsulenttjenester	6 688	6 625	0	7 000
Sum	169 903	162 522	160 000	179 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500 Verktny og redskaper	0	0	5 000	5 000
6825 Kopiering	1 280	1 280	1 000	1 000
6910 Kostnader Internett	210	181	450	250
6940 Porto	588	742	1 500	1 000
7440 Kontingent HL	0	0	1 600	0
7720 Mntekostnader	3 090	0	4 000	4 000
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 755	3 229	3 000	3 000
7771 Lnnnskjringsgebyr OBF	2 040	2 040	2 000	2 000
7780 Tilskudd barnehage	0	0	0	33 000
7782 Andre bomiljkostnader	43 731	40 507	39 000	7 000
7790 Andre driftskostnader	666	0	10 000	10 000
7791 Nkler, l³ ser og skilt	119	0	0	0
7792 LyspN rer/-rnr og sikringer	0	88	0	0
Sum	54 479	48 067	67 550	66 250

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskonto	7 067	29	0	15 000
8058 Renteinntekt postkonto	2 351	559	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	899	815	0	0
Sum	10 317	1 404	0	15 000

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8090 Andre finansinntekter	30 806	18 232	0	0

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Sum	30 806	18 232	0	0

Note 9 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler pr 01.01	880 528	686 293
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	198 341	194 235
B. ¡ rets endring i disponible midler	198 341	194 235
C. Disponible midler 31.12	1 078 869	880 528

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskuddsbetalte kostnader	130 262	111 564
1742 Forskuddsbetalt forsikring	48 408	42 945
Sum	178 670	154 509

Note 11 - Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r

Av innest³ ende p³ sŊrvilk³ r er kr 16,- bundne skattetrekksmidler.

Resultat og balanse med noter for Stilla Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stilla Huseierforening

Styreleder	Øystein Langerak (sign.)	11.05.2023
Styremedlem	Liv Bjerknæs (sign.)	11.05.2023
Styremedlem	Roy Olderskog (sign.)	10.05.2023
Styremedlem	Jørgen Nyen-Pedersen (sign.)	10.05.2023
Styremedlem	Terje Olav Moen (sign.)	11.05.2023

Til årsmøtet i Stilla Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stilla Huseierforening sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 198.341. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 sameiets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 11. mai 2023

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

PROTOKOLL

2023



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Stilla Huseierforening onsdag 31.05.2023 kl. 18:00 - Stilla barnehage.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2023 i Stilla Huseierforening

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Øystein Langerak ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 24 eiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 28 stemmeberettigede.

Opptellingen som ble gjennomført i møtet anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Øystein Langerak ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Brynjulf Pedersen (Solligrenda 34) og Stein Brudal (Solligrenda 7) valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Det vedtas at gjenvalg av revisor inntas som pkt 6.4 i innkallingen. Årsmøtet skal årlig velge revisor i henhold til vedtektene for Stilla Huseierforening.

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2022

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2023

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering. Budsjettet inkluderer en husleieøkning på kr 500 per kvartal fra 2. halvår 2023. Husleieøkningen ble vedtatt.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 67500 (uendret).

4. Orientering

4.1 Orientering fra Garasjegruppen
Garasjegruppen orienterte om status på arbeidet med garasjene.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra arbeidsgruppe for garasjene
Årsmøtet gir sin tilslutning til at styret arbeider videre med en løsning for bygging av nye garasjer eller rehabilitering av dagens løsning, og at det avsettes inntil kr 150.000 kroner til dette i budsjettet for 2023 og 2024. Forslagene til nye løsninger skal behandles av årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte før det eventuelt realiseres.

Vedtak:
27 stemte for, 0 stemte mot, og 1 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode: Øystein Langerak.

Øystein Langerak stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Øystein Langerak ble gjenvalgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Roy Olderskog og Jørgen Nyen-Pedersen

Roy Olderskog og Jørgen Nyen-Pedersen stiller til gjenvalg.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Liv Bjerknæs og Terje Olav Moen

Vedtak:
Roy Olderskog og Jørgen Nyen-Pedersen ble gjenvalgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Martin Skallerud og Anders Nordhagen

Martin Skallerud og Anders Nordhagen stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Martin Skallerud og Anders Nordhagen ble gjenvalgt for 1 år.

Alle kandidater som ble valgt var i henhold til valgkomiteens innstilling.

6.4 Valg av revisor

Vedtak:

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS ble gjenvalgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 19:16

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Øystein Langerak
Styremedlem, Roy Olderskog
Styremedlem, Liv Bjerknæs
Styremedlem, Terje Olav Moen
Styremedlem, Jørgen Nyen-Pedersen
1. varamedlem, Martin Skallerud
Varamedlem, Anders Nordhagen

Protokoll for Stilla Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øystein Langerak (sign.)	02.06.2023
Sekretær	Øystein Langerak (sign.)	02.06.2023
Protokollvitne	Stein Brudal (sign.)	07.06.2023
Protokollvitne	Einar Brynjulf Pedersen (sign.)	07.06.2023

VEDTEKTER

Vedtekter – Stilla Huseierforening

§ I -Navn og eierforhold
Huseierforeningens navn skal være Stilla Huseierforening. Huseiere i Stillafeltet eier, som medlemmer av huseierforeningen i fellesskap gnr. 73, bnr. 3 og 7077 i Oslo kommune med påstående bygninger og anlegg.
Følgende tinglyste bruksrettigheter foreligger:
Gnr. 73, bnr. 1016, snr. 1-40, og bnr. 936-1015 skal ha bruksrett til en garasjeplass hver på gnr. 73, bnr. 3. Videre skal bnr. 1016, snr. 1-64, ha bruksrett til i alt 3 gjesteparkeringsplasser på gnr. 73, bnr. 3. Endelig skal bnr. 936-1015 ha bruksrett til Ballplassen på bnr. 1016.
Eiere av hus i Stillafeltet har rett og plikt til å være medlemmer av STILLA HUSEIERFORENING.

§ 2 -Formål
Huseierforeningens formål er:
-å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere og
-å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, gjesteparkeringer, fellesbygninger og felles-innretninger av enhver art.

§ 3 -Fellesutgifter
Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, gjesteparkeringer, garasjeplasser tilrettelagt for ladestasjoner, grøntarealer, beplantninger og fellesinnretninger av enhver art, samt felles forsikringer og felles kommunale avgifter. Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag. Medlemmer som har installert ladestasjon for elbil i garasjen betaler for eget el-forbruk i samsvar med vedtatte regler for fordeling av samlede ladekostnader.

§ 4 -Medlemmenes plikter
Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak, fattet av årsmøtet og styret. Medlemmene skal utføre alminnelig vedlikehold av hus, hage og anlegg. Gjøres ikke dette, kan huseierforeningen få dette besørget for huseiers regning. Felles arealer, garasjeplasser, boder m. v., kan kun benyttes til angitt formål.

Bygningstekniske endringer eller endringer på det elektriske anlegget i garasjene må godkjennes av styret før arbeid kan påbegynnes. Installasjon av ladestasjon for elbil på egen garasjeplass må meldes til styret før igangsettelse, for å sikre at det er tilstrekkelig kapasitet i el-anlegget og at ladestasjonen er kompatibel med eksisterende installasjon.

All opptreden skal skje med aktsomhet og i samsvar med normer for godt naboskap.
Alle medlemmer kan velges til verv i huseierforeningen.

§ 5 -Utleie
Medlemmene kan ikke inngå bindende avtaler om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

§ 6 -Årsmøtet
Årsmøtet er huseierforeningens øverste myndighet. Ordinært årsmøte innkalles hvert år innen utgangen av april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers, varsel. Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme. Eier en organisasjon/ institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetenes beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.
Årsmøtet ledes av styrets leder, eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt

flertall av de avgitte stemmer, med unntagelse av vedtak som nevnt i § 11. På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamenn
7. Årsmøtet oppnevner en valgkomite bestående av tre av huseierforeningens medlemmer. Valgkomiteen fungerer i to år av gangen
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor, eller når minst 10 % av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinært årsmøte må angi hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen, når det settes frem krav om det senest åtte uker før årsmøtet.

§ 7 -Styret
Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Ved stemmelikhet har lederen dobbelt stemme. Styret skal velges blant huseierforeningens medlemmer eller dennes husstand. Funksjonstiden for lederen og de øvrige medlemmer er 2 år.
Varamedlemmer velges for ett år. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode.
Huseierforeningsmedlem som ikke er tilstede på årsmøtet kan velges.
Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tildeles signaturrett og tegner Huseierforeningen etter vedtak i styret.

§ 8 -Styrets vedtak
Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst 3 stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom i samsvar med huseierforeningens formål og årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styremøte skal avholdes etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

§ 9 -Forretningsfører
Styret har fullmakt til å ansette forretningsfører. Forretningsføreren sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter og fører huseierforeningens regnskap. Videre fremmer han overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

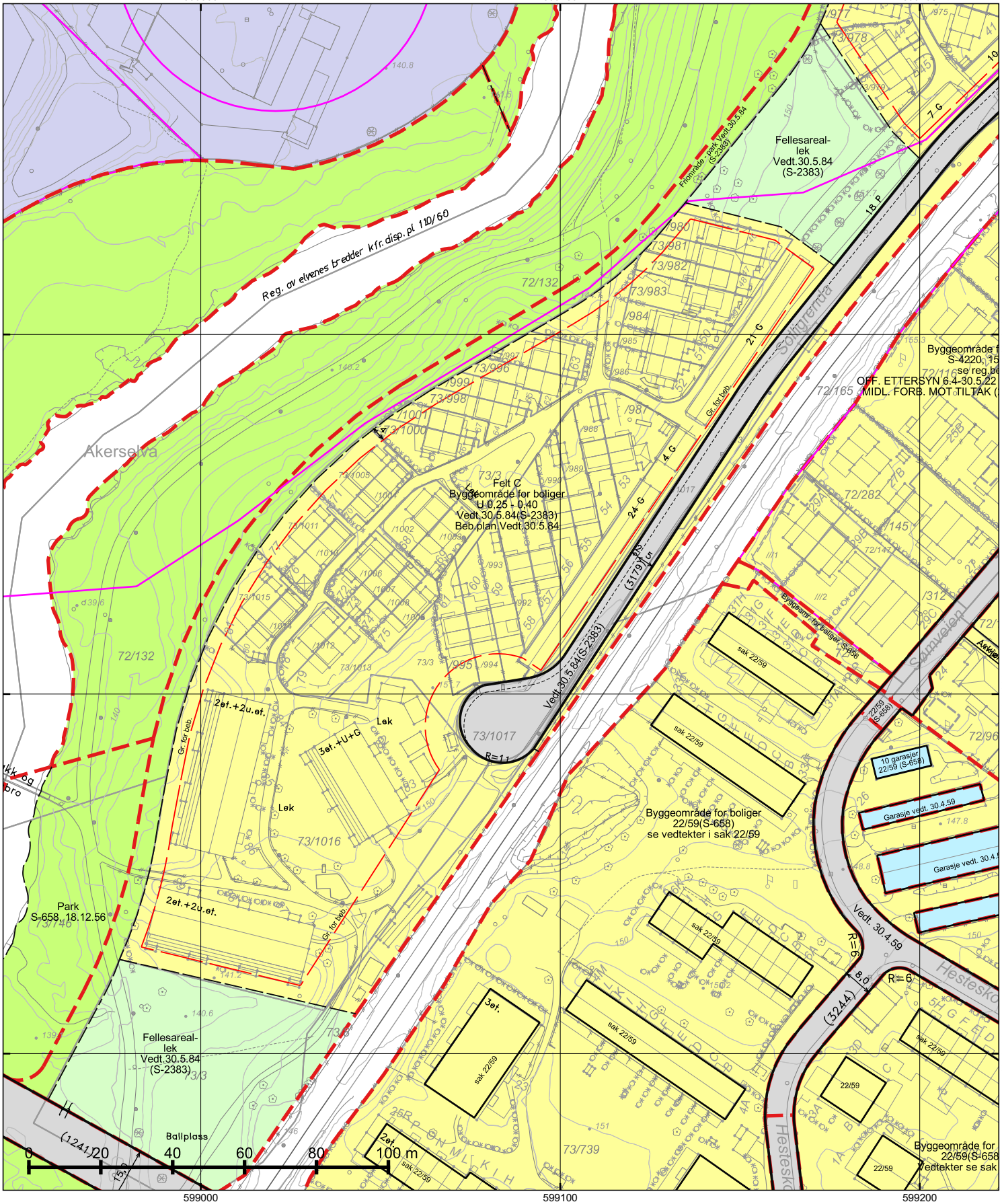
§ IO -Pantesikkerhet
Huseierforeningen forbeholdes panterett i hver boligenhet med kr 10 000,-, som sikkerhet for huseierens forpliktelser. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på boligen. Huseierforeningens styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsviking uten unødig opphold etter anmodning fra boligens eier.
Innehaver av den enkelte bolig er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til huseierforeningen, eventuelt andre utgifter som huseierforeningen har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

§ II -Vedtektsendringer
Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Forslag til ny ordlyd skal bekjentgjøres sammen med innkallingen til årsmøtet.

§ 12 -Tvister
Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en huseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting.

Rev. 26.04.18

REGULERINGSKART OG -BESTEMMELSE



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

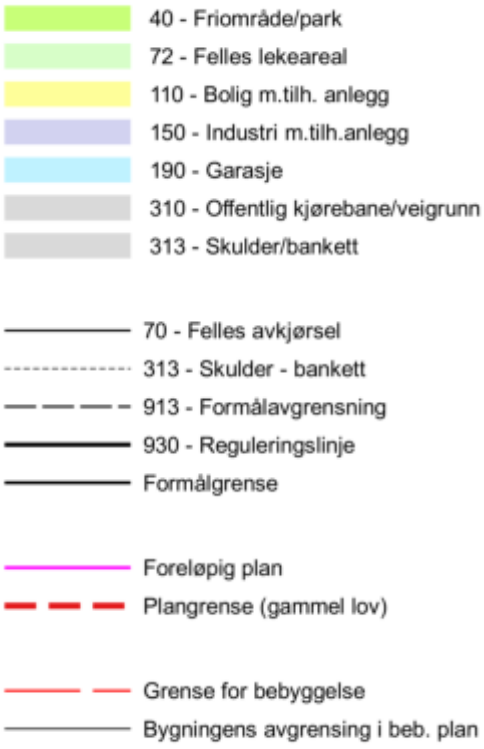
PlottID/Best.nr: 128953/ 86488467
Adresse: SOLLIGRENDA 59
Gnr/Bnr: 73/993

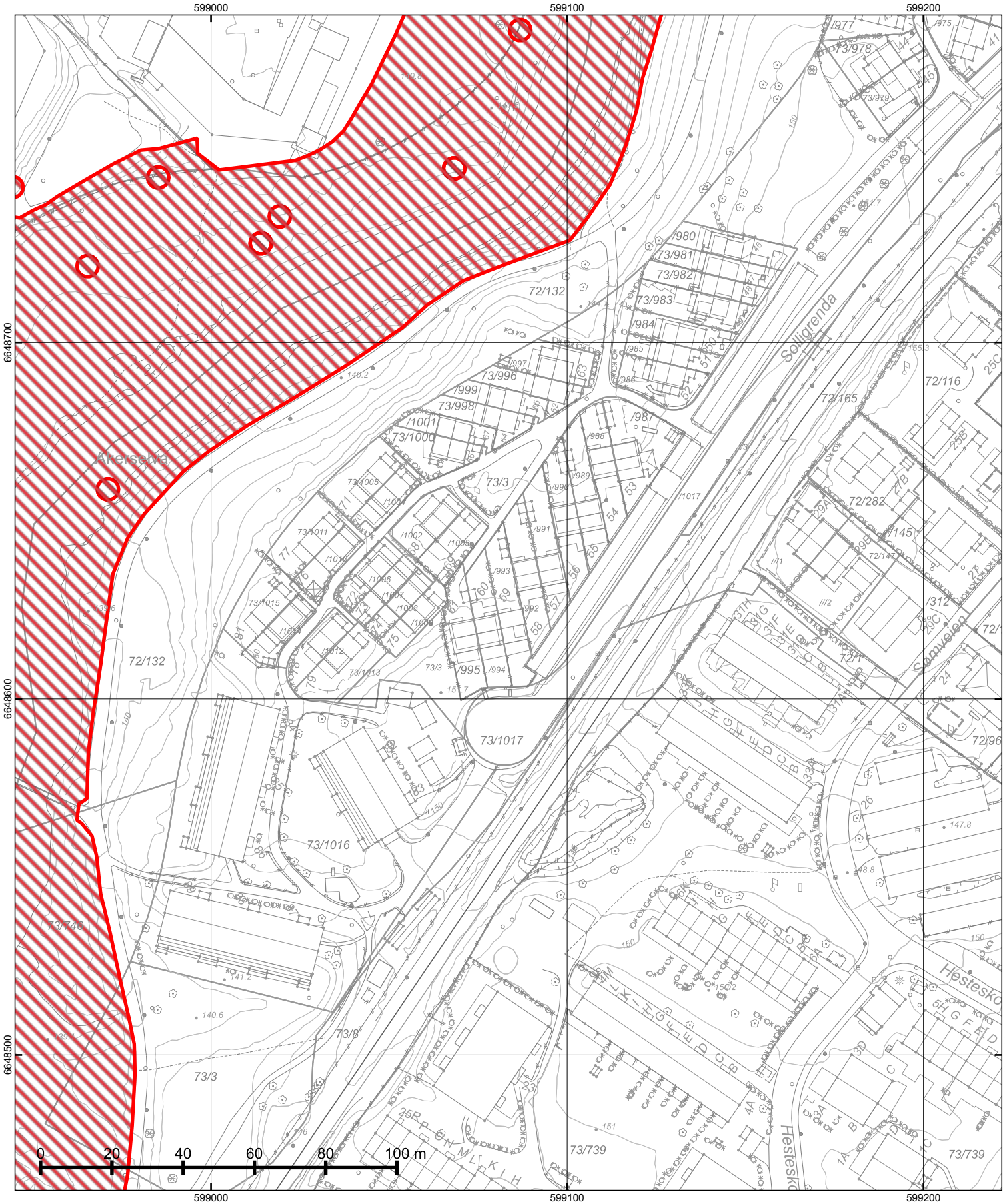
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

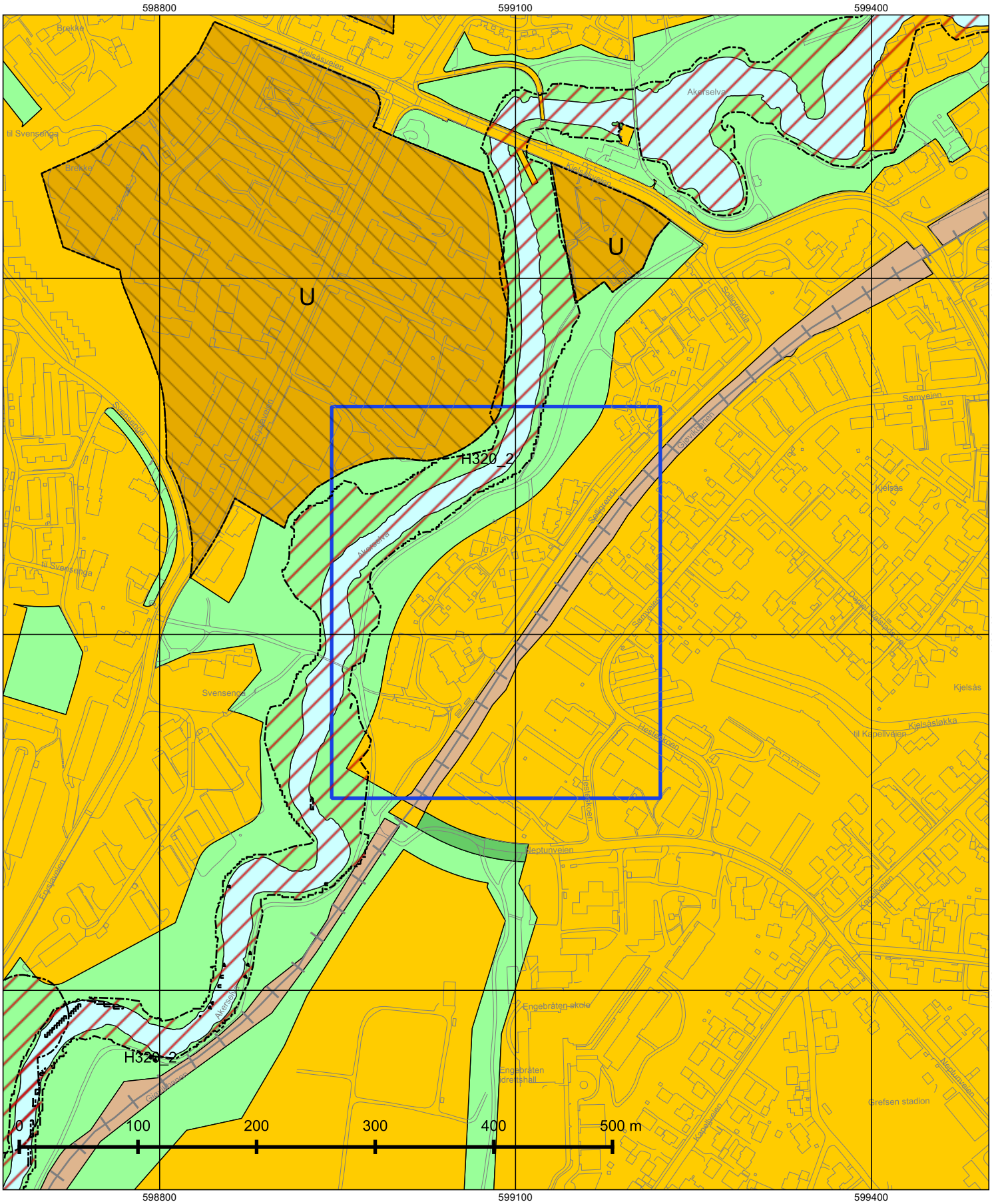
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 128953/ 86488467
Adresse: SOLLIGRENDA 59
Gnr/Bnr: 73/993

Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 128953/86488467
Deres ref.: 40114/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



V300584

Mindre vesentlig endring av del av reguleringsplan for gnr.72 bnr.160 m.fl. Stilla/Kjelsås, S-2383,stadfestet 27.2.79

V300584 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.05.1984
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198403731
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2383

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
SOLLIGRENDA 59

Dato: 09.04.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86488467
7734797

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.73 BNR. 993

Vi viser til bestilling av 20240409 for SOLLIGRENDA 59.

GNR. 73 BNR. 993

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.04.1985.

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

288 m²

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

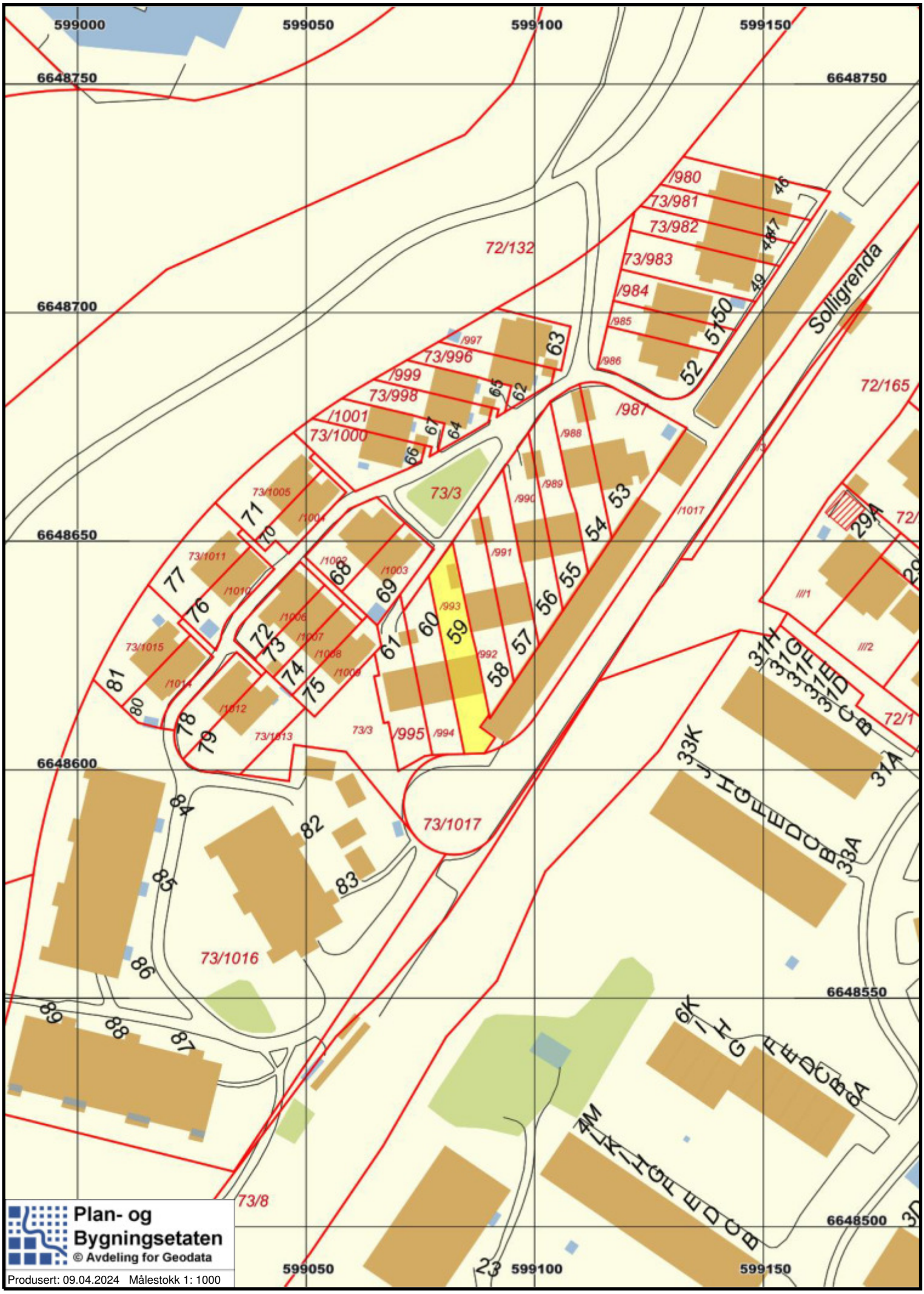
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599000
599050
599100
599150
6648750
6648700
6648650
6648600
6648550
6648500
72/132
72/165
73/3
73/1016
73/1017
73/8
73/981
73/982
73/983
73/984
73/996
73/998
73/1000
73/1005
73/1011
73/1015
73/1013
Solligrenda
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.04.2024 Målestokk 1: 1000

FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 0560 OSLO 5 · 68 30 40

Oslo, den 6.jan.1988.

HARO/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 73, bnr. 993, Solligrenda 59

Journalnr. 84/283

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
11.11.87

Bygningens art
Tomannsbolig m/bod

Byggherre
Jan Eggehagen, Solligrenda 59, 0491 OSLO 4

Byggemelder
Ragnar Evensen A/S, Postboks 772 Sentrum, 0106 OSLO 1

Ansvarshavende
Øistein Fiala, c/o Ragnar Evensen A/S, Postboks 772 Sentrum, 0106 OSLO 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

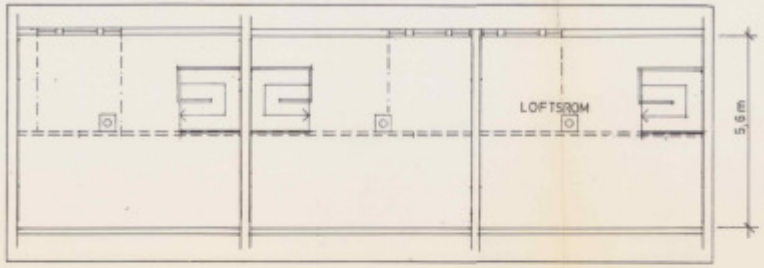
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

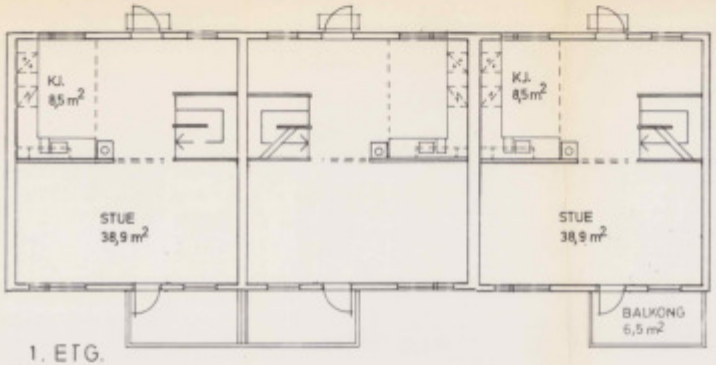
H.A.Rasch-Olsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

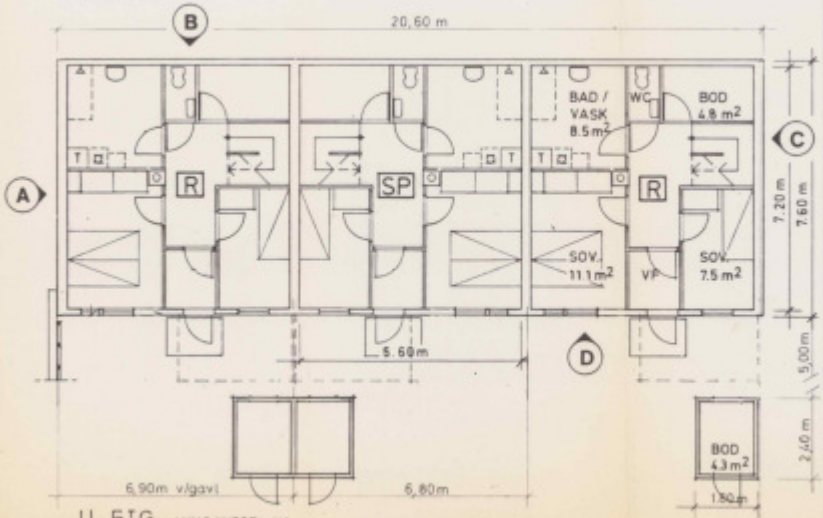
Skj. c-14. ANDVORD.



LOFT



1. ETG.



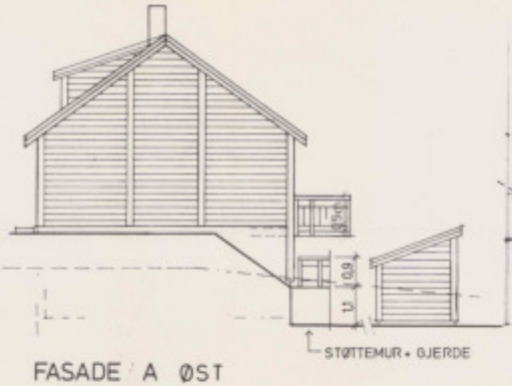
U. ETG. INNGANGSPLAN



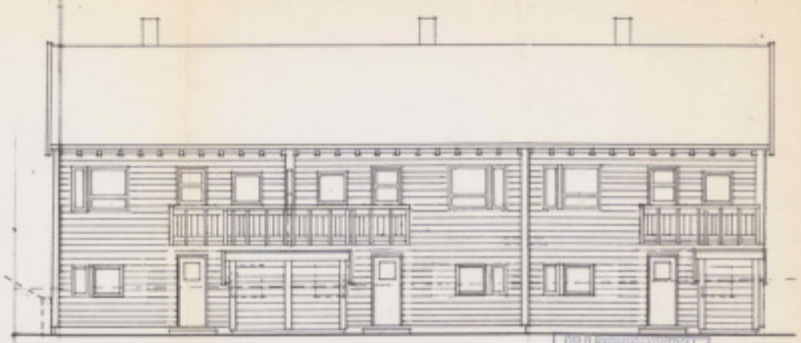
FASADE C VEST



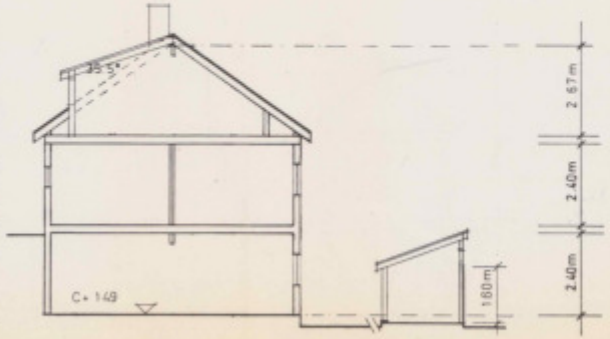
FASADE B SYD



FASADE A ØST



FASADE D NORD



SNITT

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 11 JULI 1985

KORR. VINDU BALKONG 3RD	08.07.85	LMS	F
KORR. KLEVEGGER LOFT	17.10.84	LMS	E
ARKER FLYTTET TIL SYDSIDE	05.08.84	LMS	D
ENDRET VINDU STUE mot SØR	09.07.84	LMS	C
BYTTET OM KJØKKEN OG STUE/KJ. VINDU OG BTØRVINDU	22.06.84	LMS	B
UTVIDET FRA 2 TIL 3 LEIL. FJERNET SOVEROM 1 ETG. INNTEGNET INNREDNING AV LOFT M. ARK	25.05.84	LMS	A

R = RETTVENDT

SP = SPEILVENDT

TEGNINGENE ER UTARBEIDET PÅ GRUNNLAG AV TYPER FRA:

PLATOU F.S. PLATOU ARKITEKTER RÅDHUSGT. 23 OSLO 1 41 48 50

RETTELSER	DATO	SIGN.	ANT. RETT.	INDEKS

STILA

REKKEHUS TYPE X-B:1 HUS NR 13

PLANER SNITT FASADER

ANMELDELSE

TOTALPROSJEKTERING VED RAGNAR EVENSEN A.S

DATO 130184 | SIGN. | MÅL 1:100

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
SKJOLDEN 1
1310 BLOMMENHOLM 54 22 58

SAK NR. | TEGN. NR. 1044 | INDEKS F

GRUNNBOKSUTSKRIFT

40-24-0037 Solligrenda 59 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO
Grunneiendom: Gnr: 73 Bnr: 947

Data uthentet: 25.05.2024 kl. 16:18
Oppdatert per: 25.05.2024 kl. 16:12

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/923971-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
02.11.2012

Andel i realsameie

0/912425-1/105 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:
KNR:0301 GNR:73 BNR:3 1/80

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.

1985/31360-2/105 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
31.05.1985
BELØP: NOK 10.000
PANTHAVER:Huseierforeningen
Lnr: 1112745
Anført prior. etter første overdragelsesum, senere etter 90% av lånetakst til enhver tid u/opptrinnsrett.
Pliktig medlemskap i huseierforeningen.

GRUNNDATA

1985/19623-1/105 **REGISTRERING AV GRUNN**
11.04.1985
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:0301 Gnr:73 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 25.05.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 25.05.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-73/993 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Solligrenda 59 0491 OSLO
Fakturamottaker:	Korslien Erna Margrete Solligrenda 59 0491 OSLO
Eiernavn:	Korslien Erna Margrete

Kommunale avgifter	NOK 11 265,28
Eiendomsskatt	NOK 8 501,00
Totalt	NOK 19 766,28

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	2	**4 941,57**	**0,00**	24040000022925012	11079537	25.04.2024	27.05.2024
Totalt å betale			**4 941,57**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Hvis det er restanse for tidligere år, vil det ha påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger.
Ta kontakt med Innkrevingsetaten.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	8 501,00
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Vann- og avløpsgebyr	10 993,28
Totale avgifter	**19 766,28**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
25.05.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Grefsenkollveien 12 C H0415
0490 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 73 Bnr 947 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Solligrenda 13, 0491 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 3 374 033
Som sekundærbolig:	kr 11 160 662

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Solligrenda 59
Gnr. 73 Bnr. 947 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
40-24-0037

Meglerforetak: Privatmegleren Renommé AS

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 33 10 / 41 52 83 64

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater