PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN SONDREVEGEN 2C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Samsvarserklæring

Div. fakturaer

Rapport fra Recover

Energiattest

Arealbekreftelse

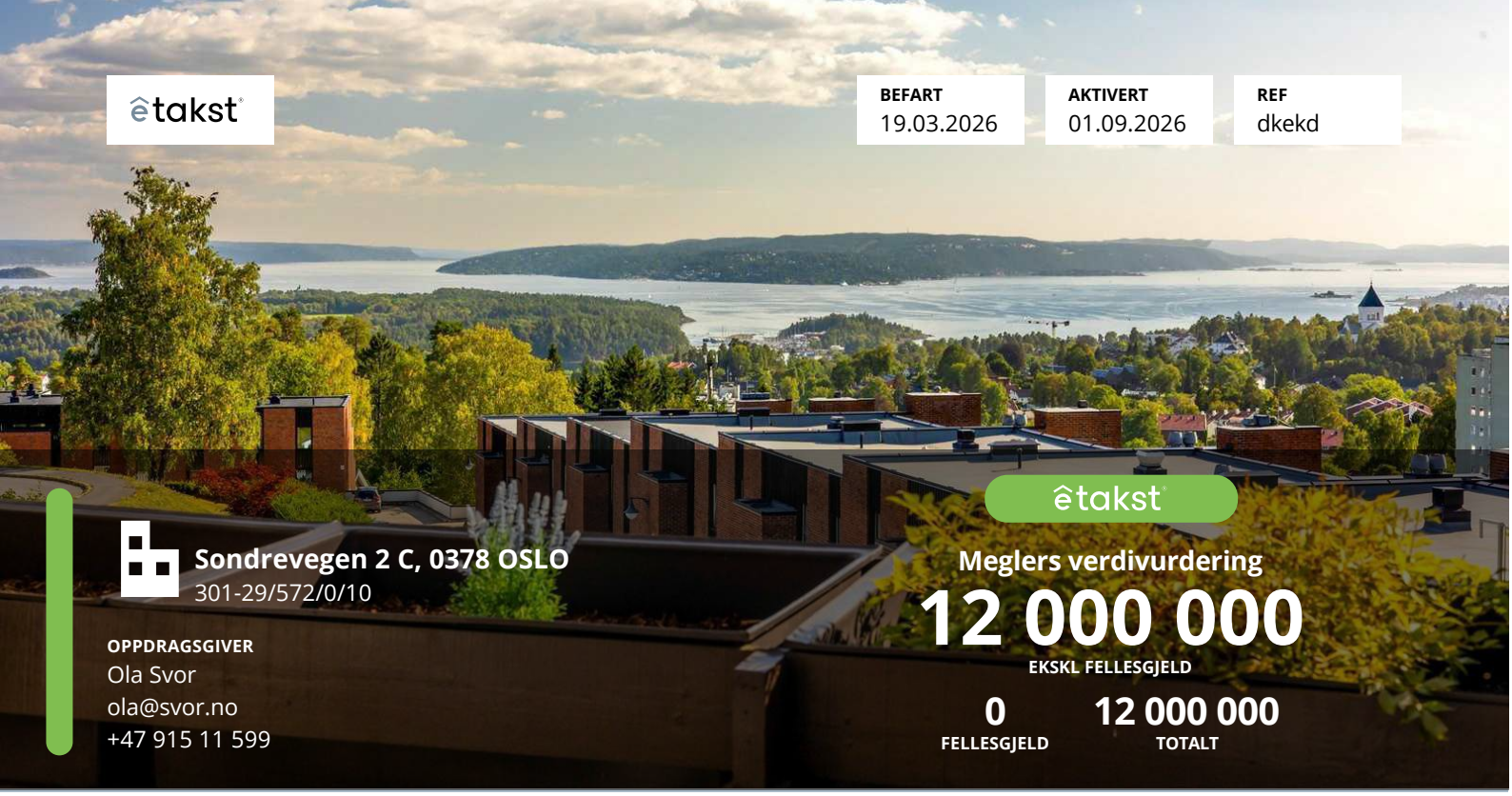
Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra forretningsfører

Tinglyst festekontrakt og fremfestekontrakt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



BEFART	AKTIVERT	REF
19.03.2026	01.09.2026	dkekd

Sondrevegen 2 C, 0378 OSLO
301-29/572/0/10

OPPDRAGSGIVER
Ola Svor
ola@svor.no
+47 915 11 599

Meglers verdivurdering

12 000 000

EKSKL FELLESGJELD

0	12 000 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Festet tomt	5 645 m2
Byggeår	1971
Soverom	2
Etasje	-1
Fellesutgifter	4 159
Formue	11 698

AREAL

BRA-i	159 m2	TBA	29 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke D

EGENSKAPER

Balkong, parkering og peis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Sondrevegen 2D, 0378 Oslo	08.04.2025	16 100 000	0	16 100 000	1972	161 m²
Torjusbakken 20G, 0378 Oslo	11.06.2025	12 250 000	0	12 250 000	1972	159 m²
Sondrevegen 3J, 0378 Oslo	20.10.2025	13 800 000	0	13 800 000	1973	159 m²

Sondrevegen 2C er en pen og velholdt terrasseleilighet med stor, sydvestvendt terrasse med spektakulær fjordutsikt og svært gode solforhold. Leiligheten ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Montebello i Oslo, med umiddelbar nærhet til flotte turområder.

Leiligheten har en god planløsning fordelt over 159 kvm og byr på romslig entré/hall, spisekjøkken med fjordutsikt, stue og spisestue med utsikt, tv-stue/bibliotek, to soverom, to bad/wc, mellomgang/garderoberom og en stor innvendig bod. Leiligheten har i tillegg ekstra lagringsplass i del av fellesbod.

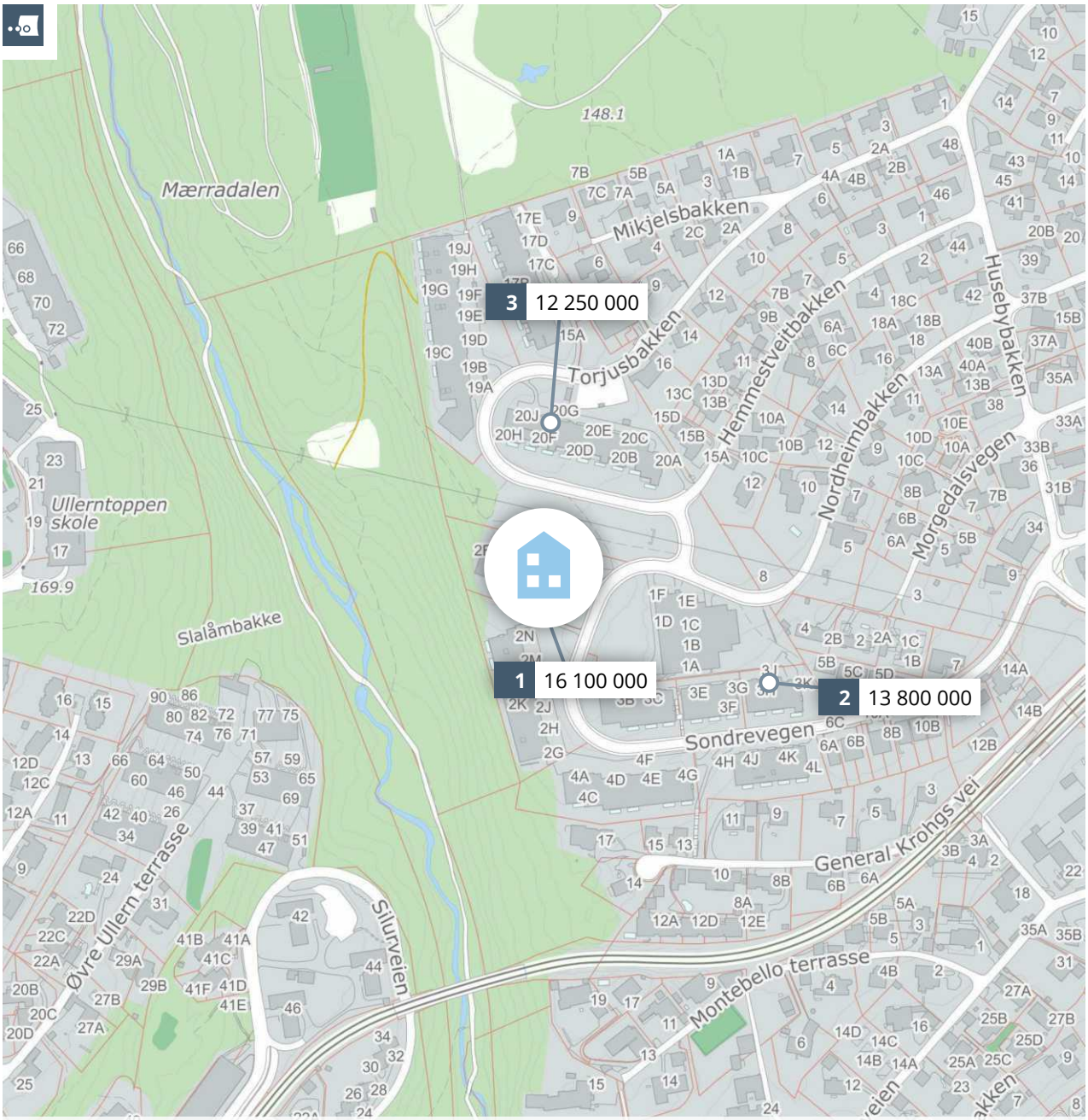
Fra både stuen og hovedsoverommet er det adkomst til en solrik terrasse på hele 29 kvm, der sommerdagene kan nytes med spektakulær utsikt mot fjorden. I tillegg er det enkel adkomst til leiligheten, kun en trapp ned fra hovedinngangen. Bilen kan parkeres i felles garasjeanlegg under nabobygget foran, eller langs veien, etter områdets gjeldende bestemmelser.

MEGLER
Jon Kvisgaard
jon.kvisgaard@privatmegleren.no
+4790142000

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®



Meglers verdivurdering

SONDREVEGEN 2 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 01.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sondrevegen 2 C, 0378 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1971

GNR 29 BNR 572 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HUSEBYBAKKEN

Verdivurdert til

12 000 000

-	12 000 000	75 472
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	159 m²	- m²	- m²	29 m²	- m²	- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	4 159
Formue	11 698
Soverom	2
Etasje	-1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

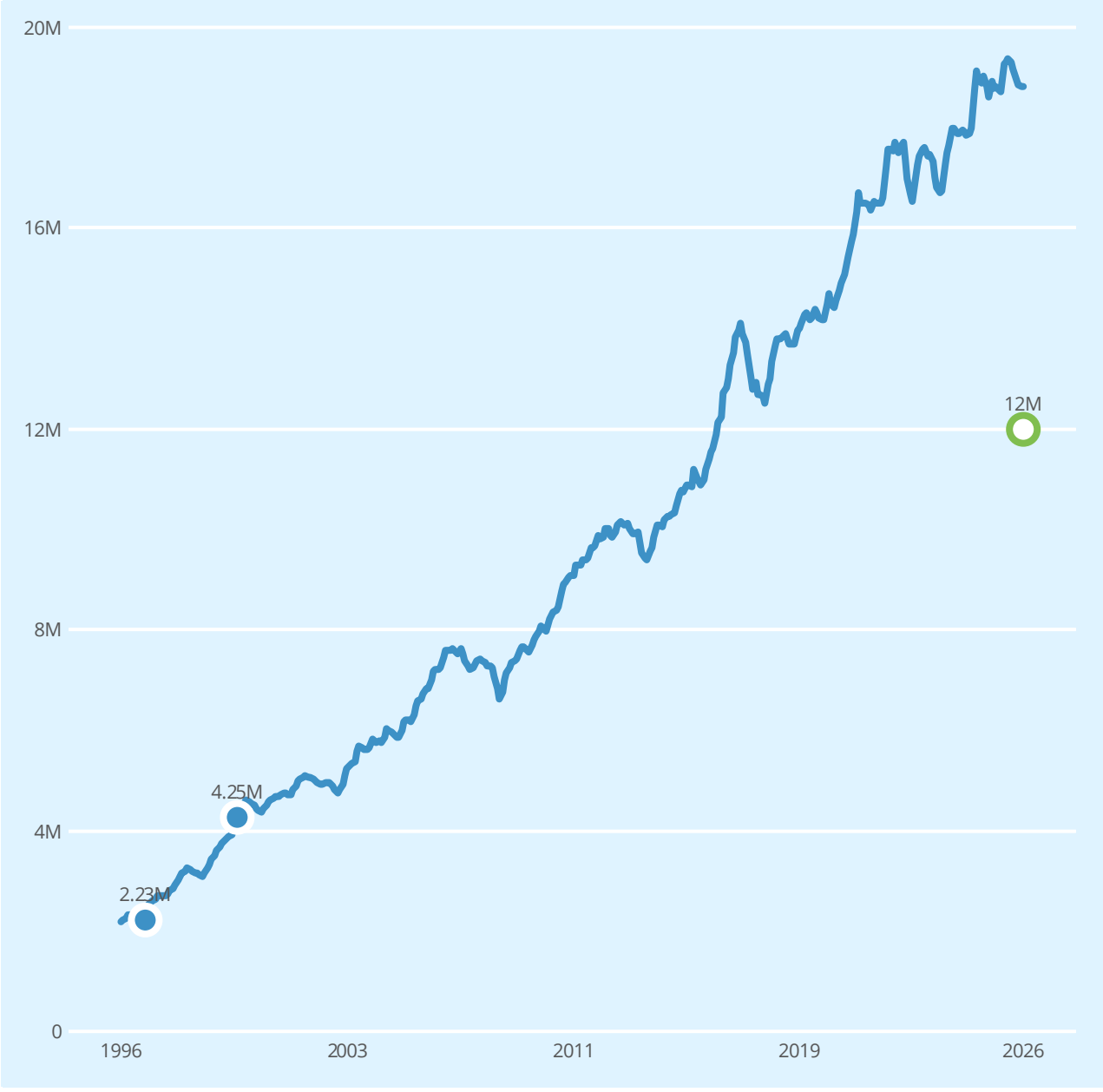
	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sondrevegen 2 D 161 m² 1972 1. etg 2 sov	08.04.2025	15 500 000	**16 100 000**	0	16 100 000	**100 000**
2	Sondrevegen 3 J 159 m² 1973 2. etg 3 sov	20.10.2025	13 600 000	**13 800 000**	0	13 800 000	**86 792**
3	Torjusbakken 20 G 159 m² 1972 2. etg 3 sov	11.06.2025	12 000 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**77 044**

Sondrevegen 2C er en pen og velholdt terrasseleilighet med stor, sydvestvendt terrasse med spektakulær fjordutsikt og svært gode solforhold. Leiligheten ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Montebello i Oslo, med umiddelbar nærhet til flotte turområder.

Leiligheten har en god planløsning fordelt over 159 kvm og byr på romslig entré/hall, spisekjøkken med fjordutsikt, stue og spisestue med utsikt, tv-stue/bibliotek, to soverom, to bad/wc, mellomgang/garderoberom og en stor innvendig bod. Leiligheten har i tillegg ekstra lagringsplass i del av fellesbod.

Fra både stuen og hovedsoverommet er det adkomst til en solrik terrasse på hele 29 kvm, der sommerdagene kan nytes med spektakulær utsikt mot fjorden. I tillegg er det enkel adkomst til leiligheten, kun en trapp ned fra hovedinngangen. Bilen kan parkeres i felles garasjeanlegg under nabobygget foran, eller langs veien, etter områdets gjeldende bestemmelser.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.01.2000		11.01.2000	-	4 250 000	-	4 250 000	2
10.12.1996		10.12.1996	-	2 225 000	-	2 225 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisindeksen samsvarer ikke med hva sammenlignbare solgte leiligheter er solgt for.

Leiligheter til salgs i HUSEBYBAKKEN grunnkrets nå

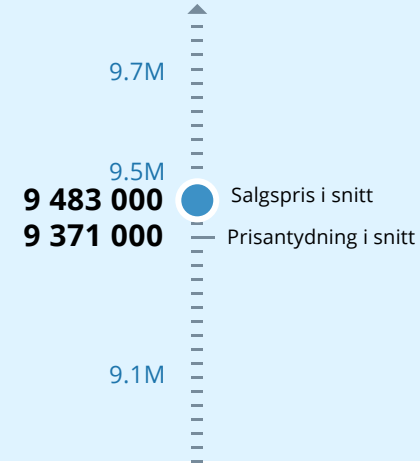
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Leiligheter solgt i HUSEBYBAKKEN grunnkrets siste 12 mnd

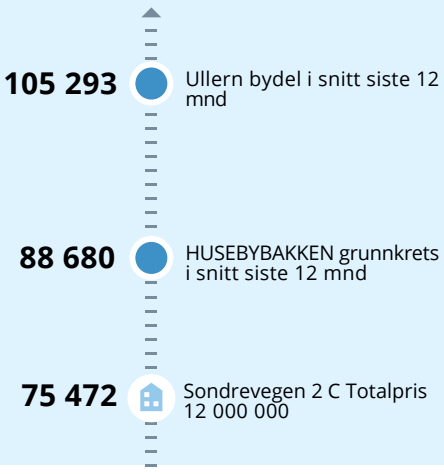
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sondrevegen 2C , 0378 OSLO

OSLO kommune

gnr. 29, bnr. 572, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2520 **Eiendomsverdi ref nr:** FI1561

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

BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Eiendomsressurs AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1971. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Flatt tak tekket med papp/folie el (ikke besiktiget).

Vinduer i originale trerammer med 2-lags glass datert 2006 og 2007 (dato er ikke synlig for alle glass og kan avvike).

Entrédør fra ukjent år.
Terrassedør ved soverom legges til grunn å være fra ca. 2006.
Terrassedører i stue fra dater 2006.

Sør/sørvest-vendt terrasse på ca. 29 m² med adkomst fra stue og soverom. Dekke av flis/skifer. Fallsikring i form av blomsterkasser.

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad
Ildsted

Garderobeskap i hovedsoverom og i entré.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: Parkett, flis
Vegger: malte flater, malt strie
Tak: malte flater

Det er mursteinspipe og peis med innsats inne i boligen.

Innerdører: Slagdører hvorav én tofløyet dør med glassfelt mot stue. Skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrom pusset opp i 2002.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med varmekabler.
Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk.

Våtrom › Underetasje › Bad 2
Våtrom pusset opp i 2002.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med varmekabler.
Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Huseby kjøkkeninnredning fra 2010. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn el.
Det legges til grunn at avtrekket er koblet til byggets felles avtrekkskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) til baderommene.
Det går kobberrør til kjøkken som er fra byggeår.
Noen synlige, tynne plastrør i gang/bod i overgang mellom kobberrør.

Det legges til grunn avløpsrør av helt eller delvis ABS-plast fra byggeår og stedvis PP av nyere dato.
Det er stakepunkt i bod

Felles rørledninger er ikke vurdert. Det er omtalt rørfornying/strømpe i skaderapport, men det er ikke kjent når eller i hvilket omfang dette er utført.

Det er mekanisk avtrekksventilasjon (sentralt anlegg). Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.

Varmtvannsbereder fra 2009 (faktura) i felles bod. Det var ingen adkomst til felles boder på befaringstidspunktet.

Sikringsskap med automatsikringer i gangen. Innmat byttet i 2007.
Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

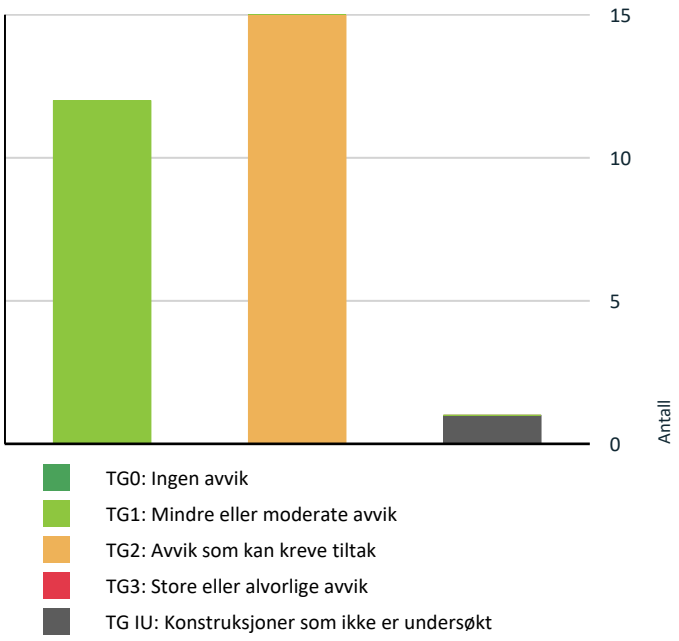
Selveierleilighet

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

Merk at bakre del av stuen ikke oppfyller dagens krav til dagslys, men er søkt og godkjent som tv-stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
	Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.	
	Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.	
	Kursfortegnelsen stemmer ikke.	
	Det mangler samsvarserklæring for det meste av anlegget. Det er fremvist uspesifisert samsvarserklæring fra 22.02.2007.	
	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1971

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående fasader av bordkledning og pusset mur.

Vurdering av avvik:
• Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.

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

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i originale trerammer med 2-lags glass datert 2006 og 2007 (dato er ikke synlig for alle glass og kan avvike).

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendige. Det må påregnes noe vedlikehold, og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer. Det er usikker fremtidig funksjon som følge av slitte karmer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør fra ukjent år.
Terrassedør ved soverom legges til grunn å være fra ca. 2006.
Terrassedører i stue fra dater 2006.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sør/sørvest-vendt terrasse på ca. 29 m² med adkomst fra stue og soverom. Dekke av flis/skifer. Fallsikring i form av blomsterkasser.

Det er ukjent alder og type membran. Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Flisen som dekker sluket satt fast.

Merknad: Terrassen som ligger over innredede boligrom er en skadeutsatt konstruksjon. Det gjelder for denne seksjonens terrasse og overliggende terrasse som danner tak over deler av denne seksjonen. Jevnlig tilsyn og vurdering av tilstand anbefales for å forebygge eventuelle lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Flisen som dekker sluket satt fast.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Membranens gjenværende levetid og utførelsen ved sluket kan ikke vurderes. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tetthet og eventuell risiko for lekkasje/fuktskader. Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon, blant annet ved å løsne eller tilpasse flisen som dekker sluket. Dokumentasjon på membranens alder og utførelse bør om mulig innhentes.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: Parkett, flis

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

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

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler ol.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca.15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.

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

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peis med innsats inne i boligen.

Merknad: Forskriften for tilstandsrapporter omfatter ikke tilstandsvurdering av innvendige pipeløp og ildsteder, og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for kontroll. Innhent siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn. Spørsmål til eier om opplevd funksjon kunne ikke besvares.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdører hvorav én tofløyet dør med glassfelt mot stue.
Skyvedør

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad. Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Da oppdraget gjelder dødsbo, er ikke spørsmål til eier om skadedyr og fuktkrevende insekter besvart. Det foreligger derfor usikkerhet om tidligere eller pågående forekomst, eventuelle skader og utførte tiltak.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I boliger som er oppført i perioden fra 1969 til 1997, er lydisolasjonen vanligvis merkbart dårligere sammenlignet med dagens standard.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom pusset opp i 2002.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist faktura og kontrollskjema.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det mangler bilder av membrandetaljer på gulv og vegger med identifikasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er usikker rørgjennomføring under servant.

Konsekvens/tiltak
• Rørgjennomføringen under servant bør kontrolleres ytterligere og eventuelt tettes med godkjent mansjett eller egnet tettemasse for å hindre fuktinntrengning; uten tiltak kan lekkasje og lokale fuktskader utvikle seg i tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik. Det er ikke visuelt verifiserbare membranoppkant ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Svakt fall på gulvet i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med fallet i dusjsonen, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er et felles plastsluk i veggen mellom de to baderommene. Sluket og membranen/tettesjikt er fra 2002 iht. dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Membraner/tettesjikt er minst 18 år og det mangelfull dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere det for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Ved rehabilitering av badene anbefales det å etablere ett sluk pr. bad.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, men ved boring ble det boret for langt ned slik at det ble truffet betong og bunnsvill. Veggens hulrom ble ikke nådd. Det ble dog boret mot tilstøtende baderom også hvor det ble utført målinger i hulrom. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført i veggens hulrom direkte mot dusjsonen for det aktuelle baderommet.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrom pusset opp i 2002.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist faktura og kontrollskjema.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det mangler bilder av membrandetaljer på gulv og vegger med identifikasjon.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med varmekabler.

Tilstandsrapport

Til informasjon: Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er et felles plastsluk i veggen mellom de to baderommene. Sluket og membranen/tettesjikt er fra 2002 iht. dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Membraner/tettesjikt er minst 18 år og det mangelfull dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere det for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Ved rehabilitering av badene anbefales det å etablere ett sluk pr. bad.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra bod. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Huseby kjøkkeninnredning fra 2010. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn el.

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

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

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det legges til grunn at avtrekket er koblet til byggets felles avtrekkskanal.

Vurdering av avvik:

• Det legges til grunn at avtrekket er tilkoblet byggets felles avtrekkskanal. Det er ikke verifisert med styret/sameiet at løsningen er godkjent. Erfaringsmessig er tilsvarende løsning vanlig og foretrukket i sameier i området. Eventuell bekreftelse på at løsningen er godkjent bør innhentes fra styret/sameiet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avtrekksløsningen ikke er godkjent eller korrekt tilpasset byggets felles ventilasjonsanlegg, kan dette påvirke ventilasjonsfunksjonen i egen eller andre boenheter. Det bør derfor innhentes bekreftelse fra styret/sameiet på at løsningen er godkjent og korrekt tilkoblet felles avtrekkskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) til baderommene.
Det går kobberrør til kjøkken som er fra byggeår.
Noen synlige, tynne plastrør i gang/bod i overgang mellom kobberrør.
Merknad: Stoppekranen internt i boenheten er ikke lokalisert. Det er stoppekraner/felles stoppekraner i kjeller/boder.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende drenering fra rørskap.

• Det er vannrør i boden som har dårlig klamring.

• De tynne plastrørene som fungerer som skjøt mellom kobberrør bør kontrolleres av fagperson.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Installer drenering fra eller automatisk lekkasjestopper i fordelerskapet. Uten dette kan lekkasjer føre til omfattende vannskader.

• Vannrørene bør klamres med egnede fester så snart som mulig for å redusere vibrasjoner; ellers kan løse rør over tid gi lekkasje eller skade på koblinger.

• Plastrørene som er brukt som skjøtestykker mellom kobberrørene bør gjennomgås av autorisert rørlegger og eventuelt skiftes til godkjente koblinger for å forebygge lekkasjer.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det legges til grunn avløpsrør av helt eller delvis ABS-plast fra byggeår og stedvis PP av nyere dato.
Det er stakepunkt i bod
Det er ukjent løsning for lufting av anlegget

Felles rørledninger er ikke vurdert. Det er omtalt rørfornying/strømpe i skaderapport, men det er ikke kjent når eller i hvilket omfang dette er utført.

Merknad: Da det er dødsbo er ikke eiers spørsmål om det oppleves sjenerende lyd fra avløpsanlegget besvart. Det ble registrert lyd ifra avløpsrør i gang og bod når det på befaringen ble tatt i bruk av overliggende seksjon.

Det har vært utført arbeider i leiligheten etter en lekkasje fra avløpsrør:

Årsak: Tilbakeslag fra avløpet skyldtes at rørfornyingen/strømpen, opplyst utført i 2009, hadde kollapset og gitt kraftig innsnevring/tetning av avløpsledningen. Dette førte til tilbakeslag i bod og fuktskader i tilstøtende gulv og vegger.

Utført: Det ble gjennomført TV-inspeksjon og åpnet konstruksjon for tilgang til avløpsrøret. Røret ble kappet, den kollapsede strømpen fjernet, røret sammenkoblet igjen og funksjonstestet med tilfredsstillende resultat. Åpent avløp i 2. etasje ble plugget. Skadeomfanget ble fuktkartlagt, og Recover beskriver riving av berørte overflater, konstruksjonstørking og tilbakeføring av skadde vegg- og gulvflater. Det er anbefalt full kamerainspeksjon av resten av rørstrekket for å kontrollere om ytterligere deler av rørfornyingen er skadet.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør og ukjent omfang/tilstand på tidligere rørfornying medfører økt risiko for nye lekkasjer, tilstoppinger og følgeskader. Det er allerede registrert svikt i utført rørfornying ved at strømpen har kollapset. Det anbefales å innhente dokumentasjon på omfanget av rørfornyingen og gjennomføre kamerainspeksjon av resterende aktuelle rørstrekk. Videre tiltak vurderes på bakgrunn av resultatet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon (sentralt anlegg). Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.

Merknad: Det er ikke kjent når kanalene sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget. Tilstandsgraden gjelder løsningen i forhold til byggeåret. Det er ikke foretatt luftmålinger eller tilstandsvurdering av selve funksjonen. Ventilasjonen er i henhold til krav ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelige etter dagens belastning, og det kan være behov for ytterligere ventilering med for eksempel åpning av vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tanken er plassert i felles bod iht. rekvirent. Det var ingen adkomst til felles boder på befaringstidspunktet. Tanken er ikke besiktiget.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Løsningen for varmtvann er ukjent. Normalt for sameiet er at varmtvannsbereder er plassert i felles bod, men det var ikke adkomst til felles bodarealer på befaringstidspunktet. Løsningen er derfor ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Siden løsningen ikke er undersøkt, foreligger det usikkerhet knyttet til varmtvannsberederens, tilstand og eventuell lekkasjesikring. Det anbefales å avklare tilstand lekkasjesikring. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Anleggets alder er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon. Deler av anlegget kan ha betydelig alder/være fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer i gangen. Innmat byttet i 2007.

Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført el-kontroll/el-tilsyn.

Registrerte avvik:
Kursfortegnelsen stemmer ikke
Det foreligger begrenset dokumentasjon på anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring fra 22.02.2007 med manglende spesifikasjon av utført arbeid.

Det er fremlagt sluttkontrollskjema fra Bovett Electro AS, datert 14.06.2007. Dokumentet gjelder arbeider i sikringsskapet, herunder utskifting av innmat og montering av nye automatsikringer med jordfeilbrytere. Det fremgår at anlegget er kontrollert og målt, men dokumentet er ikke en samsvarserklæring etter FEL.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Kursfortegnelsen stemmer ikke.
- Det mangler samsvarserklæring for det meste av anlegget. Det er fremvist uspesifisert samsvarserklæring fra 22.02.2007.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk anlegg bør gjennomgås av autorisert elektroinstallatør for å dokumentere tilstanden og avdekke eventuelle spor av varmgang; uten kontroll kan skjulte feil forbli uoppdaget og øke risikoen for brannskader og driftsstans.
- Manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Merknad: Installasjonene er eldre og bør kontrolleres/byttes.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

• Kursfortegnelsen stemmer ikke.

• Det mangler samsvarserklæring for det meste av anlegget. Det er fremvist uspesifisert samsvarserklæring fra 22.02.2007.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

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

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

• Elektrisk anlegg bør gjennomgås av autorisert elektroinstallatør for å dokumentere tilstanden og avdekke eventuelle spor av varmgang; uten kontroll kan skjulte feil forbli uoppdaget og øke risikoen for brannskader og driftsstans.

• Manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

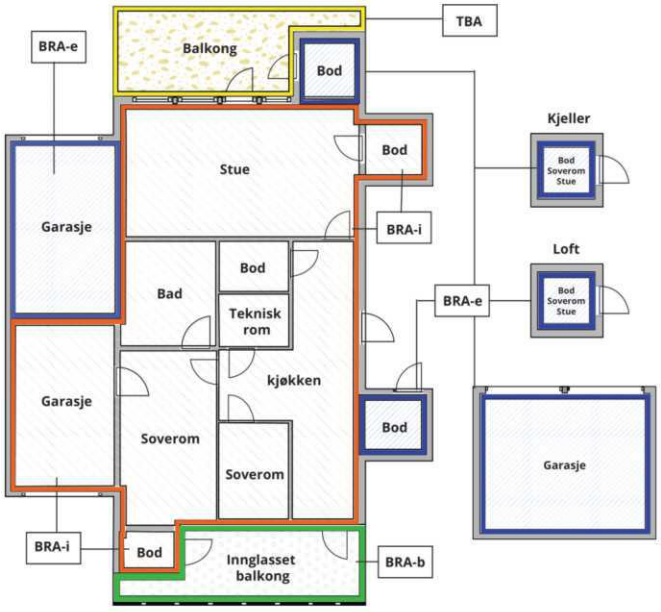
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	159			159	29
SUM	**159**				**29**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, kjøkken, bod 1/ gang 1, stue, stue 2 / tv-stue, bad, bad 2, soverom, gang 2, soverom 2, bod 2		

Kommentar

Arealene er målt ved bruk av Leica BLK2GO 3D-laserskanner, betjent av takstingeniøren. Måledataene prosesseres av BO3D AS, som er ansvarlig for arealberegningen på grunnlag av skanningen. Metoden gir en målenøyaktighet innenfor 2 %.

BRA-i er målt til ca. 158,5 m² og er avrundet til 159 m² iht. matematiske avrundingsregler.

I tillegg til nevne arealer kommer det 1/4 av felles bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Merk at bakre del av stuen ikke oppfyller dagens krav til dagslys, men er søkt og godkjent som tv-stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	572		10	5645 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Festet

Adresse

Sondrevegen 2C

Hjemmelshaver

Svor Anders, Søndre Huseby Boligstiftelse, Huseby Antroposofiske Stiftelse

Eierandel

21 / 600

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles festet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke utfylt da det er dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	
2	01.09.2026	Oppdatering etter mottatt dokumentasjon på bad, kjøkken og VVB
3	01.09.2026	Oppdatert etter dokumentasjon på bytte av terrassedør
4	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Da oppdraget er et dødsbo er ikke egenerklæring utfylt og det

Forutsetninger

foreligger ingen/svært begrenset med "eierinformasjon".

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260221
Addresse	Sondrevegen 2C		
Postnr.	0378	Sted	OSLO
Selgers navn	Anders Svor		
Selgers navn	Kristian Magnus Svor		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Anders Svor

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Ola P. Svor

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det har vært vannlekkasje etter tett soilrør i bod. Styret har håndtert følgeskaden som er utbedret via sameiets forsikringsselskap. Sameiet og OBOS Eiendomsforvaltning vurderer ytterligere utbedring på soilrør. Se tilstand- og skaderapport for mer info.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.08.2026

Signert av *Kristian Magnus Svor*

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

BOVETT ELECTRO A.S.' SLUTTKONTROLLSKJEMA©:

VÅRT ORDRENR:...4878.Dato:2007-06-14....Sign:...HB

ADRESSE:...SONDREVEGEN 2 C ...POSTNR..0378 STED:..OSLO

OPPLYSNINGER TIL KUNDEN:

Dette skjemaet benyttes som en del av vår kvalitetsikring av våre oppdrag. Vi trenger IKKE å fylle ut hele skjemaet – **kun de deler som er relevante for oppdraget**. Øvrig og utfyllende tekst vil finnes på fakturaen tilknyttet dette ordrenummeret. **Kunden bør oppbevare dette som dokumentasjon for senere behov, eksempelvis ved endringer og/eller salg.**

OPPLYSNING OM UTFYLLINGEN:

Skjemaet er på "standard form" for å dekke flest mulig av våre typer oppdrag. Hele eller deler av dette kan anvendes ved behov. Primært utføres arbeidene etter Forskrifter om elektriske anlegg (**FEL**), med referanse til NEK 400: Normen. Forskriftene har IKKE tilbakevirkende kraft, og åpner for å kunne anvende eldre installasjonsmetoder på eldre anlegg – i samsvar med tidligere forskrifter – ved **mindre** suppleringer/ endringer, samt ved teknisk service/vedlikehold. Det skal i størst mulig grad, der det er praktisk og økonomisk forsvarlig, oppgraderes til å bli minst like bra, eller bedre enn *minstekravene* i normen NEK 400.

Forklaringer til, og bruk av postene:

Kortslutningsvernet er ofte husets inntakssikringer. Disse kan være i egen kapsling (IP30), ofte på loft, eller i kabelskap, men kan også være i netteiers stolpe eller fordelingskap. **Overbelastningsvernet** er ofte det samme som anleggets hovedsikringer, men O.V. kan også være felles for flere anlegg i et bygg. **Jordfeilovervåker** er påbudt i alle IT-anlegg bygget etter 1991- den er et BETYDELIG bidrag til brann- og personsikkerhet. Ikke lenger påbudt etter 2002 for da kom krav om : **Jordfeilbryter** på alle kurser til "vanlige" rom; i tillegg til bad, bassenganlegg m.v. samt på ute stikkontakter. **Systemjord** er samleskinne for hele anleggets samlede jordingssystem. Vi viser til forskriftene om dette. På grunn av store problemer med å kunne måle overgangsmotstanden til jord i tettbygd strøk, legger Bovett electro a.s.* dimensjonerende jordfeilstrøm, basert på netteiers oppgitte transformatorstørrelse, til grunn ved beregningene. **Måling for Jording** til vann, baseres på måling med lavohmig dreiespoleinstrument med parallellkabel til sikringsskapet. Ditto for **Soil**, eventuelt mellom soil og vann. **Utgående kurser** er satt opp med tanke på kommentarer omkring SPESIELLE kurser. **Ingen notater gjøres på de som oppfattes/vurderes som OK./eller ikke er arbeidet på. Sikringsskapet** kan få en visuell vurdering. Forsøksvis, avhengig av belastningen, avklares spørsmål om varmgang. **Nipler/ muffer** skal være i-satt for mekanisk- og brannbeskyttelse. **Kursfortegnelse** skal forefinnes som minimum dokumentasjon, og stikkprøve skal stemme. **Kabler** vurderes ut fra tillatte kvaliteter og forlegningsmåter. **Stikkontakter, brytere, koblingsbokser med mer,** vurderes i henhold til funksjon/ tetningskrav/elde/slitasje. **Spesielle kommentarer** nyttes til vurdering som ikke passer i tabellformen, eller omtale av belysningsanlegg/downlights/ varmekabler/ automatikk. (eksisterende eller ny installasjon) **Evalueringen "0"** i tabellen betyr at denne delen av anlegget IKKE er vurdert/ tatt stilling til.

Spesielle kommentarer: ...UTSKIFTING AV INNMAT I SIKRINGSSKAP – SATT INN ALLPOLIGE MULTIAUTOMATER, SAMT SERVICEBRYTER FOR ANLEGGET. NY KURSANVISER.
ANBEFALT Å FÅ AVDEKNING OVER KONTAKTORSTYRINGER I SIDESKAP – DEDIKERT FOR VIFTESTYRINGEN. (FRARÅDET DAGENS LØSNING).....

Godkjent isolasjonsverdi? Ja / Se tekst © BOVETT ELECTRO A.S. rev;C 2007

Bovett electro a.s kvalitetsikring © Er vurdert = J / n/ 0	J N 0	Målt verdi	Vår vurdering. J/N/"0"	Kommentarer til posten kan skrives i dette feltet. VÅRE VURDERINGER: J = GODKJENT N = IKKE GODKJENT "0"= Ikke målt/vurdert
Kortslutningsvern og inntakskabel		Amp. Kv.mm	0	
Overb.vern (H.S.) Kortslutn.ytelse		Amp. K.amp.	0	
Måleranlegg		1f. / 3f.	0	
Jordfeilovervåker			0	
Jordfeilbryter (e) Nye/gamle ?	J		J	SATT INN NYE MULTIAUTOMATER MED JORDFEILBRYTERE PÅ SAMTLIGE UTGÅENDE KURSER
Systemjord;			0	
Jord vanninntak;. til sikr. skapet	J	<0,6 Ohm	J	MEGET BRA
Jording Soil; måles fra skap		Ohm	O	
Arbeider på;				**Kommentar**
Utg. Kurs nr.				ARBEIDET KUN I SELVE SKAPET, MEN
Utg. Kurs nr.				PÅ SAMTLIGE UTGÅENDE KURSER
Utg. Kurs nr.				TESTET STIKKPRØVEMESSIG PÅ
Utg. Kurs nr.				UTLØSETIDER. SAMTLIGE = O.K.
Utg. Kurs nr. Kortslutn.ytelse	J	>1,8 K.amp.	J	HELT GREI YTELSE
MÅLT VERDI ISOLASJON!!	J	>5,5 Mohm	J	BRA ØYEBLIKKSVERDI MÅLT FOR HELE ANLEGGET UNDER ETT
Branntettinger i BYGGET ?			0	
Sikringsskap	J		J	
Nipler/muffer Røranlegg	J		J	
Kursfortegnelse	J		J	STIKKPRØVER O.K. SKREVET NY
Kabler, Ledninger, Varmekabler	J		J	LEDNINGER I SKAPET ER PN = O.K ANNET ER IKKE VURDERT
Stikkontakter, også tekniske			O	
Brytere, vendere, betjenings- og reguleringsutstyr			O	
Koblingsbokser og –punkter			O	
Mek.beskyttelse, halvrør Utsatte anleggs-deler?			O	

Autorisert ing. og rørleggerforretning

Moderne VVS A/S

Anders Svor
Sondrevegen 2
0378 Oslo

DERES REF. VÅR REF. G Kjær DATO ~~21.03.02~~ jvr. juli 2002

Vi takker for Deres forespørsel vedr utbedring av Deres baderom og kan i den forbindelse tilby nedenstående.

Rørleggerarbeider.

- Demontering av eksisterende sanitærutstyr.
- Opphugging av baderomsgulv.
- Bortkjøring av demontere masser og utstyr.
- Utskifting av sluk i gulv .
- Nye rørføringer til sanitærutstyr av type Sanipex rør i rør.
- Omgjøring av eksiterende rørføringer.
- Levering og montering av klosett frittstående hvitt type IFØ Cera.
- ---------- " ---------- av klosettsete hvitt type Pressalitt Cera Nova.
- ---------- " ---------- av baderomsmøbel elfenben 80cm m/servant type Viva.
- ---------- " ---------- av servantbatteri type Grohe Europlus m/oppløftventil 2stk.
- ---------- " ---------- av dusjbatteri type Groheterm 3000 2 stk.
- ---------- " ---------- av dusjgarnityr forkrommet type Grohe Top 4 stk.
- ---------- " ---------- av nisjevegg for dusj type Palme Drive hvit /klar 2 stk.

Elektrikkerarbeider

- Demontering av eksisterende anlegg på baderom.
- Levering og montering av varmekabel m/jordfeilbryter og trinnløsbryter.
- ---------- " ---------- av lyspunkt på vegg.
- Kobling av lysarmatur for baderomsinnredning.

Forbehold : Det er ikke medtatt eventuell trekking/legging av jordkabel til badrom.

POSTBOKS
ELLINGSRUDÅSEN
1006 OSLO

ADRESSE:
HENRIK SØRENSEN VEI 36
1065 OSLO

GEIR KJÆR
TLF. 22 74 58 12
MOBIL 94 26 13 66

ROGER IVEM
TLF. 22 30 25 64
MOBIL 94 22 25 30

Murerabeider

- Legging av membran helsveiset.
- Smøring av membran på vegger.
- Støping av gulv inkl isolasjon.
- Legging av fliser på gulv.
- Oppsetting av fliser på vegger
- Fuging av vegger og gulv.
- Legging av silicon i alle hjørner og overgang vegg/gulv.

Levering av fliser er inkludert i tilbudet til kr 300 pr m2.
Tillegg for legging av diagonalt gulv.
------ " ----- av ytterhjørner.
Rigg drift

Snekkerarbeider:

- Riving av eksisterende vegger .
- Legge nytt undergulv.
- Gipse vegger.
- Montering av utforinger.
- Rigg drift

Forbehold :
Det er ikke medtatt utbedring av fukt eller råteskader.

Pris inkl mva kr 268 500,-

Vi håper De kan gjøre bruk av vårt tilbud og hører gjerne fra Dem med det første

Med vennlig hilsen

Geir Kjær

MODERNE VVS A/S
Henrik Sørensv. 36
1065 Oslo

Foretaksreg. : 967478091
Telefon : 22 32 76 25
Telefax : 22 32 76 33
Mobiltlf. : 932 22 248
Bankgirokonto: 6065.05.10472

Anders Svor
Sondrevegen 2
0378 Oslo

FAKTURA
Faktura nr.: 5900
Fakturadato: 30/08-02
Forfall : 09/09-02

Vareadresse:
Tlf ferie 578 79 552

Restfaktura vedr utbedring av baderom i hh til tilbud.

Totalsum i hh til tilbud inkl mva kr 268 500,-
- A-kontobeløp pr 18.07.02 " " kr 150 000,-
Restbeløp i hh til tilbud " " kr 118 500,-

Beskrivelse	Pris	Antall	Enh	Beløp
Restbeløp vedr utbedring av baderom				95564,50
TOTALT EKSKL. MVA.				95565,00
MERVERDIAVGIFT 24,0%				22936,00
TOTALT INKL. MVA.				118501,00

Etter forfall beregnes 12,0 % rente p.a. + kr 50,- i purregebyr!

DATALINE

Kvittering

Innbetalt til konto: 6065 05 10472
Beløp: 118501,00
Betalerens kontonummer:
Blankettnummer: 6104074467

Betalingsinformasjon

Faktura nr.: 5900
Kundenr : 1258
Fakturadato: 30/08-02
Å betale : 118501,00

GIRO

Betalingsfrist: 09/09-02

Underskrift ved girering

BN-bank 9/9-02

Betalt av
Anders Svor
Sondrevegen 2
0378 Oslo

Betalt til
MODERNE VVS A/S
Henrik Sørensv. 36
1065 Oslo

Belast konto

Kvittering tilbake

GIRO F60-1 A. ESSELTE DATALINE. 01.01. Prod.nr. 80167.

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
H	118501	00	< 6 > 6065 05 10472	<6104074467>

RØRMONTASJE A/S
Beverveien 15 0596 Oslo
Aut. rørleggermester Pål Bratvold
Mesterbrev nr. 29051
Aut. rørleggermester Svein Jensen

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Organisasjons	984 665 148 MVA
Telefon	22163016
Telefax	22163016
Mobil	95121016
Girokonto	5010 05 74370

Faktura

Anders Svor
Sondreveien 2 C

0378 OSLO

Side	1
Kundenr	10863
Fakturanr	11346
Ordrenr	3438
Fakturadato	11.06.2009
Forfallsdato	21.06.2009
E-post	rmont@online.no
Internett	
Deres ref.	Anders Svor
Vår ref.	Kari Bratvold
Referanse	

Varenr	Betegnelse	Antall	Enhet	Stk. pris	Rabatt	Mva	Netto
	MONTERING AV NY 200 L V.V.BEREDER						
0002	PRIS IFØLGE AVTALE	1,00	STK	4 560,00		25%	4 560,00
0004	OMLEGGING AV RØR	1,00	STK	1 100,00		25%	1 100,00

Nettosalg	Avg. pliktig	MVA	Øreavrunding	TOTALT
5 660,00	5 660,00	1 415,00		**7 075,00**

Denne blankett lagerføres av EMO A/S, Skjetten. Best.nr. 213505

Kvittering

Innbetalt til konto	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
5010 05 74370	7 075,00		6510553902

Betalingsinformasjon

GIRO

Betalings-frist 21.06.2009

Underskrift ved girering

Fakturadato 11.06.2009
Fakturanr 11346
Kundenr 10863

Betalt av

Anders Svor
Sondreveien 2 C

0378 OSLO

Betalt til

Rørmontasje A/S
Beverveien 15

0596 OSLO

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
H	7075	00	5010 05 74370	<6510553902>

GIRO F60-1 ANDVORD GRAFISK 10.06. 24416.

Huseby Kjøkkensenter Skøyen AS
Postboks 605 Skøyen
0214 Oslo

Bank 16451268701

Faktura 234

Org.nr.987 767 049MVA

Side	1
Ordrenr.	290
Kundenr.	30160
Prosjekt	
Avdeling	
Leveringsform	Personlig leveranse
Lev.betingelser	Mottaker betaler frakt
Leveringsdato	
Valuta	NOK
KID	
Fakturadato	06.02.2010
Bet. betingelser	Netto 7 dager
Forfallsdato	13.02.2010

Anders Svor
Sondrevn. 2C
0001 OSLO

Leveringsadresse
Sondrevn. 2C
0001 OSLO

Vår ref. Kristine Drake

Produktnr.	*Produktbeskrivelse*	*Fakturert*	*Levert*	*Enhetspris*	*Rabatt*	*Mva.*	*Sum*
	Ref tilb. 12076/1/6						
1	Huseby Kanel spes. farge NCS	1,00	1,00	21 124,00		25,00%	21 124,00
7	Corinor benkeplater	1,00	1,00	22 497,00		25,00%	22 497,00
11	Beslag, sorterer	1,00	1,00	12 633,00		25,00%	12 633,00
2	Hvitevarer AEG	1,00	1,00	21 150,00		25,00%	21 150,00
	Hvitevarer Andre	1,00	1,00	24 906,00		25,00%	24 906,00
2	Ventilator	1,00	1,00	1 248,00		25,00%	1 248,00
1	Tillegg for fargelakkert	1,00	1,00	18 427,00		25,00%	18 427,00
8	Montering og diverse	1,00	1,00	20 000,00		25,00%	20 000,00
9	Frakt	1,00	1,00	3 891,00		25,00%	3 891,00
1	Rabatt	-1,00	-1,00	1 412,00		25,00%	-1 412,00

Netto	*Rabatt*	*Mva.*	*Sum inkl. mva.*
144 464,00	0,00	36 116,00	**180 580,00**

16451268701 **180 580,00**

13.02.2010
Skandiabanken
26.2-10

Fakturanr. 234
Ordrenr. 290
Kundenr. 30160

Anders Svor
Sondrevn. 2C
0001 OSLO

Huseby Kjøkkensenter Skøyen AS
Postboks 605 Skøyen
0214 Oslo

180580 00 16451268701

Aagård Byggeservice

Anders Svor
Sondreveien 2 C
0378 Oslo

Dato	4/11-06	forfall 11/11-06	Fakturanr	1560

Skyvedører og vindu etter tilbud	53360
heising av dører	1000
	54360
+ 25 % mva	13590
totalt kr	67950

Skandebrua 11.11.06

Varene er Aagård Byggeservice sin eiendom inntil beløpet er betalt i sin helhet. Etter forfall beregnes rente.

Kåre Aagård, Bjørnemyrveien 57, 1415 Oppegård
Mobiltelefon 90 62 05 36 • Privattelefon 66 80 90 55 • Bankgiro 7114. 05. 41294 • Reg.nr 970 020 535 MVA

Prosjekt 2963 – Boligsameiet Sondrevegen 2 A-F

Strømpe kollaps avløp

Leveringsdato 29. mai 2026

Leveringsadresse c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Reserveien 1, 0195 Oslo

Utført arbeid

- Tett avløp identifisert som følge av kollapsert strømpe
- Demontert tak i 1. etasje for å få tilgang til røret
- Kappet bort rør for inspeksjon
- Fjernet kollapset strømpe
- Koblet sammen røret og testkjørt – alt OK
- Plugget åpent avløp i 2. etasje

Anbefalinger videre

1. Full kamerainspeksjon av røret for å verifisere at hele strekket er intakt
2. Eventuell ny strømpekjøring fra topp til bunn dersom inspeksjonen avdekker ytterligere skader

Martin Heede

Serviceleder.

41346534

Stor-Oslo Rørleggerservice AS

Strømsveien 323A

RAPPORT

Lekkasjesøkeren

DATO OPPDRAGSGIVER REFERANSE	20.5.2026 Recover Nicholas Prosjektnr: 23224767
SKADESTED	Sondreveien 2 C. 0378 Oslo
STOPPEKRANER	
KOMMUNALT PÅLEGG	
RØRTYPE – ALDER	
BESKRIVELSE AV OPPDRAG	Tv kontroll av avløp.
UTFØRT ARBEIDE	Det ble utført TV-inspeksjon av avløpsledning grunnet tilbakeslag. Under inspeksjonen ble det registrert at det tidligere er utført rørfornying på ledningen. Denne rørfornyingen har kollapset i røret og medført en betydelig innsnevring av gjennomløpet, med kun en liten traktformet åpning igjen. Omfanget av kollapsen er uvisst, da kameraet ikke lot seg føre videre ned i avløpsledningen.
UTBEDRINGSFORSLAG	Her må man åpne vegg i etg under for å kappe bort avløpsrør, for deretter å se hvor mye av rørfornyingen som har kollapset. Se vedlegg under.
FORBEHOLD	MÅLINGER SOM BLIR UTFØRT KAN BLI PÅVIRKET AV YTRE TING SOM VI IKKE HAR KONTROLL OVER. DET KAN IKKE STILLES ØKONOMISK KRAV VED FEILANVISNING.

Med vennlig hilsen

Lekkasjesøkeren AS

Robin Fjære

Bilde(r) fra skadested



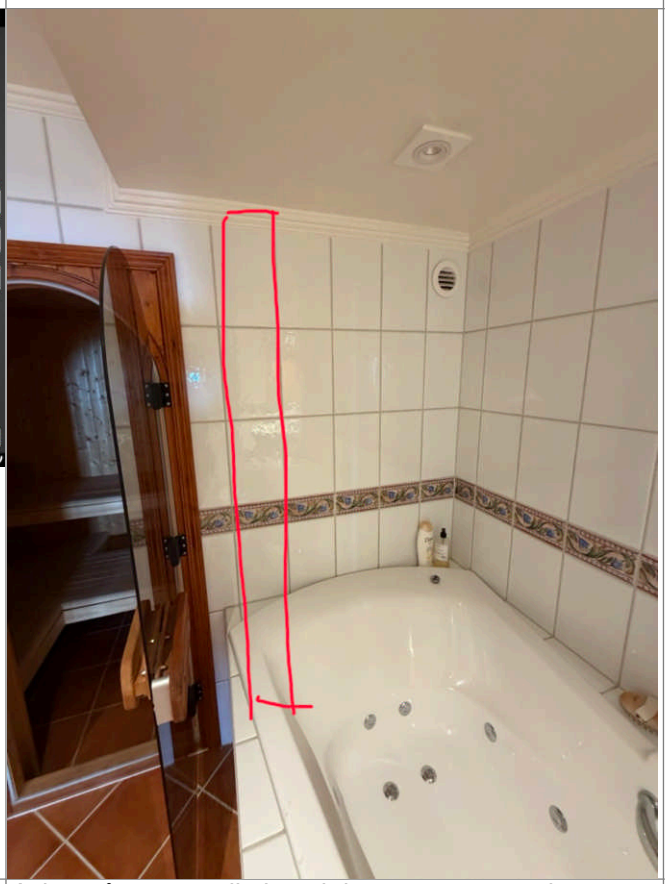
Her har tv falt ned i mellom rørfornying og gammel rør.



Her ser vi kanten på rørfornying.

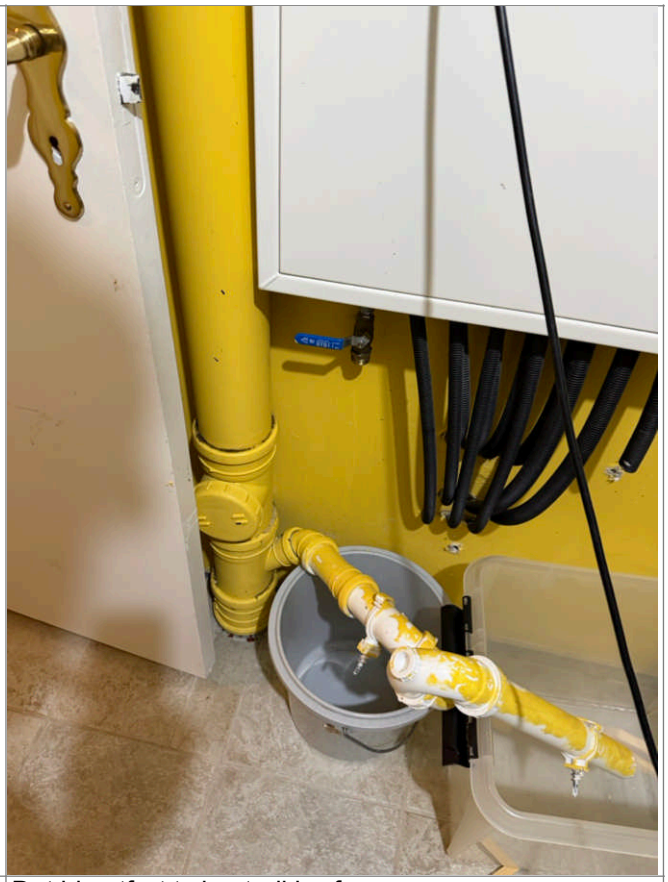


Her ser vi at rørfornying har klemt seg sammen, (kollapset). Vann renner sakte unna.



Avløp går mest trolig inne i denne veggen mekert rør strek.

Bilde(r) fra skadested

	
Rør går mest trolig bak denne veggen merket rød strek.	Det ble utført tv kontroll herfra. Ca 50-60 cm ned fra stakeluke har vi kollapsen på rørfornying.

Bilde(r) fra skadested

Bildetekst	Bildetekst

Bilde(r) fra skadested

Bildetekst	Bildetekst
Bildetekst	Bildetekst

RECOVER

Skadedato	Skadenummer	Fullført dato
31.03.2026	26.191518	21.05.2026



Sondrevegen 2C, 0378 OSLO

Oppdragsnavn: 26.191518.SRP

Eiendomsbetegnelse: 1 bygning / 24 leiligheter

Referansenummer: 23225338

Byggeår: 1971

Bygningsflate: 4 721 m²

Befaringsdag: 20.05.2026

Befaringstype: Vannskade

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring - Commercial

Kontaktpersoner

Ansvarlig for objektet: BOLIGSAMEIET SONDREVEIEN 2 A-F | +4748086659 | h.sv-th@frisurf.no

Forsikringstaker: BOLIGSAMEIET SONDREVEIEN 2 A-F | h.sv-th@frisurf.no

Beboer/kontaktperson: Stein Olaf Onarheim | 91392500

Ansvarlig tekniker: Nicholas Larsen | 923 56 653 | nicholas.larsen@recover.no

Informasjon fra befaringen

Til stede

Tekniker: Nicholas Larsen

Skjema

Skadeårsak: tilbakeslag fra sluk
Notater: Tilbakeslag fra soil rør i bod. Årsaken til dette er en propp i avløp, som nå har blitt åpnet.
REVIDERING:
Årsak til propp er at rørfornying utført i 2009, har klappet sammen

I hvilket rom kom tilbakeslaget: Annet rom
Notater: Bod

Er bakenforliggende årsak kjent?: Nei
Notater: Tett avløp. Har blitt åpnet av rørlegger.
REVIDERING:
Rørfornying utført i 2009 har klappet sammen

Hovedrom der skaden oppstod: Annet
Notater: Bod, gang, éntré,
REVIDERING:
gang 2

Byggår: 1971

Oppsto skaden i løpet av husets garanti: Nei

Har kunde reklamert: Ikke aktuelt

Navn på entreprenøren: ukjent

Regress: Nei
Notater: Kan ikke se at noen kan belastes for dette grunnet alder på rørfornying

Skadeomfang: fukt i vegg i bod. 0,5 m2
Fukt og fuktskader i parkett i gang. Ca 4 m2
Fukt i vegg i éntré. Ca 0,5 m2
Fukt og fuktskader på parkett i éntré. Ca 6 m2

REVIDERING:
fukt i vegg i éntré. ca 1 m2
fukt i vegg i gang 2. ca 0,5 m2
fukt i vegg i gang 2. ca 0,5 m2

Er partiell reparasjon av parkett mulig?: Ja

Beskriv hvordan man kan utbedre partielt: Uberørt parkett fra éntré kan brukes i bod.

Reparasjonsbeskrivelse: Prosjektledelse:

Riving:
Bod-
De / remonter gulvlist. Ca 3 m
Gang-
De / remonter skyvedørsgarderobe
De / remonter gulvlister. Ca 11 m
Riv / ny parkett Ca 4 m2
Riv / ny dampsperre. Ca 4m2
Éntré-
De / remonter gulvlister. Ca 17 m
De / remonter skyvedørsgarderobe.
Riv / ny parkett. Ca 12 m2
Riv / ny dampsperre. Ca 12 m2
REVIDERING:
Riv / ny gips vegg i éntré. ca 40 cm opp. Tot. ca 1 m2
Riv / ny parkett i gang 2. ca 2,5 m2
De / remonter gulvlister i gang 2. Ca 4 m.
Riv/ ny gipsvegg i gang 2. ca 30 cm opp. ca 0,5 m2

Tørking:
Overflate tørk av gulv og konstruksjonstørk av vegger

Tømrer:
Tilbakeføring

Håndtering av løsøre:
intern flytting av innbo. Møbel gr. 2

REVIDERING:
Maler:
Sparkle, tapetsere strie og male vegg i éntré. Ca 6 m2
Sparkle, tapetsere strie og male vegg i gang 2. Ca 4 m2

Forslag til skadeforebyggende tiltak: Rør har blitt spylt.
Anbefaler en rørinspeksjon.

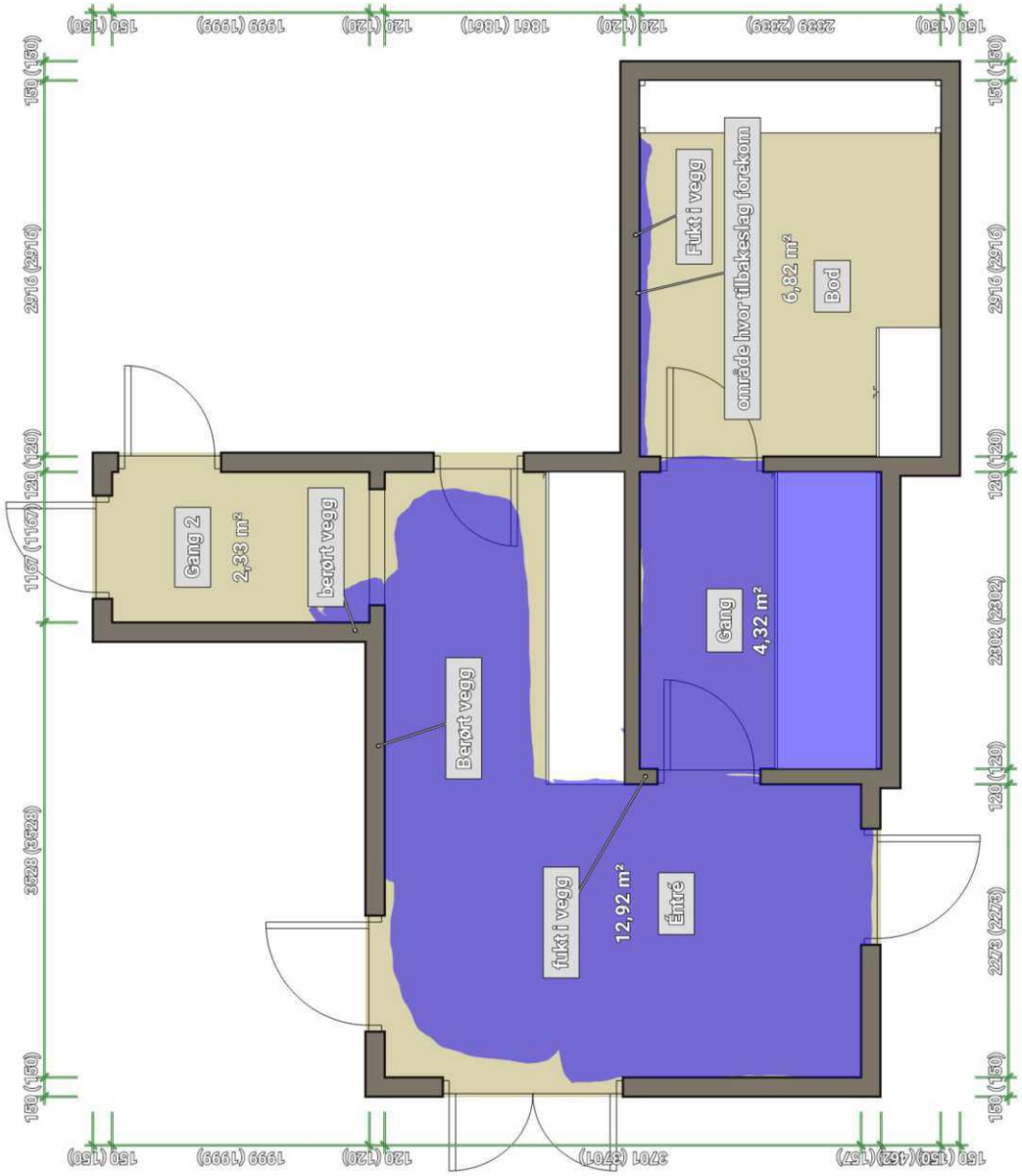
Beboelighet: Ja
Notater: Leiligheten er for øyeblikket ikke bebodd

Avtaler med kunden: Styrt utbedring

Er det nyoppstått skade eller har skaden utviklet seg over tid? I så fall hvor lenge?: skade er nyoppstått

Planskisse


150 (150)
1861 (1861)
120 (120)
2339 (2339)
150 (150)
2916 (2916)
120 (120)
4695 (4695)
150 (150)
3701 (3701)
150 (157)
Fukt i vegg
område hvor tilbakeslag forekom
6,82 m²
Bod
Gang
4,32 m²
fukt i vegg
12,92 m²
Entré
2302 (2302)
2278 (2278)



Revidert planskisse

Bod

Lengde: 2,34 m Bredde: 2,92 m Høyde: 2,50 m

Notater: 6,82 m², Bod

Gulv

Avdrag: -	**Omkrets:** 10,52 m
Overflatebelegg: 6,83 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 6,83 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Vegg

Avdrag: 1,68 m²	
Overflatebelegg: 24,62 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 24,62 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Innertak

Avdrag: -	**Omkrets:** 10,52 m
Overflatebelegg: 6,83 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 6,83 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Gang

Lengde: 1,88 m Bredde: 2,30 m Høyde: 2,50 m

Notater: 4,32 m², Gang

Gulv

Avdrag: -	**Omkrets:** 8,36 m
Overflatebelegg: 4,32 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 4,32 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm

Notater: -

Vegg

Avdrag: 3,36 m²	
Overflatebelegg: 17,54 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 17,54 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Innertak

Avdrag: -	**Omkrets:** 8,36 m
Overflatebelegg: 4,32 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 4,32 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Gang

Lengde: 3,70 m Bredde: 4,70 m Høyde: 2,50 m

Notater: 12,92 m², Éntré

Gulv

Avdrag: -	**Omkrets:** 16,80 m
Overflatebelegg: 12,92 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 12,92 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Vegg

Avdrag: 11,62 m²	
Overflatebelegg: 30,38 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 30,38 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Innertak

Avdrag: -	**Omkrets:** 16,80 m
Overflatebelegg: 12,92 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 12,92 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Gang

Lengde: 2,00 m Bredde: 1,17 m Høyde: 2,50 m

Notater: 2,33 m², Gang 2

Gulv

Avdrag: -	**Omkrets:** 6,34 m
Overflatebelegg: 2,34 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 2,34 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Vegg

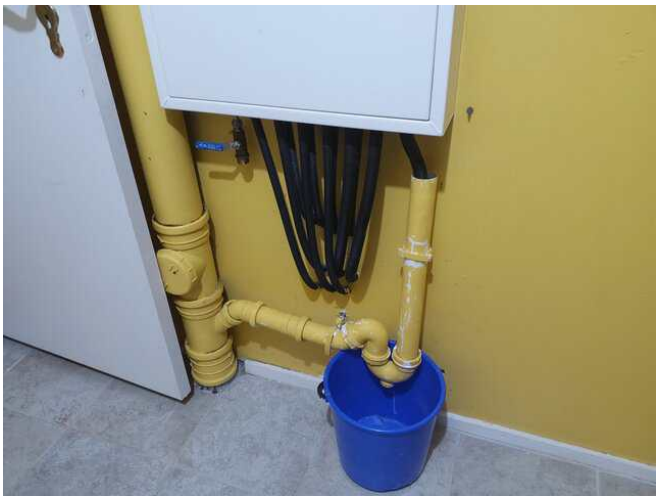
Avdrag: 5,25 m²	
Overflatebelegg: 10,60 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 10,60 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Innertak

Avdrag: -	**Omkrets:** 6,34 m
Overflatebelegg: 2,34 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 2,34 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Bilder fra skjemaer

Skadeårsak

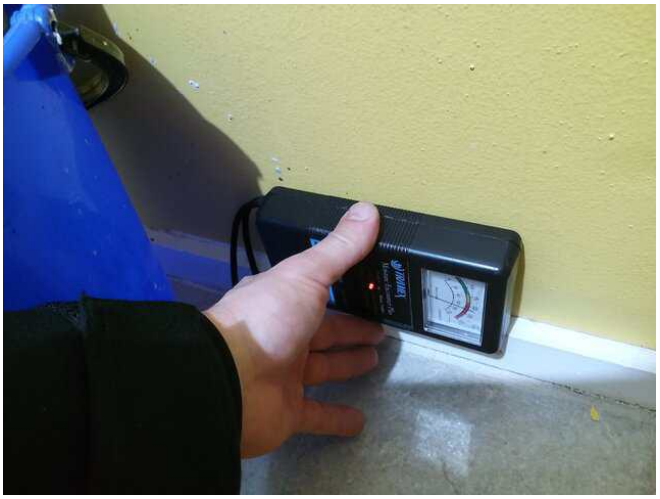


Tilbakeslag fra soil i bod

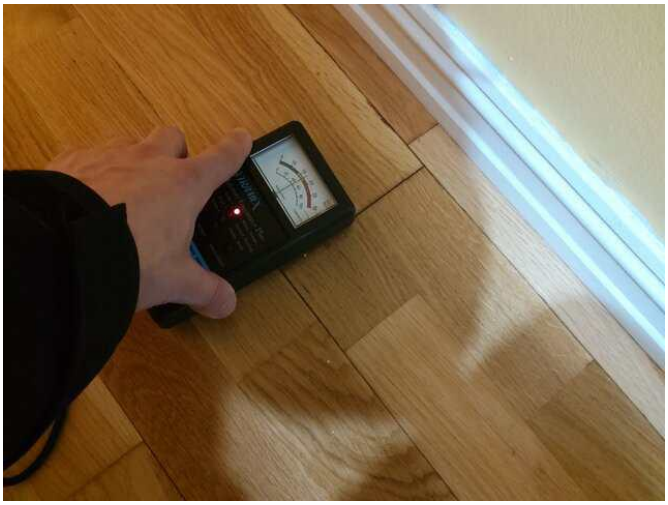


Rørfornying har klappet sammen

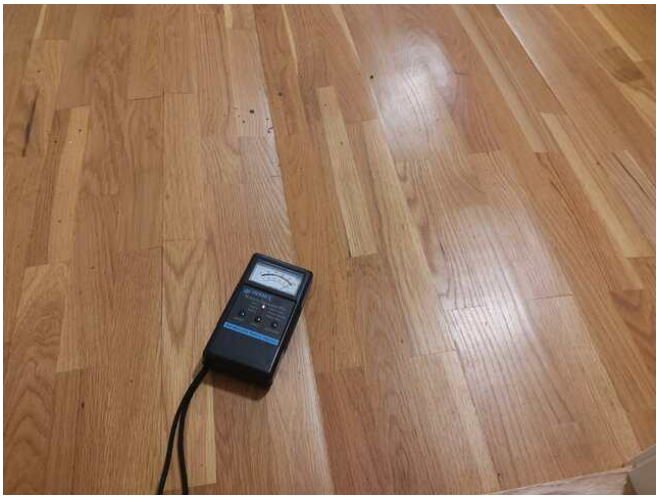
Skadeomfang



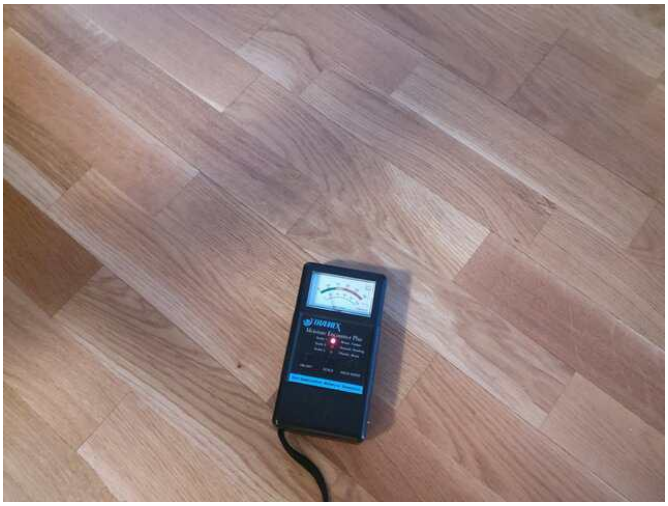
indikasjon på fukt i vegg i bod



indikasjon på fukt i gulv i gang



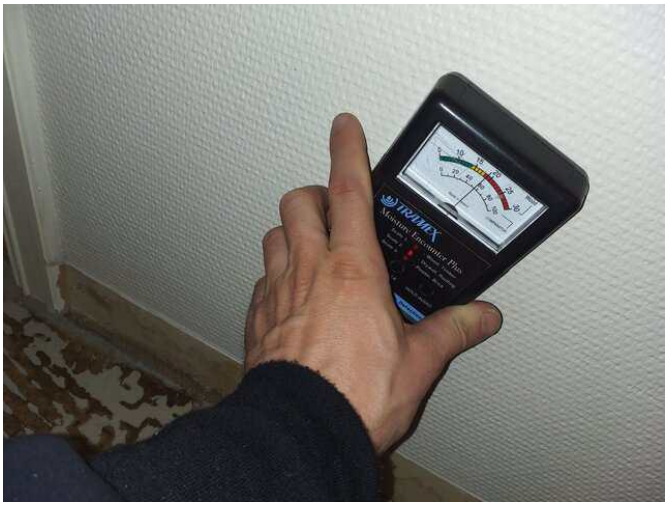
Indikasjon på fukt i gulv i éntré



Ref. mål parkett

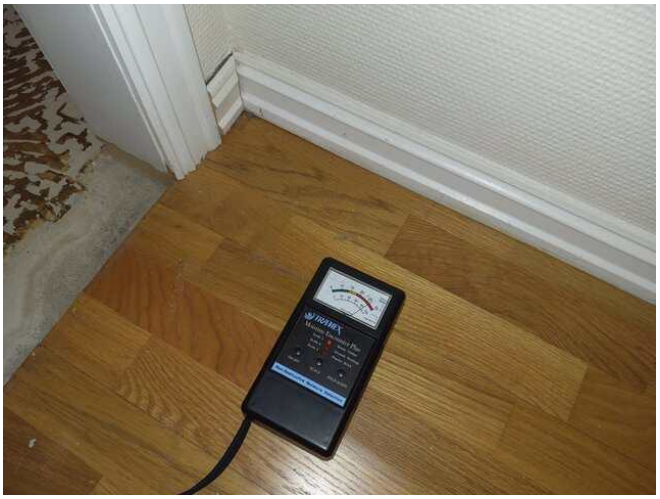


Indikasjon på fukt i vegg i éntré









Andre observasjoner



oversikt éntré



oversikt éntré



oversikt éntré



oversikt éntré



oversikt gang



oversikt gang



Oversikt bod



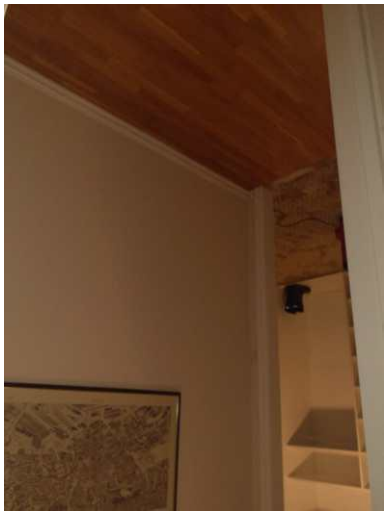
oversikt bod



oversikt bod

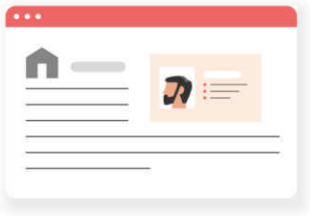


oversikt bod



SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	BNK4159
Matrikkel:	301-29/572/0/10
Bruksenhet:	
Andelsnr:	0



Hjemmelshavere:
Anders Svor



Adresse:
Sondrevegen 2 C,
0378 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

enova

Energiattest



Adresse **Sondrevegen 2C, 0378 OSLO**	
Dato for energimerking **23.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337251**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80624131**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **572**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **158,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **158,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **153,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **153,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 210 kWh**



Sondrevegen 2C, 0378 OSLO

Detaljering

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

Sondrevegen 2C, 0378 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.08.2026
Kunde: Line Skjørberg
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538213
Deres ref: 9414127

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 29, BNR. 572.

Vi viser til bestilling av 19.08.2026 for eiendom gnr. 29, bnr. 572.

GNR. 29 BNR. 572

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.05.1970.

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

5650 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

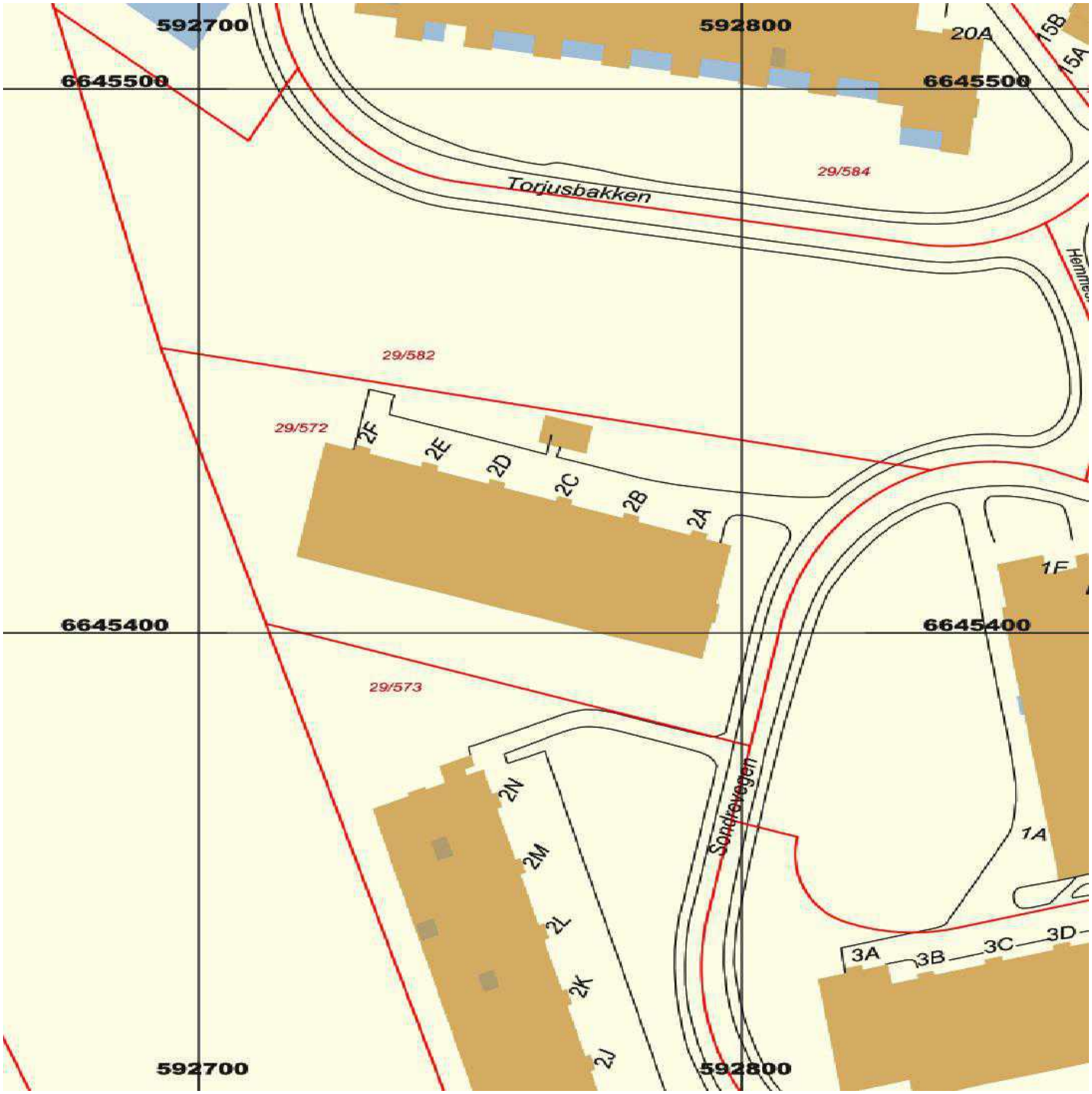
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

IS/JG

KOPI

Oslo, jan 9.4.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 29. bnr. 572. Sondreveien 2. Oslo 3.

Journalnr
69/4291
Avsluttende synsforretning

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Terrassehus.

Byggherre
Söndre Huseby Boligstiftelse. v/h.r.adv.Erling M. Torkilsen.Grensen 3. Oslo 1.

Byggemelder
Arkitekt John A. Engh. Griniveien 123. Oslo 7.

Ansvarshavende
Siv.ing. Nils O. Andresen. c/o Ing.Thor Furuholmen. Karl Johansgt. 39. 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.

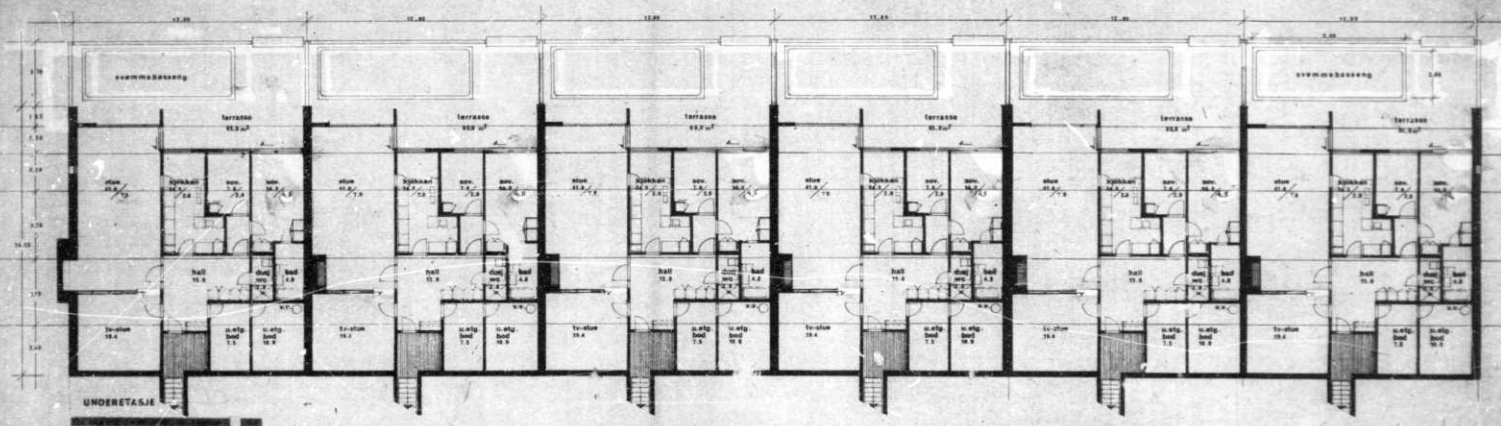
For bygningssjefen

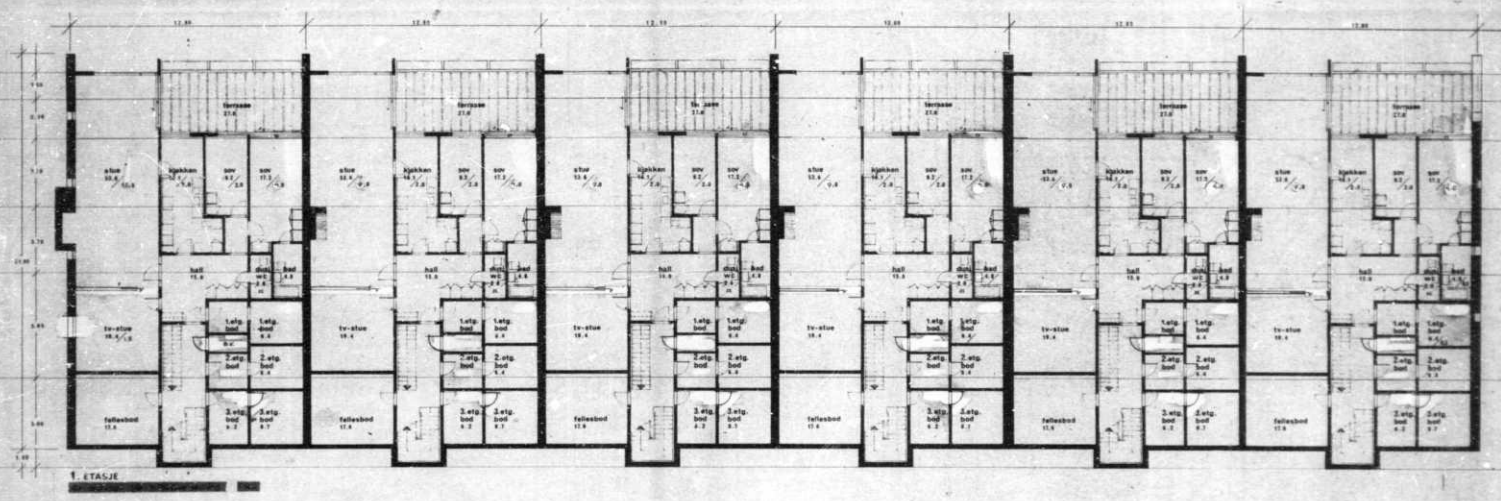
xxxxxxxx
Overingeniör
Ivar Stensrud

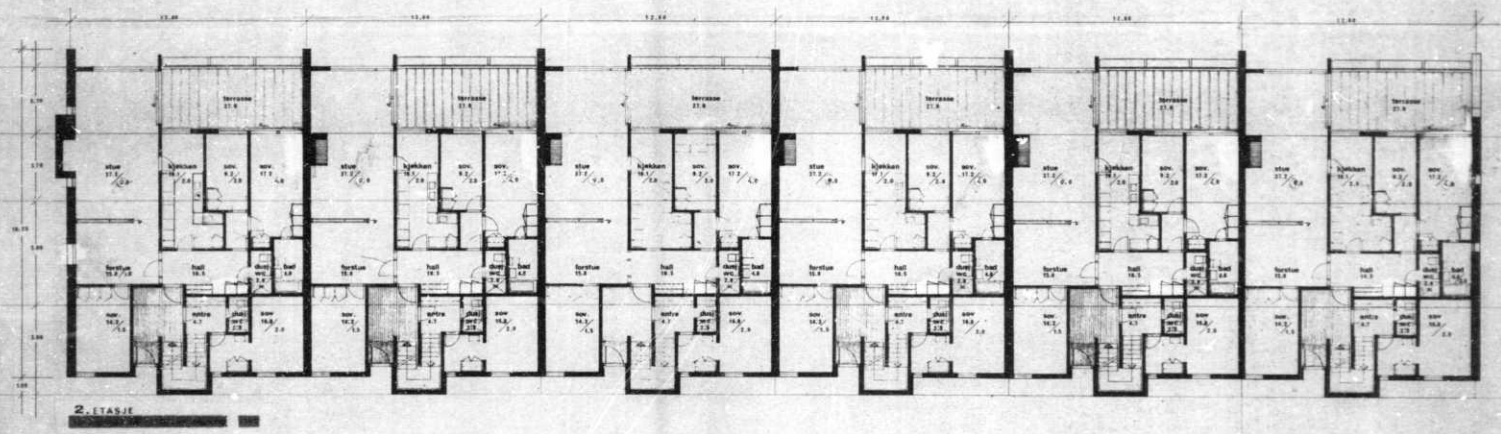
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

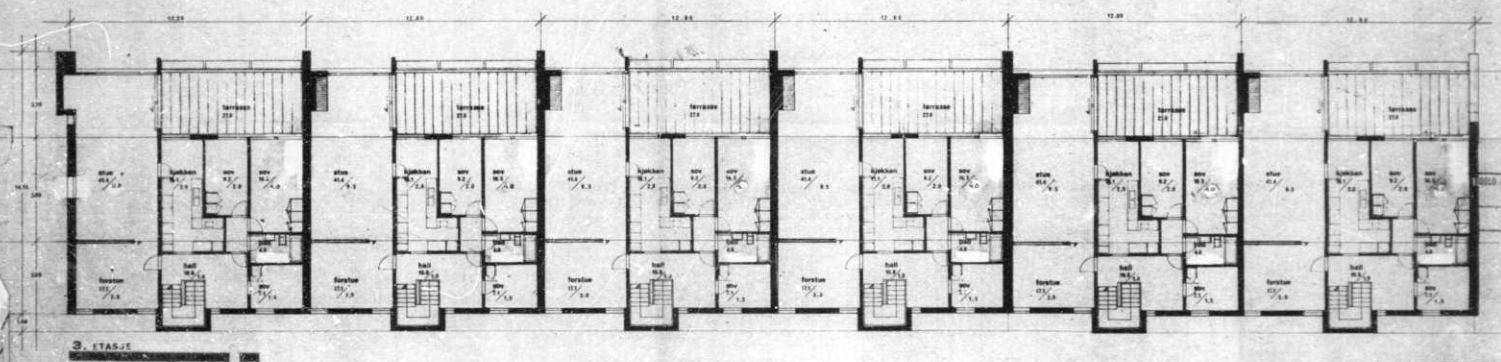
SBI C-15. 4000. ANDVORD. 2596772. –

SEKSJON 24 23 22 SEKSJON 21 20 SEKSJON 19







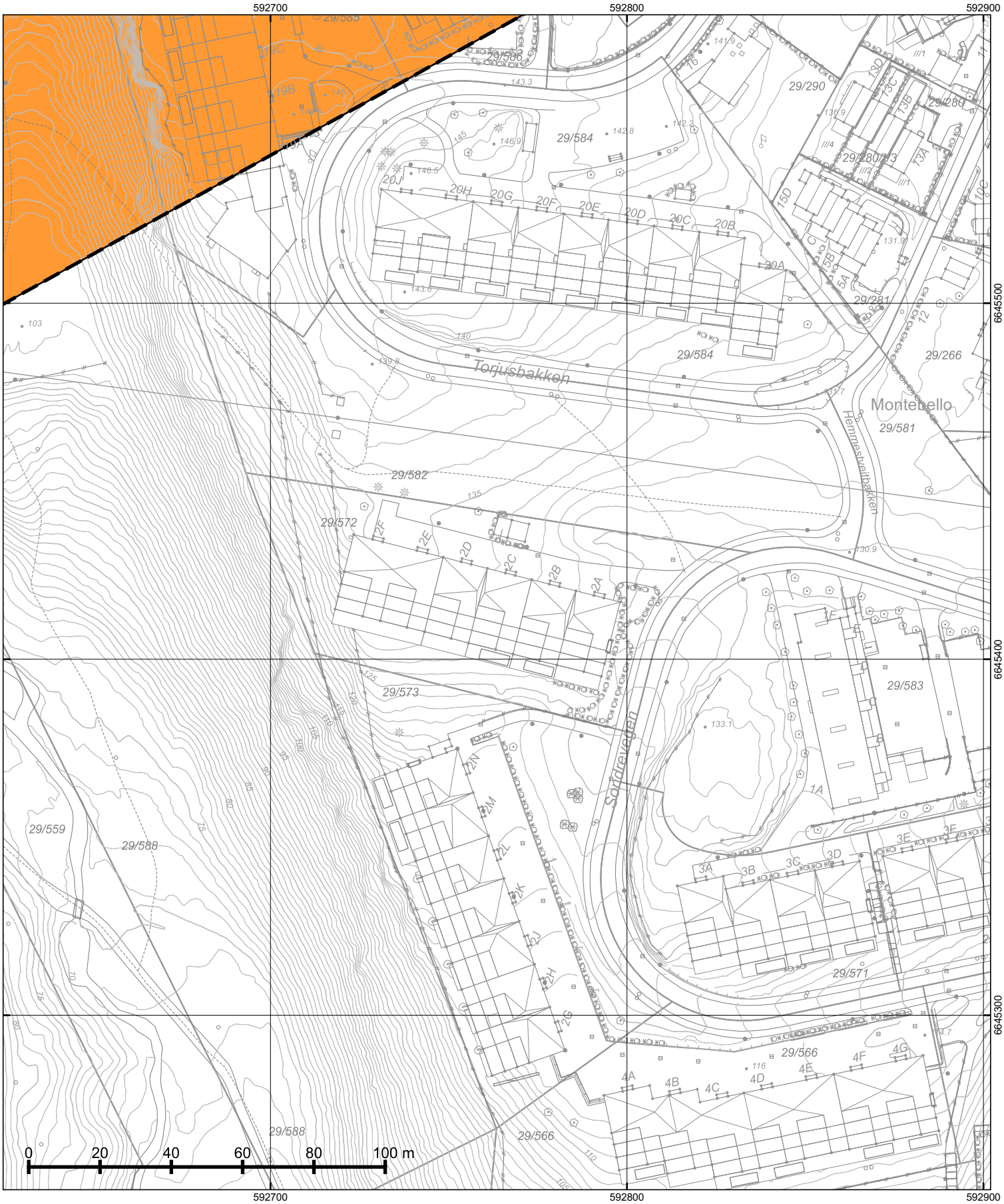


SEKSJON 24 23 22 SEKSJON 21 20 SEKSJON 19

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 4 MAR 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 19 OKT. 1971

	SØNDRE HUSEBY BOLIGSTIFTELSE	PLANER TERRASSEHUS II	M.	D.	JOHN INGH ARK. M.N.A.L.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

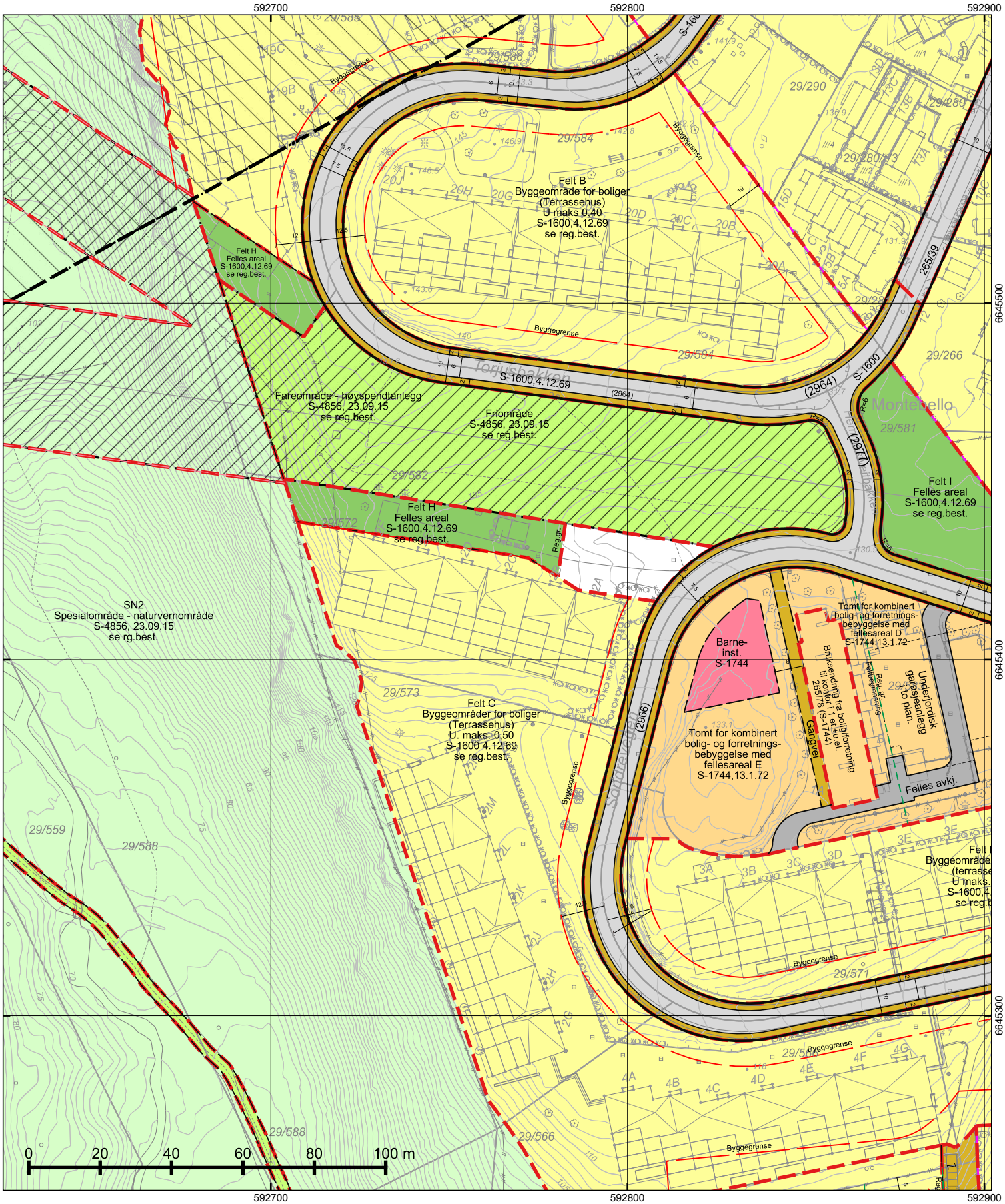
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161829/ 86538213
Deres ref.:
Adresse: Sondrevegen 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/572

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

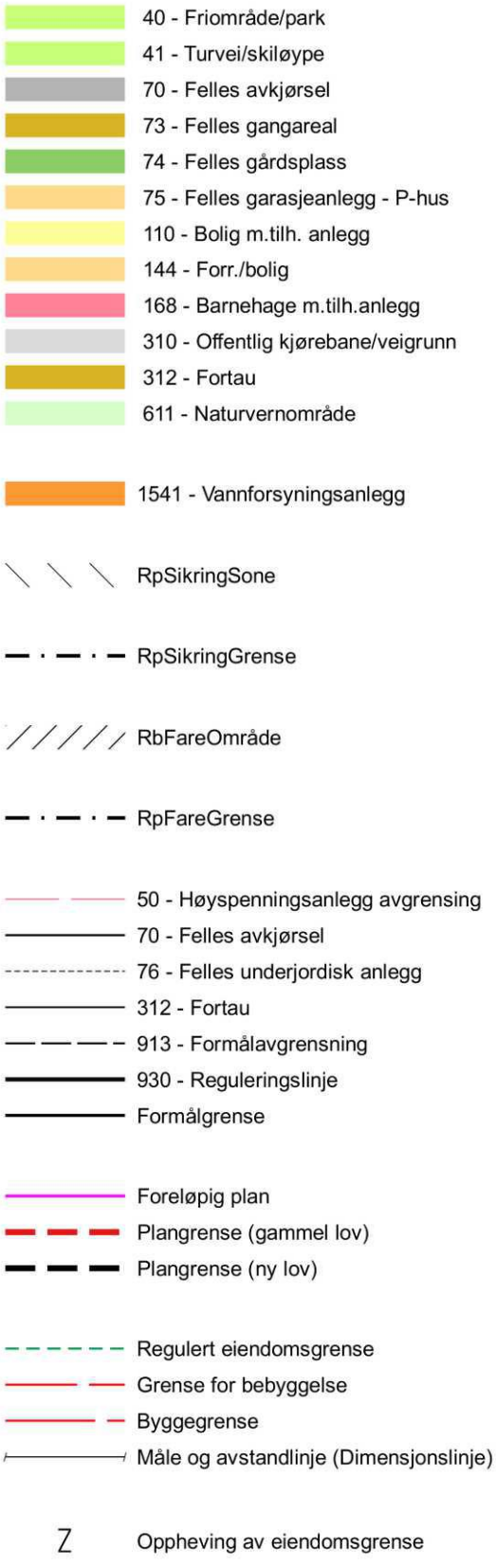
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

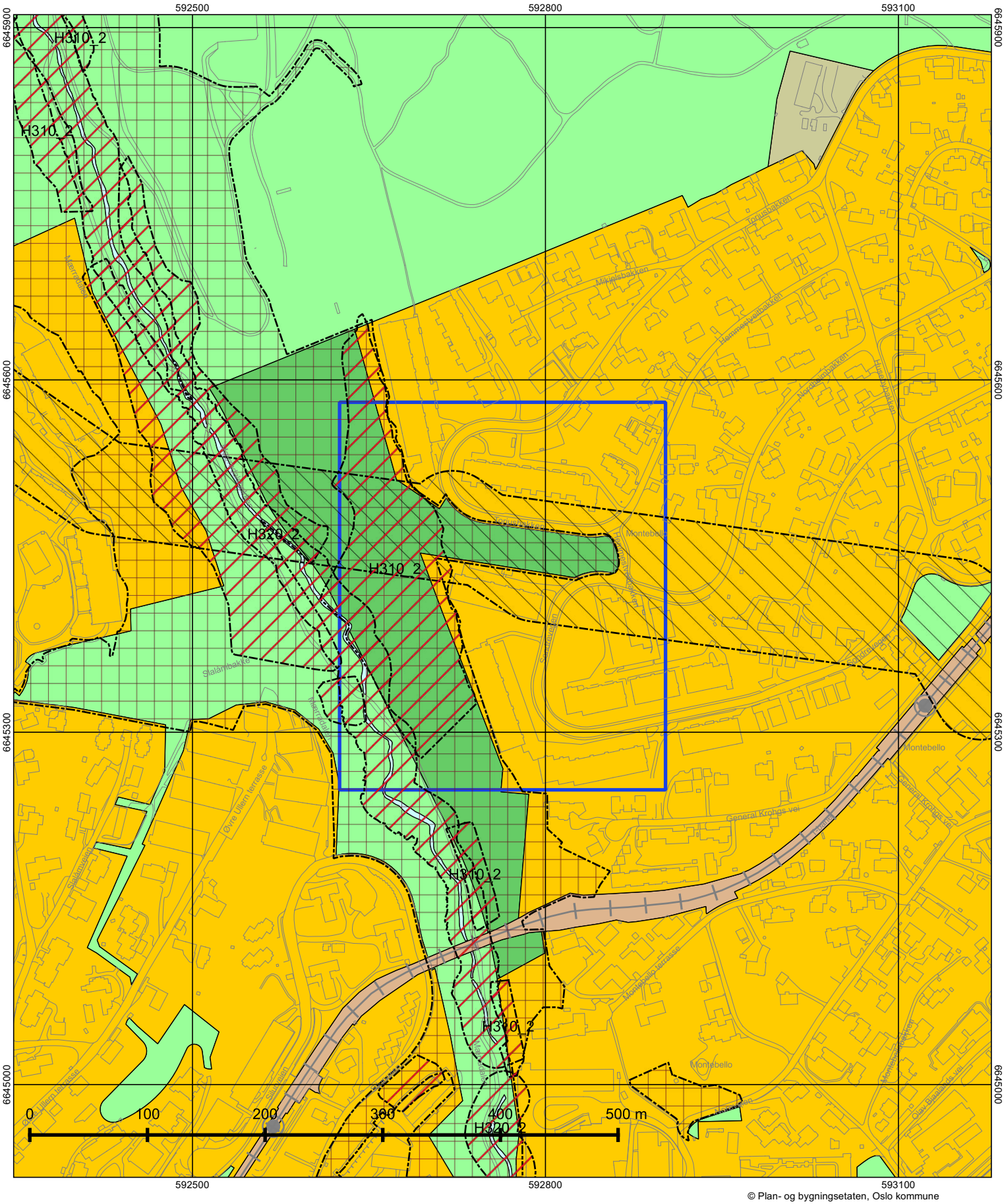
PlottID/Best.nr: 161829/ 86538213
Adresse: Sondrevegen 2
Gnr/Bnr: 29/572
Deres ref.:
Kommentar:

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: 19.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161829/86538213
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-1600

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 29, bnr. 121, Søndre Huseby.

Vedtaksdato: 04.12.1969

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196901452

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 29, BNR. 121, SØNDRE HUSEBY, OSLO KOMMUNE.

§ 1.

a. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres i samsvar med planen og med utnyttingsgrad som angitt for de enkelte felter.
b. Bebyggelsen skal oppføres i feltene A, B, C, D, E, F, og K innenfor de byggegrenser som er angitt på reguleringsplanen. Før byggemelding behandles for noen del av bebyggelsen skal bebyggelsesplan for hele området være godkjent av bygnings- rådet. Planen skal angi de enkelte bygningers bruk, plassering, størrelse, parkering/garasjering, atkomstforhold, avkjørsler og gangveger samt terrengarbeider og eventuelle fritidsanlegg på de ubebygde arealer.

§ 2. I feltene A, B, C og D kan oppføres terrasserte flerfamiliehus. Bygningenes høyde over blivende terreng må ikke overstige 2 etasjer, underetasjer medregnet. På enkelte steder, der terrengvariasjonene vanskeliggjør dette, kan deler av bygningene fremtre 1 etasje lavere eller høyere. For bygningenes innbyrdes avstand gjelder bygningslovens alminnelige bestemmelser.

§ 3. I felt E kan oppføres et bolig- og forretningssenter i kombinasjon med et parkerings- og garasjeanlegg. Samlet brutto golvflate til forretningsbruk bør utgjøre ca. 1/3 del av samlet boligflate. Med forretningsbruk forstås her butikker, kontorer og lokaler for dagligvarer, helsestell, hygiene, post, bank, bilservice, restaurant, ungdoms- og møtevirksomhet o.l. som direkte betjener den omkringliggende beboelse. I tillegg kommer nødvendige lagerrom, birom og tekniske rom, samt garasje- og parkeringsanlegg for minst 300 biler. Bebyggelsen må ikke overstige 4 etasjer over terreng.
Sokkeletasje kan innredes innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget eller avkjørsler tilsier det.

§ 4. I felt F kan oppføres frittliggende bolighus med grunnflate og møneretning som vist på planen. Beboelsesrom i underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 5. Det skal anordnes 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet, 0,5 pr. hybel og 1 plass pr. 50 m2 forretningslokaler. For lagre 1 plass pr. 200 m2. Hertil kommer nødvendig areal for kundeparkering, vareleveranser etc. Bilplassene konsentreres til felt E. Dog tillates 20% av parkeringsbehovet dekket i eller ved terrassehusene utenfor veggrunn. Åpen parkering skal fordeles i mindre felt adskilt av beplantninger, murverk o.l. på en estetisk tiltalende måte.

§ 6. Feltene H og I tillates ikke bebygget.
Eksisterende vegetasjon i feltene H og I og i de øvrige ikke bebygde områder skal søkes bevart og innarbeidet i en parkmessig opparbeidelse, der anlegg og inngrep bare unntaksvis må finne sted. Stier, gangveier, rekkverk og mindre anlegg for lek, sport og rekreasjon kan utføres.

For arbeider, anlegg, og "organisert bruk" av arealene under kraftlinjene må særskilt tillatelse innhentes fra ledningenes eiere og brukere.

§ 7. I felt K skal oppføres bygning i 1 etasje for barneinstitusjon. I felt A skal underetasjen i en terrassehusenhet utføres som barneinstitusjon med tilhørende tomteareal på minimum 2 mål.

§ 8. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For sammenhengende bebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende enhet.

§ 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Oslo

S-4856

MÆRRADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 29, bnr. 559 m.fl. (Natur- og friområde)

Vedtaksdato: 23.09.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200502608
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200502608

Dokumentet består av 3 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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MÆRRADALEN, Gnr. 29, Bnr. 559 m.fl.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200502608 og datert 23.06.2009, rev. 10.08.2012 og 11.03.2013.

§ 2. Arealformål
Områdene reguleres til:

- Byggeområde -bolig
- Friområde
- Friområde - turvei
- Fareområde - høyspentanlegg
- Spesialområde - naturvernområde (SN 1 – 2)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/naturvernområde (SN-1)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/turvei

§ 3. Fellesbestemmelse
Plastring av bekkekanter, kanalisering av bekker, eller andre tiltak som hindrer vannets naturlige løp, er ikke tillatt. Reetablering av bekkeløp som er lagt i rør eller kanalisert kan tillates.

§ 4. Byggeområde – bolig
Byggeområdet skal ha bestemmelser som tilliggende boligområde.

§ 5. Friområde – turvei
Turvei skal opparbeides som vist på plankartet. Innen delstrekninger som på plankartet er markert med 2,5m bredde er det kun tillatt med vedlikeholdstiltak for turvei innen eldre bredder og dybder for toppdekke, og vedlikehold av lysopplegg inklusive utskifting av stolper i eksisterende fundamentpunkter og føringstraseenes bredder og dybder. Hvis det søkes dispensasjon fra planen på dette punktet skal søknaden forelegges Byantikvaren for vurdering av arkeologisk undersøkelse/overvåking jf. kml. §§ 8 og 9. For øvrige delstrekninger er det tillatt med flytting og utskifting av stolper langs eksisterende lyssatte turveier. Det er tillatt med nødvendig graving i forbindelse med vedlikehold. Ved eventuelle vegetasjonstiltak og gravearbeider, skal naturinngrepene begrenses til et minimum, og tiltakene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke forringes.

§ 6. Spesialområde – naturvernområde
6.1 Generelle bestemmelser
Byantikvaren og Bymiljøetaten skal uttale seg til søknad om tiltak.

Terrengoppfylling eller annen terrengendring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, er ikke tillatt. Eksisterende stier opprettholdes. Ved eventuelle gravearbeider skal naturinngrepene begrenses til et minimum og arbeidene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke blir forringet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon.

6.2 Spesialområde naturvernområde - SN 2
Innenfor SN 2 er fjerning av død ved og hogst ikke tillatt. Det tillates imidlertid å fjerne trær som kan komme i konflikt med avstandskrav til strømledninger.

§ 7. Spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde (SN-1) og spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/turvei

Innenfor arealet regulert til spesialområde – bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde og spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne, turvei) skal det ikke, uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rett kulturmyndighet igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer inngrep i grunnen eller endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon. Terrenginngrep, drenering og lignende tillates ikke. Det er ikke tillatt å kjøre utenfor allerede etablert vei, bortsett fra når grunnen er stabil pga. tele. Hogst av trær er tillatt, dersom disse kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner eller naturkvaliteter knyttet til gammel kulturmark. Arbeidet skal skje på en måte som ikke skader eller gir risiko for skade på kultur- eller naturverdiene. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndigheten

§ 8. Kolsåsbanen går i bro over planområdet. Gjeldende regulering for banen opprettholdes.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 254. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.09.2015

Emilie Stang

Emilie Stang, bem.

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Line Skjørberg
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: lhs@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260221 . Vår ref.: 1821-1-10 Dato: 19.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Sondrevegen 2 A-F
Organisasjonsnr:	980023818
Seksjonseier:	Svor (bo), Anders
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Sondrevegen 2C, 0378 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	29
Bnr.	572

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 2226768.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet er en del av Søndre Huseby Boligstiftelse som de betaler fellesutgifter til, samt har felles avtale for festeavgift, TV og Bredbånd. Sameiet er også medlem av Søndre Huseby Garasjelag hvor sameierne betaler fellesutgifter iht antall plasser. Garasjelaget krever også ved behov inn ekstra fellesutgifter. Sameiet tar et innflytningsgebyr på kr 1000 som faktureres kjøper ved overtagelse. Eierskifter skal godkjennes av styret før overdragelse kan finne sted. Viser forøvrig til sameiets vedtekter. Forespørsel om godkjennelse i Søndre Huseby Boligstiftelse sendes til: Thomas Bang, styreleder Søndre Huseby Boligstiftelse, Epost: thomasebang@hotmail.com Nye eiere anmodes om å bekrefte skriftlig per epost at reglement (håndbok for sameiet, samt vedtekter/ordensregler) er lest og forstått, i forbindelse med nye overdragelser. Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 158,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Festeavgift	300,00	
Bredbånd	79,00	
Tv	237,00	
Garasje	250,00	
Fellesutgifter	3 292,45	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	104,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	11 698,-
Gjeld:	45 264,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Petter Ekrem Sjøli pr. e-post: petter.ekrem.sjoli@obos.no eller telefon: 22 86 75 68.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Stein Olaf Onarheim, e-post: sondrevegen2a-f@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1821

BOLIGSAMEIET SONDREVEGEN 2 A-F

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET SONDREVEGEN 2 A-F

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

Dato for årsmøtet:

10. juni 2026 kl. 18:00, Trimhuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av to sameiere til å signere protokollen.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett for 2026
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg
9. Forretningsfører og revisor
10. Orientering om planer og prosjekter
11. Orientering om garasjeanlegg og ny portåpnerløsning

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET SONDREVEGEN 2 A-F

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stein Olaf Onarheim er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av to sameiere til å signere protokollen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Kari Kjølseth og Harald Sverdrup-Thygeson er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat pålydende kr. 103 732 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1821 Boligsameiet Sondrevegen 2 A-F Revisjonsberetning.pdf
2. 1821 Årsregnskap 2025.pdf
3. S2A-F ÅRSBERETNING 2025-E.pdf

Sak 6

Budsjett for 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Budsjettet fremgår av egen kolonne i årsregnskapet, se sak 5.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar budsjettet til etterretning.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000 (uendret).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000.

Sak 8

Valg

Roller og kandidater

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

- Stein Olaf Onarheim

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Beatrice Backer
- Einar Dahl
- Hans Jacob Hofgaard
- Stein Bjørntvedt

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

- Christian Bull

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

- Christian Bull

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

- Stein A Bjørntvedt

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

- Claus Fossum

Vedlegg

1. S2A-F Valg 2026.pdf

Sak 9

Forretningsfører og revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

OBOS og BDO gjenvelges

Sak 10

Orientering om planer og prosjekter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 11

Orientering om garasjeanlegg og ny portåpnerløsning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Tas til orientering.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET SONDREVEGEN 2 A-F

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET SONDREVEGEN 2 A-F.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G865M-PNKX7-V2EE6-B0J7Z-6L2TN-HWDWK

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 81.166.xxx.xxx
2026-03-15 19:54:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: G865M-PNKX7-V2EE6-B0J7Z-6L2TN-HWDWK

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

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

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

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

BOLIGSAMEIET SONDREVEGEN 2 A-F
ORG.NR. 980023818, KLIENTNR. 1821

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 301 690	1 223 772	1 224 000	1 384 000
Andre inntekter	3	7 000	1 500 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 308 690**	**2 723 772**	**1 224 000**	**1 384 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 700	-6 200
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-10 440	-8 248	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-45 890	-48 490	-47 000	-49 115
Konsulenthonorar		-6 973	-170 903	-30 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-144 427	-1 888 148	-243 000	-208 000
Forsikringer		-174 859	-164 274	-183 000	-200 000
Festeavgift		-129 326	-129 326	-129 000	-129 326
Kommunale avgifter	8	-209 307	-206 452	-250 000	-207 200
Garasjer	9	-57 600	-273 600	-48 000	-60 000
Kostnader underutvalg		-122 554	-150 536	0	-125 000
Energi/fyring	10	-83 568	-94 424	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 823	-125 490	-131 000	-135 000
Andre driftskostnader	11	-51 520	-25 394	-30 000	-26 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 207 927**	**-3 330 924**	**-1 215 700**	**-1 289 841**
DRIFTSRESULTAT		**100 763**	**-607 152**	**8 300**	**94 159**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 969	16 262	20 000	5 000
Finanskostnader		0	-141	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 969**	**16 121**	**20 000**	**5 000**
ÅRSRESULTAT		**103 732**	**-591 032**	**28 300**	**99 159**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-591 032		
Til opptjent egenkapital:		103 732	0		

Document ID 09222115557571687496 Signed SOO, ED, SAB, HJH

BOLIGSAMEIET SONDREVEGEN 2 A-F
ORG.NR. 980023818, KLIENTNR. 1821

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		321	96
Forskuddsbetalte kostnader		8 744	8 674
Driftskonto OBOS-banken		239 452	97 254
Sparekonto OBOS-banken		103 104	165 795
SUM OMLØPSMIDLER		**351 621**	**271 819**
SUM EIENDELER		**351 621**	**271 819**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		334 234	230 502
SUM EGENKAPITAL		**334 234**	**230 502**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 396	19 120
Leverandørgjeld		-24 801	22 197
Annen kortsiktig gjeld	13	7 791	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**17 387**	**41 317**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**351 621**	**271 819**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Boligsameiet Sondrevegen 2 A-f

Stein Olaf Onarheim Einar Dahl Stein Arne Bjørntvedt

Hans Jacob Hofgaard

Document ID 09222115557571687496 Signed SOO, ED, SAB, HJH

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 055 194
Festeavgift	102 888
Digital TV	68 256
Garasjeleie- og parkering	52 600
Bredbånd	22 752
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 301 690**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innflyttingsgebyr	2 000
Viderefakturering takprosjekt	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

Document ID 09222115557571687496 Signed SOO, ED, SAB, HJH

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	**-40 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 440
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 440**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 399
Drift/vedlikehold elektro	-47 103
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 343
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 042
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 812
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 478
Reparasjon og vedlikehold annet	-39 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-144 427**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-136 867
Feie- og tilsynsgebyr	-4 374
Renovasjonsgebyr	-68 066
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-209 307**

NOTE 9
GARASJER
KOSTNADER GARASJER

Driftskostnader	-57 600
SUM KOSTNADER GARASJER	**-57 600**
SUM GARASJER	**-57 600**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-83 568
SUM ENERGI / FYRING	**-83 568**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 674
Håndverktøy	-2 499
Annet driftsmateriale	-1 699
Renhold ved firmaer	-25 875
Andre driftskostnader	-5 383
Andre kontorkostnader	-2 435

Document ID 09222115557571687496 Signed SOO, ED, SAB, HJH

Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 757
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-51 520**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	374
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 309
Andre renteinntekter	286
SUM FINANSINNTEKTER	**2 969**

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-7 791
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 791**

Document ID 09222115557571687496 Signed SOO, ED, SAB, HJH

ÅRSBERETNING 2025

Boligsameiet Sondrevegen 2 A – F
Org. nr. 980023818

STYRET og andre sentrale funksjoner
Siden det ordinære årsmøtet 5. mai 2025 har styret hatt følgende sammensetning:

Styreleder Stein Olaf Onarheim
Styremedlem Stein Bjørntvedt
Styremedlem Einar Dahl
Styremedlem Hans Jacob Hofgaard
Styremedlem Christian Bull

Harald Sverdrup-Thygeson var sameiets representant på Årsmøtet i Søndre Huseby Boligstiftelse, mens Stein Olaf Onarheim har vært sameiets representant i styret i Søndre Huseby Boligstiftelse.

Stein Bjørntvedt var sameiets representant på Årsmøtet i i Søndre Huseby Nedre Garasjeanlegg (SHNG) og fungerer som kontaktpunkt mot styret i SHNG.
Hans Jacob Hofgaard er styremedlem i styret i SHNG.
Terje Hauger er styreleder i SHT (Trimhuset)

Petter Gulbrandsen har vært valgkomité.

STYRETS ARBEID
Styret har i perioden siden sist årsmøte hatt 6 styremøter.

Styret har prioritert arbeidet med å legge til rette for en langsiktig plan for vedlikehold.

Styret har videreført sameiets relasjon til OBOS som forretningsfører. Dessverre mistet vi vår kontaktperson i OBOS i løpet av perioden. Kontinuitet i samarbeidet er avgjørende for oss som har vekslende styrer som må støtte seg på OBOS. Styret vurderer fortsatt OBOS' systemer som tungrodde, men solide.

Styret har videreført strømavtale innenfor OBOS' samarbeid med Entelios. Videre er «Norgespris» benyttet, med meget godt resultat.

HELSE – MILJØ – SIKKERHET (HMS)
Styret har videreført etablerte rutiner for rapportering basert på egenmeldinger, for å ivareta sameiets forpliktelser i forhold til HMS.

Alle beboere må forsikre seg om at sameiets søppelspann utelukkende benyttes til husholdningsavfall, sortert i kommunens anviste fraksjoner. Styret minner om Smestad gjenbruksstasjon der alle husstander årlig får 20 gratis leveringer. Rester fra oppussing, skrot, farlig avfall o.l. skal uten ugrunnet opphold leveres til gjenbruksstasjon.

DUGNAD
Dugnad ble gjennomført 6. mai 2025. Styret vurderer oppmøtet som dårligere enn ønskelig, men innsatsen fra dem som møter, er upåklagelig.

SNØBRØYTING OG STRØING

Søndre Huseby Boligstiftelse skal ivareta snøbrøyting og strøing i oppkjørselen. Det samme gjelder gressklipping. Styret har i perioden måttet purre styret i Søndre Huseby Boligstiftelse.

BEKJEMPELSE AV SKADEDYR

Pelias utfører rutinemessig oppfølging med påfølgende servicerapport. Det har i perioden vært mye mus og ekstra tiltak har vært utprøvd.

I sin siste rapport påpeker Pelias at hver enkelt husstand (spesielt i nederste etasje) må være disiplinerte og følge de anbefalingene som gjelder for å unngå skadedyr:

- Ryddighet ute og inne for å fjerne gjemmesteder som kan gi trygghet, skjul og trivsel for rotter og mus.
- Fjerne vegetasjon langs grunnmur og vegger.
- Jevnlig vedlikehold slik at det ikke finnes sprekker eller utette rørgjennomføringer, porter, vinduer eller dører som kan gi adkomst for skadedyr.
- Ikke mate fugler eller ekorn – det gir mat for mus og rotter også.

VEDLIKEHOLD

Styret har prioritert arbeidet med å legge til rette for en langsiktig plan for vedlikehold. Det er særlig fukt i mur mot syd og stadige lekkasjer som er bakteppe. For å få bedre oversikt over status gjennomføres en omfattende rørinspeksjon, og forhåpentligvis er resultatene klare til årsmøtet planlagt til 10. juni 2026.

I løpet av perioden er utendørsbelysningen byttet, både på fasade og med nye lysstolper. Videre er avtrekksrør renset.

ENERGITILTAK

Styret har utsatt planlagte arbeid med å utarbeide forslag om hva den enkelte sameier kan gjøre av energibesparende tiltak.

RADON

Som kjent avslørte radonmålingene vinteren 2022/23 særlig ett svakt punkt. Der er det installert avtrekk som avhjelp og nye målinger ble gjennomført høsten 2024 og vinteren 2025. Resultatene viser nå akseptable verdier, dvs. under anbefalte grenseverdier. Styret vil følge opp med periodiske målinger der radonnivåene har ligget over gjennomsnittet for å forsikre at verdiene holder seg akseptable.

PARKERING I OPPKJØRSELEN

Styret får fortsatt stadige henvendelser fra sameiere angående biler som feil-parkerer. Irritasjonsmomenter har vært mer enn én bil parkert fra samme husstand, parkering lenger enn 3 dager, unødvendig tomgangs-kjøring, parkering utenfor oppmerking, parkering langt ut fra kantstein, etc. Styret ønsker å presisere at dersom husstanden har besøkende, herunder håndverkere, går deres biler naturligvis på egen kvote på maks én bil.

Ved særskilt behov for ekstra plasser ved f.eks. varelevering eller container for avfallshåndtering, har styret som kjent vært imøtekommende. For alles trivsel er det viktig at slike bestillinger av ekstra plass kommer i god tid, av hensyn til alle andre husstander og deres rettigheter og behov.

ENDRING I SAMEIERE
Seksjon 14 ble 1.8.2025 overdradd fra Trond Meaas til Madelaine Persson og Morten Aass.

Seksjon 11 ble 1.10.2025 overdradd fra Hjørdis Iveland til Anne Høst og Jørn Trygve Brunsell.

Anders Svor døde 24.10.2025 (seksjon 10). Seksjonen er fortsatt registrert på dødsboet.

Svein Gundersen døde 15.1.2026 (seksjon 2). Hans kone Oddlaug bor fortsatt her.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Sameiet har ingen ansatte.
Forretningsfører i perioden var OBOS Eiendomsforvaltning AS ved Ali Sheik Munir frem til 1.2.2026 og deretter Petter Ekrem Sjøli.
Revisor var BDO Norge AS.

ØKONOMI
Årsregnskapet 2025 viser et resultat på kr 103.732 og en egenkapital på kr 351.621.
Boligsameiets økonomi er trygg, men satsingen på større vedlikeholdsprosjekter gir behov for å budsjettere med fortsatt overskudd fremover.

Valgkomitéens innstilling
Valgkomité: Petter Gulbrandsen, seksjon 9

Valgkomiteen har hatt fokus på å innstille en kvinne for å få en mer balansert kjønnsfordeling i styret.
Valgkomiteen har hatt flere samtaler med mulige kandidater.
Valgkomiteen innstiller på følgende navn til styret:

Styreleder Stein Olaf Onarheim seksjon 22 - gjenvalg
Styremedlem Hans Jacob Hofgaard seksjon 18 - gjenvalg
Styremedlem Einar Dahl seksjon 19 - gjenvalg
Styremedlem Stein Bjørntvedt seksjon 16 - gjenvalg
Nytt fast styremedlem Beatrice Backer seksjon 21

Styremedlem Christian Bull trer av og foreslåes som nytt varamedlem til styret.

Petter Gulbrandsen ønsker ikke å fortsette som valgkomité og har gitt styret flere alternative forslag til etterfølger.

Styret har kommet til følgende innstilling på øvrige valg:

Representant til Årsmøtet i SHB:	Christian Bull seksjon 24
Representant til Årsmøtet i SHNG:	Stein Bjørntvedt seksjon 16 (gjenvalg)
Valgkomité:	Claus Fossum seksjon 17

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.06.26
Selskapsnummer: 1821 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET SONDREVEGEN 2 A-F

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET SONDREVEGEN 2 A-F

Organisasjonsnummer: 980023818
Møtet ble avholdt 10. juni kl. 18:00, Trimhuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Stein Olaf Onarheim er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av to sameiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jørn Trygve Brunsell og Harald Sverdrup-Thygeson er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat pålydende kr. 103 732 overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Budsjett for 2026

Budsjettet fremgår av egen kolonne i årsregnskapet, se sak 5.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar budsjettet til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt. Styret utreder omgjøring av fordelingsnøkkel i sameiet til neste årsmøte .**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000 (uendret).

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Olaf Onarheim

Følgende stilte til valg:
Stein Olaf Onarheim

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Beatrice Backer
Stein Bjørntvedt
Einar Dahl
Hans Jacob Hofgaard

Følgende stilte til valg:
Beatrice Backer
Stein Bjørntvedt
Einar Dahl
Hans Jacob Hofgaard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Bull

Følgende stilte til valg:
Christian Bull

Årsmøterepresentant SHB (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Bull

Følgende stilte til valg:
Christian Bull

Årsmøterepresentant SHNG (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein A Bjørntvedt

Følgende stilte til valg:
Stein A Bjørntvedt

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Claus Fossum

Følgende stilte til valg:
Claus Fossum

9. Forretningsfører og revisor

Forslag til vedtak:
OBOS og BDO gjenvelges

✓ **Vedtatt.**

10. Orientering om planer og prosjekter

Forslag til vedtak:
Tas til orientering

✓ **Vedtatt.**

11. Orientering om garasjeanlegg og ny portåpnerløsning

Forslag til vedtak:

Tas til orientering.

Vedtatt.

Vedtekter for
Boligsameiet Sondrevegen 2 A-F

1. Navn og omfang

Sameiets navn er Boligsameiet Sondrevegen 2 A-F org.nr.980023818,
i Søndre Huseby Boligstiftelse. Sameiet er en del av Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB), og er underlagt Stiftelsens vedtekter, avtaler og festekontrakter med grunneier.

Sameiets 24 seksjoner, seksjonseierne, er alle eiere i g.nr.29, b.nr.572 i Oslo.

Sameiet er konstituert i møte 27. juni 1983. Sameiet er underlagt lov om eierseksjoner (heretter kalt eierseksjonsloven) med forskrifter av 16.06.2017 (https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65). Loven trådte i kraft 01.01.2018. Med mindre loven overstyrer, gjelder vedtektene slik de er fremsatt nedenfor.

Vedtekter ble vedtatt på årsmøte 27.04.1999, revidert 23.03.2004, 20.03.2007, 14.03.2017, 19.04.2018, 28.03.2019, 22.03.2023.

Enhver seksjonseier plikter å overholde de regler som er fastsatt ved lov, seksjonseiernes fremfestekontrakt og skjøte, og disse vedtekter, husordensregler, håndbok og instruks for oppussing og renovering.

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes interesser ovenfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører inn under sameiet.

3. Salg, utleie o.l.

Den enkelte seksjonseier kan fritt selge, pantsette eller i prinsippet leie bort sin seksjon tilhørende ideell andel. Minimum utleieperiode er 6-seks-måneder og til samme beboer. Videre fremleie er ikke tillatt. Kfr. Pkt. 5 mht. forhåndsgodkjennelse av styret.

Forholdet mellom sameierne

4. Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige husordensregler for eiendommen. (Slike ordensregler er sist fastsatt av årsmøtet 8. mai 1995.)

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier.
Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper eller påføre tredjemann skade, kan **års**møtet med alminnelig flertall beslutte vedlikeholdet utført for vedkommendes regning.

Vedlikeholdsplikten omfatter det areal eieren har eksklusiv rådighet over ifølge

fremfestekontrakt og skjøte, så som boflate, inngangsparti til bruksenheten, VVS- og elektriske- installasjoner, terrasse, vinduer og utstyr som direkte er knyttet til bruksenhet. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også slik som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusj og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjoner eller utskifting av tak, etasjeskiller, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Se Lov om eierseksjoner §32.

Innvendige endringer som er av en slik art at de vil medføre urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner, skal forelegges styret for forhåndsgodkjennelse.

Forandring av betongkonstruksjoner anses å kunne medføre vesentlig ulempe for andre seksjoner; likeledes større ombyggingsarbeider. Rehabilitering av bad med opphugging av eksisterende badegulv er ikke å anse som urimelig ulempe; heller ikke utskiftning av kjøkkeninnredning.

Tilgrensende seksjoner skal informeres om vesentlige ombygningsarbeiders omfang og tidsforbruk. Med tilgrensende seksjoner forstås seksjoner tilhørende samme inngang og seksjoner i tilgrensende innganger.

Utvendige endringer som vedrører fasaden skal forelegges styret for forhåndsgodkjennelse. Styret avgjør i det enkelte tilfelle om endringssøknaden er så omfattende at man ønsker saken behandlet av årsmøtet.
Det skal søkes styret for eventuell montering av varmepumpe på terrassen.
Den skal i tilfelle monteres slik at den ikke blir til ulempe for andre seksjoner eller nabobygg.
Parabolantenne tillates ikke montert.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens

vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når dette er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Se Lov om eierseksjoner § 33.

5. Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår over sin seksjon, samt disponerer garasjeplass i Søndre Huseby Nedre Garasjeanlegg og sykkelplass i utvendig sykkelbod. Seksjonseier som benytter sin rett etter festekontrakten til å leie ut sin seksjon, må på forhånd innhente godkjennelse fra styret. Ved salg skal ny eier godkjennes av styret.

Ved kjøp/utleie av leilighet, betaler ny seksjonseier/leier et administrasjonsgebyr til sameiet ved overtakelse. Administrasjonsgebyret fastsettes av styret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Se Lov om eierseksjoner § 26.

Enhver ny seksjonseier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i vedtektene, husordensregler og håndbok. Den nye seksjonseier eller brukers navn og adresse skal innberettes til sameiets styre av selger/megler. Før salg/fraflytting gis melding til sameiets styre.

6. Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.
Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøkene tilsier.

Fellesutgifter omfatter:

a) Sameiets andel av Søndre Huseby Boligstiftelses drift av felles eiendom og arealer ifølge vedtatt definisjon og andelsbrøk.

b) Seksjonseiernes felles forpliktelser innen sameiet, som vedlikehold av felles grunn, grunnmur, yttervegger, tak, piper, kanaler, elektrisitet, vann-førende rør, treverk på utvendig terrassevegg med mindre det gjelder utbedringer av skader oppstått som følge av den enkelte seksjonseiers uaktsomhet.

Skader på seksjonseiernes leilighet dekkes av forsikringen/sameiet etter normal standard.

Når særskilte grunner foreligger, kan årsmøte – etter innstilling fra styret – fastsette en annen fordelingsmåte gjeldende kostnader vedrørende større vedlikeholdsprosjekter.

7. Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk, og kostnader likt fordelt etter enhetspris godkjent i årsmøte.

8. Ettersyn m.v.

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

9. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon etter reglene i Lov om eierseksjoner § 38. Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Slikt krav kan også rettes til bruker som ikke er seksjonseier.

Sameiets organer, deres oppgaver og saksbehandling

10. Årsmøte

Årsmøtet er Sameiets øverste organ.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har også rett til å være tilstede og til å uttale seg. Lov om eierseksjoner § 46.
Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte sammen med rådgiver som har rett til å uttale seg dersom årsmøtet med vanlig flertall gir tillatelse.

Revisor har rett til å delta i årsmøte og til å uttale seg der.

11. Innkalling til ordinære årsmøter

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseierne som selv ikke bruker bruksenheten eller kan motta elektronisk, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling etter avtale med styret.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at et forslag, som nevnt i pkt. 11 annet og tredje ledd skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

12. Innkalling til ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinære årsmøter med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Pkt. 11, fjerde ledd, gjelder tilsvarende.

13. Om årsmøtet

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Fullmakt kan gis elektronisk.
Det ordinære årsmøte skal:

1. Godkjenne innkallingen, velge møteleder og referent, registrere tilstedeværelse og fullmakter, samt velge 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen (elektronisk) sammen med styreleder,
2. behandle årsrapport fra styret,
3. behandle og eventuelt godkjenne årsregnskapet,
4. orientere om vedlikeholdsplan,
5. godkjenne budsjettrammen for inneværende år,
6. behandle andre saker nevnt i innkallingen,
7. fastsette godtgjørelse til styret,
8. velge styreleder og andre styremedlemmer,
9. velge valgkomité
10. velge representant til SHB's årsmøte,
11. velge representant til SHNG's (Søndre Huseby Nedre Garasjelag) årsmøte,
12. velge forretningsfører og revisor

Det ekstraordinære årsmøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen sendes ut i etterkant til elektronisk signering som nevnt ovenfor. Protokollen skal holdes tilgjengelig for alle seksjonseierne.

14. Årsmøtets kompetanse

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i dette pkt., treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. Omgjøring av fellesarealet til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende

bruksenheter.

3. Samtykke til endringer av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål.

4. Andre rettslige disposisjoner over sameiet som går ut over vanlig forvaltning.

5. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter, krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.
Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller fravikelse etter
Lov om eierseksjoner § 51.

15. Styret

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne.

Styret skal bestå av minst tre medlemmer.
Styrets leder velges særskilt av årsmøtet..

En seksjonseier bør ikke undra seg en styrefunksjon uten saklig grunn.

Styremedlem tjenestegjør ett år, men kan gjenvelges. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Årsmøtet fastsetter styrets godtgjørelse.

Årsmøtet velger en valgkomité som skal fremlegge forslag til styrevalg for neste årsmøte.

16. Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

17. Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

18. Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler, håndbok, og vedtak av årsmøtet.

Det hører under styret å engasjere forretningsfører, innhente tilbud og gjennomføre planlagte prosjekter.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Styreleder kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i dette ledd. Lov om eierseksjoner § 60.

19. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen i noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

20. Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB)

Styrets leder eller den styret måtte bemyndige, representerer sameiet i SHB's styre.
En representant til å representere sameiets seksjonseiere i SHB's årsmøte velges på sameiets årsmøte.
Blant saker som skal behandles av SHB's årsmøte kan nevnes forslag fra SHB's styre som berører de enkelte seksjonseieres vesentlige økonomiske interesser og forslag som angår seksjonseieres fremfestekontrakter og skjøter, samt forslag vedrørende endring av SHB's vedtekter og oppløsning av SHB.
Forut for SHB's årsmøte skal representanten informere seksjonseierne i sitt sameie om de saker som skal behandles, og foreta en registrering av stemmegivingen blant disse.

21. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor valgt av årsmøtet.

****

Boligsameiet
SONDREVEIEN 2

HUSORDENSREGLER

Med hjemmel i § 4,2. ledd i vedtektene for **Boligsameiet Sondreveien 2** og under henvisning til fremfestekontrakt med Søndre Huseby Boligstiftlese, har sameiermøte den 9. mai 1995 vedtatt følgende regler for husorden:

Innledning.
Husorden har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Alminnelige ordensregler.

- Trappegangene kan ikke benyttes til lagring av barnevogner, sykler, kjelker m.v. Slikt utstyr henvises til fellesbodene eller egne boder.
  Pyntegjenstander o.l. må kun settes ut i inngangen hvis alle som sogner til inngangen er enige om dette.

- Fellesbodene er beregnet til lagring av sportsutstyr, terrassemøbler o.l.
  Alle har krav på sin del av fellesbodene selv om den ikke benyttes til enhver tid.

- Beboerne må selv sørge for at hoveddørene er låst.

- Dørene til fellesbodene må til enhver tid holdes låst.

- Vask av inngangsparti og trapper organiseres av beboerne i de enkelte innganger.

Parkering.

- Parkering må ikke være til hinder for annen trafikk.
- Parkering må ikke finne sted på snuplassen, foran inngangsdører eller på stripet avmerket felt ved oppkjørselen.
- Dobbeltparkering eller parkering på varmekabel-stripen er ikke tillatt, bortsett fra kortsiktige opphold for av- og pålessing.
- Lette motorsykler, mopeder - og fortrinnsvis også tråsykler – henvises til søppelskurets indre/bakre del.
- Ved større snøfall må beboerne sørge for å flytte biler ut av oppkjørselen til snøen er fjernet. Ved fravær utover 3 dager tillates ikke biler parkert i oppkjørselen.
- En familie anmodes om ikke å parkere mer en *en* bil i oppkjørselsområdet.

Bruk av bolig og terrasser.
Boligeierens plikt til forsvarlig vedlikehold og aktsom behandling av boligen fremgår av festekontraktens § 8, pkt. e.

- Boligen må ikke benyttes slik at det generer andre. Husk at det kan være lytt!

- La ikke høytalere, TV, radio eller musikk stå på sterkere enn "nødvendig". Det bør unngås at høytalere til stereoanlegg henges direkte på stuevegg som grenser mot naboboligen.

- Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er det ikke anledning til *før* kl. 08.00 og *etter* kl. 22.30.

- For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligen må det *på forhånd* innhentes særskilt tillatelse fra styret – og styret vil ta forbehold om å tilbakekalle tilsagnet hvis andre beboere i huset protesterer.

- Det skal vises hensynsfullhet ved bruk av sko på parkettgulv og ved barns lek på terrasser og i svømmebasseng.

- Det må vises hensyn til naboene ved grilling på terrassen, og bruk begrenses til gass eller elektriske grillapparater.

- Boligeieren er selv ansvarlig for alle skader som ved uforsiktighet påføres bolig og fellesrom. Det gjelder også skader forvoldt av andre som er engasjert av boliger, f.eks. flyttebyråer.

- Matter må *ikke* ristes ut over naboens terrasse. Det må også utvises forsiktighet ved kasting av sigarettstumper o.l., ved feiing og spyling av terrassen etc.

- Tørking av tøy må gjøres i tørkeskap, eventuelt på terrassen slik at det ikke er sjenerende.

- Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er boligeieren ansvarlig for.

- Elektriske ledninger og apparater må holdes i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann!

- Lufting av boligene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er ikke anledning til å lufte gjennom dører til oppgangen.

- Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer.

- Det er ikke anledning til å beplante takutspringet foran stuevinduet.

Søppel

- Søppel som kastes i søppelkassene må være godt innpakket så innholdet ikke flyter utover. Lokket på søppelkassene skal settes på plass etter bruk.

- Søppel og annet avfall må ikke settes ved siden av søppelkassene.

- I skråning mot Mærradalen er det bare tillatt å kaste organisk avfall som gress, planterester, løv og grener.

Oslo Renholdsverk har egne ruter for bortkjøring av avfall som ikke bør/kan plasseres i kassene. Bestilling av bortkjøring kan skje over telefon 22 22 71 50.

Husdyrhold

- Det er ikke anledning til å holde dyr i boligene uten *på forhånd* å ha innhentet styrets skriftlige tillatelse.

- Hunder må til enhver tid holdes i bånd i boligfeltet.
  Eierne må selv fjerne eventuell hundeavføring på plener, foran innganger m.v. og må sørge for at hundene ikke urinerer i bed/oppkjørsel.

Fremleie

- Boligeier som benytter sin rett etter festekontrakten til å leie ut sin bolig må *på forhånd* innhente godkjennelse fra styret. Styret kan ikke nekte slik godkjenning uten saklig grunn.

- Den som fremleier hele eller en del av sin bolig har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som sameiet måtte få av vedkommende som leier.

- Eierne er pliktige til å sette leietagerne nøye inn i husordensreglene, som de plikter etterleve.

Innvendige bygningsmessige endringer

Boliger må *før gjennomføring* innhente samtykke fra naboer, eventuelt styret, ved vesentlige bygningsmessige endringer, som kan tenkes å sjenere naboer eller har bygningsmessige konsekvenser.

Utvendige forhold

Alle boligeiere/leietagere forutsettes å være med å verne om sameiet vegetasjon og beplantninger.

I henhold til fremfestekontraktens § 8, pkt. f) må det innhentes samtykke fra styret til blant annet utvendige forandringer av hensyn til den felles interesse i en penest mulig fasade. (For Sondreveien 2 er det for eksempel tidligere besluttet at markiser skal være ensartet blå.)

Vedtatt i Årsmøte 1995, 8 MAI 1995. Fordelt til Sameierne medio mai 1995.

VEDTEKTER FOR LAGET "SØNDRE HUSEBY NEDRE GARASJELAG"

Vedtatt på årsmøtet onsdag den 2. november, 2011

1. NAVN.

Lagets navn er "Søndre Huseby Nedre Garasjelag". Ved eventuell bruk av forkortelse for praktiske formål, skal benyttes forkortelsen "SHNG".

2. MEDLEMMER.

Lagets medlemmer er eierne av de leilighetene i henholdsvis Boligsameiet Sondreveien 2 A-F, Boligsameiet Sondreveien 2 G-N, Boligsameiet Sondreveien 3 E-G, Boligsameiet Sondreveien 3 H-K, Boligsameiet Sondreveien 4 A-G og Boligsameiet Sondreveien 4 H-L, som til enhver tid har eksklusiv bruksrett til de respektive garasjeplassene i garasjeanlegget.

3. FORMÅL.

Lagets formål er å ivareta medlemmenes felles interesser gjennom forvaltning og administrasjon av garasjeanlegget med hensyn til drift, vedlikehold, m.v.

4. JURIDISK PERSON.

Laget er en selvstendig økonomisk enhet og en frittstående juridisk person.

5. REPRESENTASJON / STEMMERETT.

Medlemmene skal i lagets styrende organer la seg representere gjennom den til enhver tid sittende styreleder i de boligsameiene hvor de innehar leiligheter, d.v.s. styrelederne i henholdsvis Boligsameiet Sondreveien 2 A-F, Boligsameiet Sondreveien 2 G-N, Boligsameiet Sondreveien 3 E-G, Boligsameiet Sondreveien 3 H-K, Boligsameiet Sondreveien 4 A-G og Boligsameiet Sondreveien 4 H-L, alternativt av en slik annen representant som garasjeplassbrukerne i de respektive boligsameiene måtte bestemme. Vedkommende har det antall stemmer som han representerer garasjeplassbrukere. Andre medlemmer kan møte som observatør uten stemmerett.

6. DRIFTSTILSKUDD.

Til finansiering av garasjeanleggets løpende drift og vedlikehold skal lagets medlemmer innbetale sin andel (1/116) av driftstilskuddet slik som til enhver tid måtte bli bestemt av lagets styrende organer.

7. STYRETS GODTGJØRELSE.

Styret mottar rimelig godtgjørelse for sitt arbeid samt dekning av faktiske utgifter. Utgifter til godtgjørelse og dekning av faktiske utgifter skal fremgå av lagets budsjett og regnskap.

8. ÅRSMØTE.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai, og er lagets høyeste myndighet. Styret innkaller skriftlig garasjeplassbrukernes seks representanter til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest den 15. april. Varsel om tidspunkt for årsmøte med anmodning om innsendelse av forslag for behandling på møtet sendes ut i god tid før de vedtektsbestemte tidsfrister.

Årsmøtet skal behandle: 1. Årsrapport fra styret. 2. Årsregnskapet. 3. Budsjettforslag for inneværende år. 4. Andre saker nevnt i innkallelsen. 5. Foreta valg av styre og revisor. 6. Fastsette godtgjørelse til styret.

Beslutninger fattes med simpelt flertall. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Under møteleders ansvar skal det føres protokoll som underskrives av møteleder og et medlem i forsamlingen.

9. EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det eller når representanter for minst en tredjedel av garasjeplassbrukerne krever det.

Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 8 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

10. STYRET.

Styret, bestående av tre medlemmer, skal velges av årsmøtet som også velger styreleder. Årsmøtet kan også velge varamedlem til styret. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styret tegnes av styrelederen alene eller av de to styremedlemmene sammen. Styret er vedtaksført når et flertall (to av tre) av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene.

Oslo, den 2/11-, 2011

.....

Representant for garasjeplassbrukere
med eierandel i Boligsameiet Sondreveien 2 A-F

.....

Representant for garasjeplassbrukere
med eierandel i Boligsameiet Sondreveien 2 G-N

29/11-2011

.....

Representant for garasjeplassbrukere
med eierandel i Boligsameiet Sondreveien 3 E-G

1/12-11

.....

Representant for garasjeplassbrukere
med eierandel i Boligsameiet Sondreveien 3 H-K

Tilrådes 28/11-11

.....

Representant for garasjeplassbrukere
med eierandel i Boligsameiet Sondreveien 4 A-G

.....

Representant for garasjeplassbrukere
med eierandel i Boligsameiet Sondreveien 4 H-L

Søndre Huseby Nedre Garasjelag

ORDENSREGLER

1. **Porten må ALLTID være stengt - kfr. pkt. 8.**
2. **Fartsbegrensningen i garasjen er 20 km/time.**
3. **Det kan bare parkeres på de nummererte plassene av eiere/leietagere.**
4. **Tomgangskjøring er IKKE tillatt.**
5. **Det er ikke tillatt å plassere gjenstander som hindrer bilen fra å bli parkert inn mot veggen, hvis dette vil sjenere eiere av plasser på motsatt side.**
6. **Garasjen skal ikke brukes som en generell lagerplass. Lagring av ved og annet brennbart materiale er IKKE tillatt.**
7. **Skader på garasjeanlegget som forvoldes av eiere eller deres leietagere, må erstattes av vedkommende eier.**
8. **Blir garasjeporten stående åpen med (blinkende) rødt lys, må den enkelte rette opp dette som følger:**
   a) Trekk snoren med grønn kule godt ned så klikk høres. Motorens inngrep skal nå være frakoblet.
   b) Beveg porten manuelt til en stilling ca. én meter over bakken.
   c) Trekk snoren med rød kule godt ned og beveg porten manuelt litt opp og ned for å sikre at motorens inngrep nå er tilkoblet.
   d) Kjør porten helt OPP til buffer med piltasten på kontrollboksen.
   e) Porten skal deretter være operativ. Hvis porten tross dette ikke virker, skal forholdet meldes til Garasjestyret.
9. **Lading av el/hybridbil kan kun skje ved bruk av ladeboks godkjent av styret.**
10. **Ordinære stikkontakter skal benyttes kun til vedlikeholdslading av startbatteri, motorvarmer, mv.**
11. **Motorvarmer må bare benyttes ved utetemperaturer lavere enn – 5 grader C. Ved høyere temperaturer har bruk av motorvarmer ingen hensikt. Utstyr varmeren med koblingsur for innstilling og begrensning av brukstiden. Samlet innkoblingstid skal begrenses til 3 timer pr. døgn.**
12. **Når garasjen skal feies og spyles vil det i god tid ved oppslag bli varslet om dette. Eierne/brukerne må på slike dager sørge for å flytte sine biler ut av garasjen.**

GARASJESTYRET Januar 2020

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/966204/200
Uthentet 2025-01-24 09:43

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
966204
org.nr./fødselsnr.

Tillegg til festekontrakt for gnr. 29, bnr. 572, datert 1971

Undertegnede parter har blitt enige om at ovennevnte festekontrakt skal endres som følger:

Festekontraktens pkt. 1 strykes i sin helhet, og erstattes med følgende bestemmelse:

1. *I festeavgift betaler festeren årlig kr. 81.595. Festeavgiften betales forskuddsvis for ett år av gangen, første gang 1. juli 2012.*

   Hver av partene kan forlange at festeavgiften reguleres i henhold til konsumprisindeksen hvert 10. år, første gang i 2022 på basis av indeksen i januar 2012.

Denne avtale tar til å gjelde 1. juli 2012.

Doknr: 966204 Tinglyst: 15.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, 28. september 2012

For grunneieren

30.10.2012

Eidis Huseby ~~Kvaalen~~

FNR. [redacted]

For festeren

STURLA EIDSGAARD, FINN LOUIS ENGELSEN

Søndre Huseby Boligstiftelse

ORG. NR. 983.369.105

Det bekreftes at Sturla Eidsgaard og Finn Louis Engelsen har undertegnet denne avtale på vegne av festeren.

Georg Scheel

Høyesterettsadvokat

Det bekreftes at Eidis Huseby ~~Kvaalen~~ har undertegnet denne avtalen som grunneier

Advokatfullmektig MNA
Per Bernhard Wright
Codex Advokat Oslo AS
Tlf. 02469

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/12008/105
Uthentet 2025-01-24 09:50

8 JUL 1971

12008

Kompolmrk. kr. 4400,-
Consert dan 8/2-71

Festekontrakt

Undertegnede Eidis Huseby Kvaalen bortfester herved eiendommen til terrassehus IV gnr. 29 bnr. 572 i Oslo, parsell av Søndre Huseby, til Søndre Huseby Boligstiftelse på følgende vilkår:

1.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 16.949,-. Festeavgiften løper fra kontraktens underskrift og betales forskuddsvis for ett år ad gangen.

Begge parter skal ha rett til å kreve festeavgiften regulert hvert femte år. Skulle offentlige forskrifter eller bestemmelser være til hinder for at reguleringsspørsmålet tas opp ved utløpet av vedkommende periode, kan dette tas opp for den gjenværende del av neste periode, innen 3 måneder etter at forskriftene er bortfalt.

Festeavgiften skal ved reguleringen fastsettes etter en rentefot og baseres på en eiendomsverdi som i størst mulig utstrekning tilsvarer hva det på reguleringstiden betales ved nytt bortfeste av grunnarealer som er sammenlignbare med hensyn til beliggenhet, størrelse, grunnforhold og utnyttelse.

For å gi grunneieren en garanti mot fluktuasjoner i kronens realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks eller annen indeks som måtte avløse denne, såfremt leveomkostningene etter denne er steget med minst 10 prosent siden forrige fastsettelse.

Den endrede festeavgift som følge av eventuell stigning i konsumprisindeksen trer i kraft fra neste avgiftsforfall og gjelder uansett om indeksen senere i løpet av året skulle synke for dette år. Avgjørende for avlesning av indeksen er forfallsdagen.

Blir partene ikke enige om festeavgiftens regulering, blir denne å fastsette med bindende virkning med voldgift, hvor hver av parten oppnevner en voldgiftsmann og disse eventuelt en oppmann, hvis de ikke skulle bli enige. Kan de heller ikke enes om valg av oppmann, blir han å oppnevne av byrettsjustitiarius i Oslo.

2.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett med 1.prioritet i festeretten og de bygninger som oppføres på tomten samt i tilfelle brann i husenes assuransesum. Grunneieren skal dog til enhver tid bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift.) Han er forpliktet til å vike prioritet med sine fulle rettigheter for byggelån og pantelån inntil 80% av takst etter Forsikringsrådet regler, samt samtykke i pantsettelse også av tomten inntil samme grense.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, eller festeren på annen måte misligholder kontrakten, er festet å anse som brutt. Grunneieren er i så fall berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon. I tilfelle vedtar grunneieren å varsle alle panthavere etter grunnboken.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/12008/105
Uthentet 2025-01-24 09:50

3.

Festetiden skal være 99 år fra kontraktens underskrift.

Grunneieren skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om han på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsberettiget til å fornye festet, men grunneieren kan fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med eventuelle prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlaget som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i pkt. 1 foran.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til grunneierens rådighet i ryddiggjort stand, men grunneieren skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi, blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter pkt. 1. Grunneieren kan avgjøre om bygningene ønskes overtatt etter at verdien er fastsatt.

4.

Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller i fremtiden måtte bli pålagt eiendommen, også eventuell verdaukskatt på det festede areal. I tilfelle blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften slik skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.

Festeren plikter å holde bebyggelsen forsvarlig forsikret i godkjent norsk forsikringsselskap.

5.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i h.t. denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten.

I tilfelle av tvangssalg av bebyggelsen, er kjøperen berettiget til å overta også festeretten.

6.

Festeren som overtar festet ved kontraktens underskrift, har foretatt befaring og overtar dette i den stand det befinner seg.

7.

Bebyggelse må skje overensstemmende med gjeldende reguleringsbestemmelser og de for eiendommen fastsatte bygningsvedtekter. Det må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere nabo eller grunneier ved røk, larm, lukt eller på annen måte, heller ikke kafé, restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole,fotballbane, barne-, alderdoms- eller sykehjem av noen art, heller ikke handel, håndverks- eller transportbedrift e.l..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/12008/105
Uthentet 2025-01-24 09:50

8.
Festeren er forpliktet til å la vann, kloakk og elektriske ledninger på eiendommen tilkobles de hovedledninger som finnes på det regulerte felt og betale de dermed forbundne omkostninger.

Hvis det etter grunneierens skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten, skal festeren finne seg i det og gi adgang til vedlikehold og tilknytning, alt uten erstatning. Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes. Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes.

9.
All gjerdeplikt er grunneieren uvedkommende, liksom festeren har full gjerdeplikt mot grunneierens gjenværende eiendommer. Alle veiers opparbeidelse, utvidelse og vedlikehold samt ordning av opparbeidelse og vedlikehold av friareal, eventuelle turveier o.l. påhviler festeren. Hvis det må avstås grunn til veier o.l. skal dette ikke ha innvirkning på festeavgiftens størrelse, men eventuell erstatning tilfaller festeren.

10.
Festeren har rett til å frembortfeste eiendommen i andeler til boligkjøpere.

11.
Festeren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrakt og eventuelle senere fornyelser, så som oppmålings- og skylddelingsgebyrer stempel- og tinglysningsgebyrer, pristakstomkostninger samt provisjon til Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S. Utgiftene innbetales ved kontraktens underskrift.

12.
Eventuelle tvistigheter i forbindelse med denne kontrakt blir å avgjøre ved voldgift overensstemmende med bestemmelsen under pkt.1 siste avsnitt foran.

13.
Nærværende festekontrakt er opprettet i 3 eksemplarer, ett til grunneieren, ett til festeren og ett til megleren.

Oslo, den 6. juli 1971.

For grunneieren:

Eidis Huseby Kvaalen (s.)

For festeren:
Søndre Huseby Boligstiftelse
E.M. Torkildsen (s.)

Det bekreftes at ovenstående underskrifter er skjedd i mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

D.u.s.

E. Blydt-Hansen (s.)
høyesterettsadvokat

Avskriftens riktighet bekreftes

5 JAN. 1972 /69

FREMFESTEKONTRAKT OG SKJØTE

Undertegnede Søndre Huseby Boligstiftelse som fester av gnr. 29 bnr. 572 i Oslo (Aker) frembortfester herved 21/600 av eiendommen (fremfestenr. 10) og overskjøter 21/600 av terrassehuset på denne eiendom, som gir eksklusiv disposisjonsrett over terrassehusbolig nr. 10

til ingeniör Olav Kildal

på følgende vilkår:

1.

Samtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneieren og boligstiftelsen datert 6/7.1971 tinglyst 8/7.1971 hvoretter festetiden er til 6/7.2070 (99 år) skal også gjelde før denne fremfestekontrakt for så vidt angår nærværende 21/600 del.

Ifølge hovedfestekontrakten er grunneieren forpliktet til å vike prioritet med sine fulle rettigheter for byggelån og pantelån inntil 80% av takst etter Forsikringsrådets regler samt samtykke i pantsettelse også av tomten inntil samme grense.

Hvis og eventuelt sålenge denne rett til pantsettelse av tomten benyttes, kan festeren ikke pantsette sin andel av tomtelånsobligasjonen, liksom hans kreditorer heller ikke kan ta utlegg i den. Obligasjonen får prioritet etter de lån fremfesteren med grunneierens samtykke har pantsatt tomten for.

2.

Etter overenskomst har stiftelsen ved hovedfestekontraktens underskrift stillet til grunneierens disposisjon et lån som tilsvarer festegrunnlaget mot en 1.prioritets pantobligasjon i tomten som for tiden forrentes med 4% p.a.. Rentefoten skal til enhver tid tilsvare satsen for festeavgiftens beregning. Lånet er uoppsigelig fra festerens side så lenge festet varer og kan oppsies med 6 måneders varsel etter at festet er opphørt. Grunneieren har med samme frist rett til når som helst å oppsi det helt eller delvis.

Hvis grunneierens rett til festeavgift skulle falle bort som udekket ved tvangsauksjon, bortfaller samtidig plikten til å tilbakebetale lånet. Bestemmelse om dette er inntatt i obligasjonens tekst. Pantobligasjonen skal ikke kunne skilles fra festeretten og må alltid tilhøre den aktuelle fester.

Festeren er innforstått med at hvis offentlige myndigheter mot formodentlig ligningsmessig, prisrettslig eller i andre relasjoner skulle vurdere de inngåtte avtaler om feste og lån som salg, er grunneieren berettiget til å kreve lånet redusert og kontraktene forøvrig endret slik at grunneieren fortsatt, som betinget i avtalen, har eiendomsretten i behold og sikkerhet for denne.

Fremfesteren overtar sin forholdsmessige andel av pantobligasjonen som er utstedt fra grunneieren til boligstiftelsen og

skal forvaltes av denne på fremfesterens vegne.

3.

Ifølge hovedfestekontrakten kan festeavgiften reguleres hvert femte år. Den skal, hvis offentlige forskrifter ikke er til hinder for det, fastsettes etter en rentefot og baseres på en eiendomsverdi, som i størst mulig utstrekning tilsvarer det som på reguleringstidspunktet betales ved nytt bortfeste. For å kompensere fluktasjonen i kronens realverdi, skal festeavgiften reguleres i h.t. Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks ved 10% stigning siden forrige fastsettelse.

4.

Ved festetidens utløp har festeren fortrinnsrett til å fornye festet, hvis grunneieren på ny akter å bortfeste tomten. Hvis grunneieren ikke vil feste bort tomten, kan han enten kreve tomten i ryddiggjort stand eller overta bygningene etter den verdi de da har.

5.

Forøvrig inneholder hovedfestekontrakten bl.a. bestemmelser om at festeren må utrede skatter og avgifter på eiendommen, holde eiendommen forsikret, bebygge eiendommen i overensstemmelse med gjeldende reguleringsbestemmelser, ikke drive virksomhet som kan sjenere naboer, finne seg i at det føres ledninger over eiendommen, inngjerde den og opparbeide samt vedlikeholde veier og friareal.

6.

Boligstiftelsen med en privatpraktiserende jurist som forretningsfører og daglig leder skal forvalte eiendommen, bebygge den overensstemmende med vedtatt reguleringsplan og bebyggelsesplan og bestyre den utbyggede eiendom for fremfesterne. I den anledning har stiftelsen som kun er et redskap for utbygging og drift av faste eiendommer uten eget økonomisk formål, fullmakt til å underskrive alle dokumenter i forbindelse med eiendommen, herunder å behefte den med heftelser av enhver art. Fremfesteren blir eier av bolighuset med samme part som han er fester av eiendommen.

7.

Fremfesteren gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som han etter norsk rett måtte ha i forhold til de øvrige fremfestere av eiendommen og medeiere i bebyggelsen på den og skal hefte proratarisk for sameiets forpliktelser.
Han fraskriver seg også den eventuelle rett til å protestere som nabo mot utnyttelsen og bebyggelsen av Søndre Huseby.

8.

Fremfesteren skal ha disposisjonsrett over bolig nr. 10 som består av 4 beboelsesrom, kjøkken, entré, bad og w.c. i 1. etasje og boder, samt garderobe, , w.c. med dusj og ett soverom i 2. etasje. Boligen skal bare brukes til beboelse. Han har også rett til bruk av ytre rom og fellesinnretninger samt én garasjeplass etter boligstiftelsens bestemmelser.

Tomtene til de forskjellige terrassehus og fellesarealet på Søndre Huseby, deriblant leke- og gjesteparkeringsplasser samt tilfluktsrom er til felles bruk på samme måte for terrasse-

husbeboerne på Søndre Huseby eller deres gjester, jfr. tinglyst erklæring datert 22. oktober 1969.

Forøvrig gjelder følgende bestemmelser:

a) Til dekning av omkostninger til festeavgift (med fradrag av andel renter fra grunneieren vedrørende tomtelånet), ved administrasjon, drift og forsvarlig vedlikehold av eiendommen betales kr. 355,- forskuddsvis og uten løpedager den 1. i hver kalendermåned til det innbetalingssted bestyreren oppgir. Omkostningene løper fra den tid boligene er ferdig til innflytning. Omkostningsprosenten er den samme som eiendoms- og fremfesteandelen.

Beløpet kan reguleres opp eller ned under hensyntagen til de faktiske utgifter etter vedtak av boligstiftelsen. Det skal gis minst en måneds varsel før eventuell forhøyelse trer i kraft.

b) Bortleie av boligen til andre er tillatt, men kun når det opprettes tidsbestemte kontrakter eller boligen er knyttet til en stilling. Leieboeren må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

c) Fremfesteren har anledning til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser etter nærværende kontrakt, men den nye fremfester må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

d) Stiftelsen besørger det utvendige vedlikehold av bebyggelsen med inngang, trapper samt korridorer og plikter å holde i orden de felles ledninger og innredninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp for spillvann m.v. samt å sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet.

Fremfesteren erklærer ved underskrift av nærværende avtale at han har besiktiget boligen nøye og ikke funnet noe kontraktsstridig ved den.

e) Fremfesteren må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av boligen med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås, samt blomsterkasser og eventuelle rekkverk på terrassen og svømmebasseng med utstyr.

Han plikter videre selv å holde vedlike ledninger og innredninger som han har satt opp med skriftlig samtykke fra stiftelsen.

Boligen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes fremfesteren, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til den, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold. Stiftelsen har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlanger at mangler blir rettet. Hvis ikke dette skjer innen en rimelig frist som fastsettes av stiftelsen, er kontrakten å betrakte som forbrudt.

Det samme gjelder hvis fremfesteren ikke retter seg etter hus-

orden og ordensregler som fastsettes av stiftelsen og bestyrerens anvisning vedrørende disse og eiendommens drift.

f) Fremfesteren må ikke uten stiftelses samtykke sette opp radio eller TV-antenner eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan stiftelsen treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser o.l..

g) Til sikkerhet for sine rettigheter etter nærværende kontrakt, forbeholder stiftelsen seg panterett i fremfesterens ideelle andel av bebyggelsen med bygninger og tilhørende festerett samt i tilfelle bygningenes assuranse/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle.

Fremfesteren kan ikke fremsette motkrav mot stiftelsen med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Ved fraflytning skal boligen avleveres i forsvarlig vedlikeholdt, grundig rengjort stand.

Fast inventar, ledninger o.l. som fremfesteren har satt opp må ikke fjernes. Mangler som ikke er utbedret kan av stiftelsen utbedres på fremfesterens bekostning.

9.

Terrassehusboligeierne må være innforstått med ikke å bruke de veier som går gjennom feltet til annet enn leilighetsvis korttidsparkering inntil to timer så lenge det kan leies garasje og/eller parkeringsplasser på Søndre Husebys grunn. Denne bestemmelse er fastsatt blant annet for å gi besøkende parkeringsmuligheter.

10.

Partene vedtar Oslo som verneting i alle tvister som måtte oppstå av leieforholdet.

11.

Kontrakten er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, ett til hver av partene og ett til Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S.

12.

For tinglysningen anføres at total kjøpesum ifølge kontrakt er kr. 330.000,- . Andel av festeavgiften er p.t. kr. 593,- pr. år. For overdragelse av festeretten til den ideelle andel av eiendommen er intet betalt.

Oslo, den 14. desember 1971.

Som bortfester:
Søndre Huseby Boligstiftelse

.....

Som fremfester:

.....

Det bekreftes herved at foranstående underskrifter er skjedd i mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

.....
h.r. advokat

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sondrevegen 2C, 0378 Oslo
Gnr. 29, Bnr. 572, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260221

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jon Kvisgaard

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 901 42 000

E-post: jon.kvisgaard@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.
