PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN SONDREVEGEN 2 H

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Ferdigattester

Byggetegning

Arealbekreftelse

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser

Boligopplysninger fra forretningsfører

Innkalling og protokoll fra årsmøte avholdt 18.03.2026

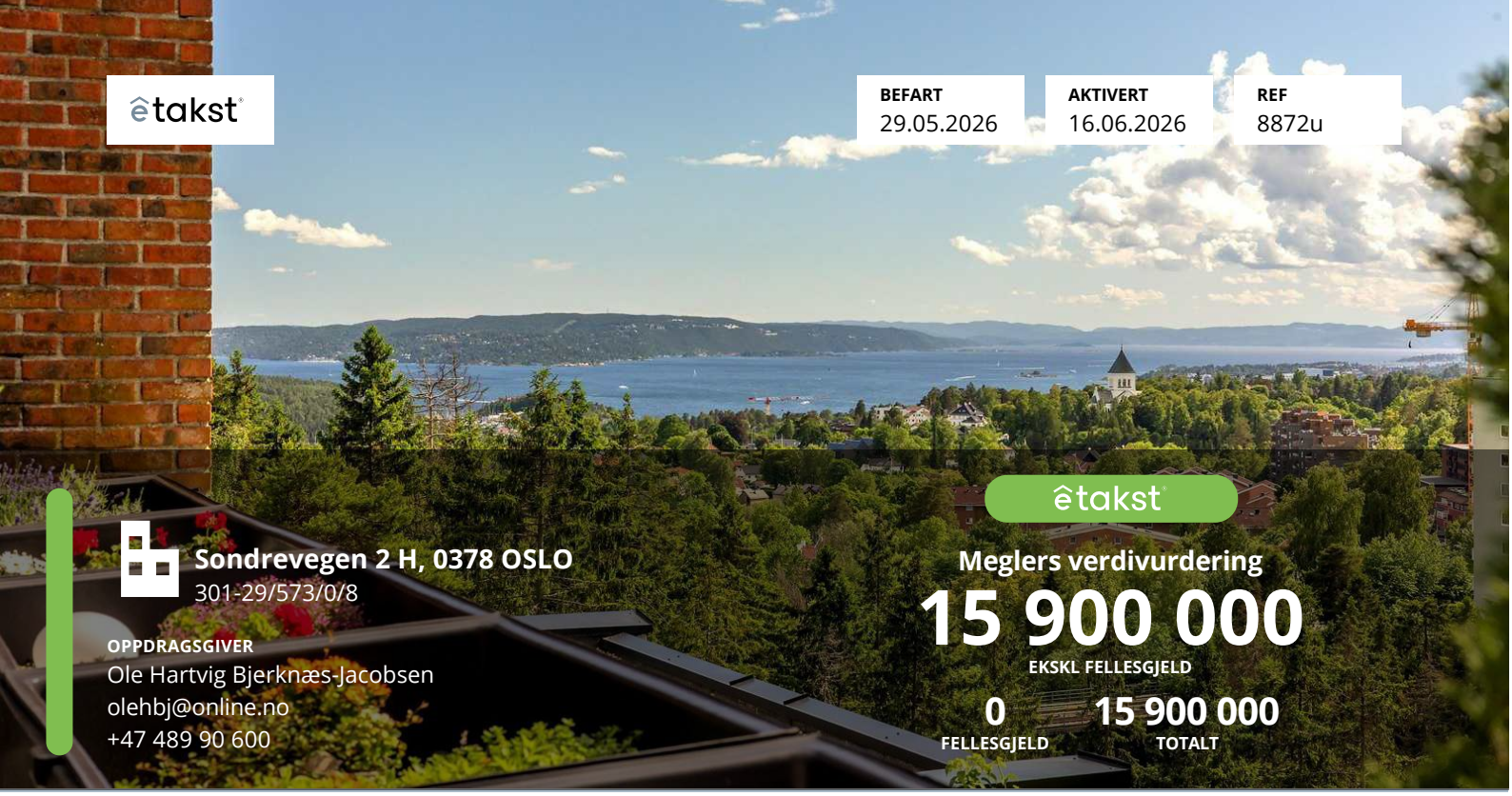
Boligsameiets vedtekter og husordensregler

Garasjelagets vedtekter og ordensregler

Tinglyst festkontrakt, nye vilkår til festekontrakt og fremfestekontrakt

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



BEFART	AKTIVERT	REF
29.05.2026	16.06.2026	8872u

Sondrevegen 2 H, 0378 OSLO
301-29/573/0/8

OPPDRAGSGIVER
Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen
olehbj@online.no
+47 489 90 600

etakst

Meglers verdivurdering

15 900 000

EKSKL FELLESGJELD

0	15 900 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Festet tomt	0 m2
Byggeår	1971
Soverom	3
Etasje	2
Fellesutgifter	4 968
Formue	29 830

AREAL

BRA-i	163 m2	TBA	29 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	23 m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Balkong, parkering og peis.

Energimerke D

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Torjusbakken 19D, 0378 Oslo	30.08.2022	15 900 000	0	15 900 000	1972	158 m²
Sondrevegen 2D, 0378 Oslo	08.04.2025	16 100 000	0	16 100 000	1972	161 m²
Torjusbakken 20A, 0378 Oslo	29.10.2025	15 250 000	0	15 250 000	1972	164 m²

Sondrevegen 2H er en stor og innholdsrik selveierleilighet over to plan med eneboligfølelse og solfylt terrasse. Leiligheten ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Montebello i Oslo, med praktfull fjordutsikt og umiddelbar nærhet til flotte turområder i populære Mærradalen.

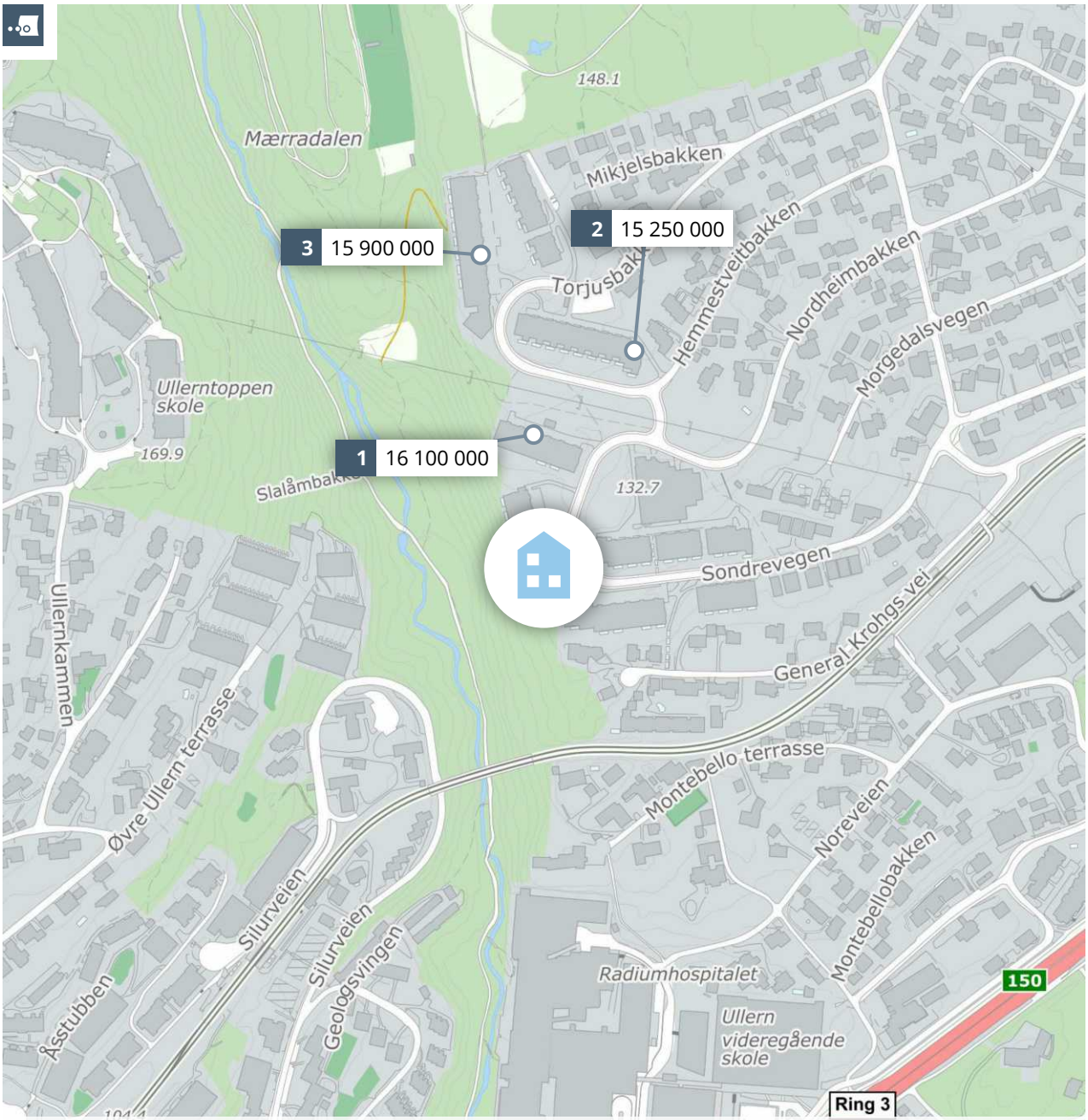
Leiligheten har adkomst i første etasje med entré, soverom og bad. I toppetasjen inneholder leiligheten er romslig trapperom, et flott spisekjøkken og en stor, gjennomgående stue med ildsted. Boligen har 3 gode soverom, hvor det ene benyttes som kontor i dag. Videre er det 2 bad og et kombinert omkledningsrom og grovkjøkken med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er adkomst til en stor solrik terrasse fra både stuen og hovedsoverommet, der sommerdagene kan nytes med fantastisk fjordutsikt. Det er i tillegg godt med lagringsplass i stor kjellerbod på hele 23 kvm som også har et meget flott og låsbart vinrom. Bilen kan enkelt parkeres på parkeringsplass med elbil-lader, i felles garasjeanlegg i samme bygg.

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 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 16.06.2026

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 H, 0378 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1971

GNR 29 BNR 573 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HUSEBYBAKKEN

Verdivurdert til

15 900 000

-	15 900 000	97 546
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	163 m²	23 m²	- m²	29 m²	- m²	- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	4 968
Formue	29 830
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

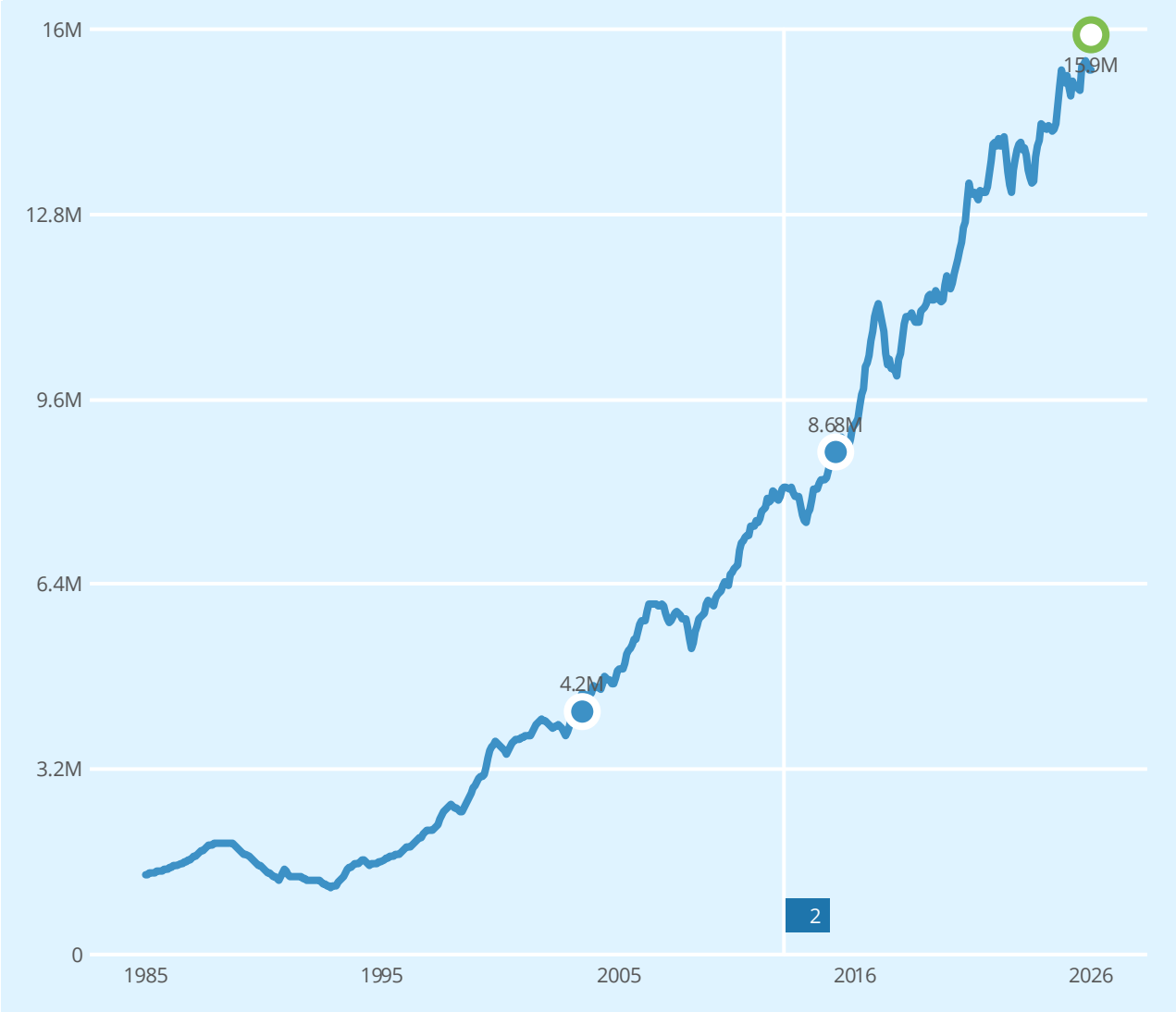
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sondrevegen 2 D				08.04.2025	15 500 000	**16 100 000**	0	16 100 000	**100 000**
	161 m²	1972	1. etg	2 sov						
2	Torjusbakken 20 A				29.10.2025	15 500 000	**15 250 000**	0	15 250 000	**92 988**
	164 m²	1972	1. etg	2 sov						
3	Torjusbakken 19 D				30.08.2022	15 900 000	**15 900 000**	0	15 900 000	**100 633**
	158 m²	1972	2. etg	3 sov						

Sondrevegen 2H er en stor og innholdsrik selveierleilighet over to plan med eneboligfølelse og solfylt terrasse. Leiligheten ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Montebello i Oslo, med praktfull fjordutsikt og umiddelbar nærhet til flotte turområder i populære Mærradalen.

Leiligheten har adkomst i første etasje med entré, soverom og bad. I toppetasjen inneholder leiligheten er romslig trapperom, et flott spisekjøkken og en stor, gjennomgående stue med ildsted. Boligen har 3 gode soverom, hvor det ene benyttes som kontor i dag. Videre er det 2 bad og et kombinert omkledningsrom og grovkjøkken med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er adkomst til en stor solrik terrasse fra både stuen og hovedsoverommet, der sommerdagene kan nytes med fantastisk fjordutsikt. Det er i tillegg godt med lagringsplass i stor kjellerbod på hele 23 kvm som også har et meget flott og låsbart vinrom. Bilen kan enkelt parkeres på parkeringsplass med elbil-lader, i felles garasjeanlegg i samme bygg.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.04.2015		23.04.2015	-	8 675 000	-	8 675 000	3
17.03.2004		17.03.2004	-	4 200 000	-	4 200 000	
19.09.1985		19.09.1985	-	1 750 000	-	1 750 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er vesentlig oppgradert i selgers eiertid.

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

Leiligheter til salgs i HUSEBYBAKKEN grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

16.4M
16.0M
15.6M
15 200 000 Prisantydning i snitt
14.8M
14.4M
14.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
40
dager

Leiligheter solgt i HUSEBYBAKKEN grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

9.4M
9 200 000 Salgspris i snitt
9 056 000 Prisantydning i snitt
8.8M
8.6M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser

106 712 Ullern bydel i snitt siste 9 mnd

97 546 Sondrevegen 2 H Totalpris 15 900 000

87 361 HUSEBYBAKKEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sondrevegen 2 H , 0378 OSLO

OSLO kommune

gnr. 29, bnr. 573, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2455 **Eiendomsverdi ref nr:** DU6122

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

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

Eiendomsressurs AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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 membran (2014/2015) (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1993, 1997, 2009, 2013 og 2015. Det er flere originale vindusrammer med nyere glass.
Vindu i hovedsoverom har ramme av PVC med 2-lags glass datert 2015.

Profilert nyere entrédør.
Skyvedør med originale trerammer og 2- lags glass fra ukjent år.
Terrassedør med 2-lags glass fra 2015.

Terrasse på ca. 29 m² med adkomst fra stue og soverom. Dekke av terrassebord (Kebony). Fallsikring med blomsterkasser. Markise. Lys.
Det er ukjent alder på membran, men den er eldre. Eier antyder 90 -tallet.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater

Innvendig trapp

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på badene
Ildsted

Garderobeløsning omkledningsrom/grovkjøkken og skyvedørsgarderobe i entré.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom oppgrader 2020 iht. eier.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: bilder fra privat arkiv
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad
Baderom pusset opp i 2004 iht. tidligere takst. Sluk og røropplegg fra byggeår. Toalett fra 2025.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett (2025) og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2015 iht. eier. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein el. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn (stek, micro, varmluft) og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut iht. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Rør i rør for baderom i 2. etg.
Rørskap i soverom 2. etg.

Det er grovkjøkken med opplegg for vaskemaskin.
Stoppekraner i felles bod og felles stoppekran i kjeller.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Det opplyses av eier at det er utført rørfornying av felles avløpsrør i 2010.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert 2020. Lekkasjesikret med rør/slangekobling til avløp.

Kjølerom (2019) i bod i kjeller

Sikringsskap med automatsikringer i mellomgang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

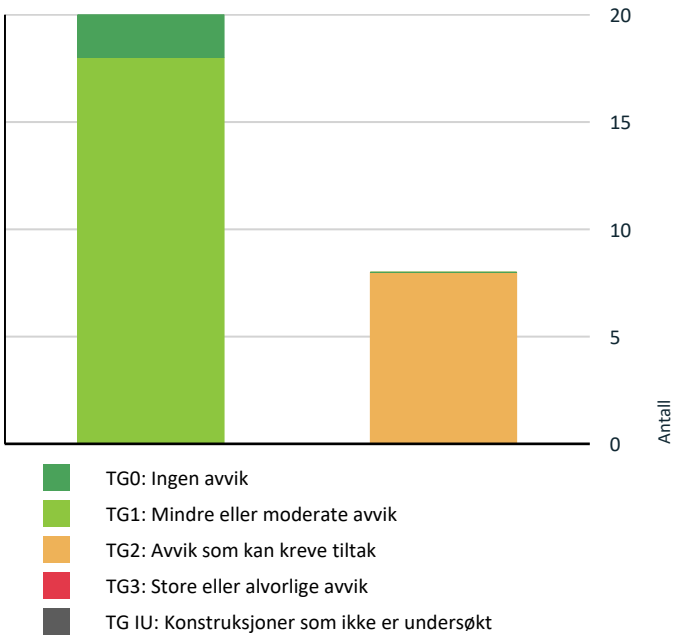
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Baderom i 2. etg. er utvidet ut i soverom. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.
Det er etablert omkledningsrom/grovkjøkken i deler av det som opprinnelig var soverom og kjøkken. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.
Kjøkken er utvidet ut i det som opprinnelig var soverom. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av hoveddtak med membran fra ca. 2014/2015 iht. eier.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ingen adkomstmulighet til tak.
Tilstandsgrad utelukkende på bakgrunn av kjent tekking og alder.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Merknad: Fasader fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Lufting er ikke kontrollerbart pga. terrassen som ligger inntil panelen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1993, 1997, 2009, 2013 og 2015. Det er flere originale vindusrammer med nyere glass.
Vindu i hovedsoverom har ramme av PVC med 2-lags glass datert 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er flere originale vindusrammer av tre med utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder må det påregnes vedlikehold/utskiftning i tiden som kommer. Jevnlig tilsyn anbefales.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Profilert, nyere entrédør.
Skyvedør med originale trerammer og 2- lags glass fra ukjent år.
Terrassedør med 2-lags glass fra 2015.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen. Skyvedøren er eldre og har tørkesprekker i utvendig treverk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse på ca. 29 m² med adkomst fra stue og soverom. Dekke av terrassebord (Kebony). Fallsikring med blomsterkasser. Markise. Lys.
Det er ukjent alder på membran, men den er eldre. Eier antyder 90-tallet.

Løsningen med membran med høy alder og innvendig nedløp fra byggeår er en skadeutsatt konstruksjon.

Eier opplyser om utskiftning av bjelker (under terrassedekket) på halve terrassen i 2026 utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

• Stedvis noe svikt i terrassedekket.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

• Løpende vedlikehold av terrasse må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: 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. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens krav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for å innhente siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Eier opplyser om dårlig trekk. Det er klargjort for vifte på tak (regulator montert, men ikke selve viften).

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp

Se for øvrig HMS-punkt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom oppgradert i 2020 iht. eier.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: bilder fra privat arkiv

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen ved servant og ca. 27 mm til sluk i dusjsone.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fall fra terskel til sluk utenfor dusjsone oppfyller ikke krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales etablert drensspalte i dusjskinne slik at eventuelt lekkasjevann også kan ledes uhindret til sluk i dusjsone.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk med ukjent alder (er eldre) og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran samt ukjent alder på eldre plastsluk er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom. 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.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom pusset opp i 2004 iht. tidligere takst. Sluk og røropplegg fra byggeår. Toalett fra 2025.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Tilstandsrapport

Til informasjon: Det er målt ca. 38 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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er soilsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran (Det er opplyst smøremembran i tidligere takst. Dette er ikke kontrollerbart).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er rustskader i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Med tanke på slukets alder og tilstand må det planlegges for totalrehabilitering i tiden som kommer. Det er usikker fremtidig funksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett (2025) og dusjvegger/hjørne.

Vegghengt toalett har inspeksjonsluke som tilfredsstiller krav til TG1 iht. NS3600. Det bør vurderes etablert drensspalte og/eller lekkasjestopper som ekstra sikkerhet ved evnt. lekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra entre. 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

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2015 iht. eier. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein el. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn (stek, micro, varmluft) og vannstoppsystem.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut iht. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Rør i rør for baderom i 2. etg.
Rørskap i soverom 2. etg.

Det er grovkjøkken med opplegg for vaskemaskin. Det er ikke sluk i rommet og rommet har ikke våtromsutførelse.

Stoppekraner i felles bod og felles stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Vannrørene har kobber har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid.
• Det er ikke hovedstoppekran internt i boenheten/stoppekranen er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er usikker fremtidig funksjon.
• Manglende hovedstoppekran i boenheten kan medføre forsinket stenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i boenheten.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Det opplyses av eier at det er utført rørfornying av felles avløpsrør i 2010.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Etablering av ventiler andre steder enn vindusrammer må undersøkes med styret først.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert 2020. Lekkasjesikret med rør/slangekobling til avløp.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Kjølerom (2019) i bod i kjeller er ikke tilstandsvurdert da dette ikke omfattes av forskriften.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i mellomgang.

Merknad: Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt. Ved utskiftning av varmtvannsbereder i 2020 skulle den vært tilkoblet med fast tilkobling etter krav. Stikkontakt kan føre til varmgang ved høy kontinuerlig belastning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971 Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt/dokumentert total rehabilitering.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, i eiertiden iht. eier.
   Eventuelle arbeider av tidligere eier(e) er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for "Bad: varmekabel, termostat Microtemp MTC3 1 stk., stikkontakt Elko Plus (kjøpt av kunden) 2 stk., tilkoblet håndkletørkere (kjøpt av kunden) 2 stk." er fremvist.

   Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på anlegget.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

    Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999 innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette kan gi økt risiko for feil, driftsproblemer eller brann.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på en side i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Eventuelle forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko ved langvarig eksponering.
• Forholdet tilfredsstiller ikke krav til håndlist på begge sider etter byggeforskrift gjeldende på oppføringstidspunktet.

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

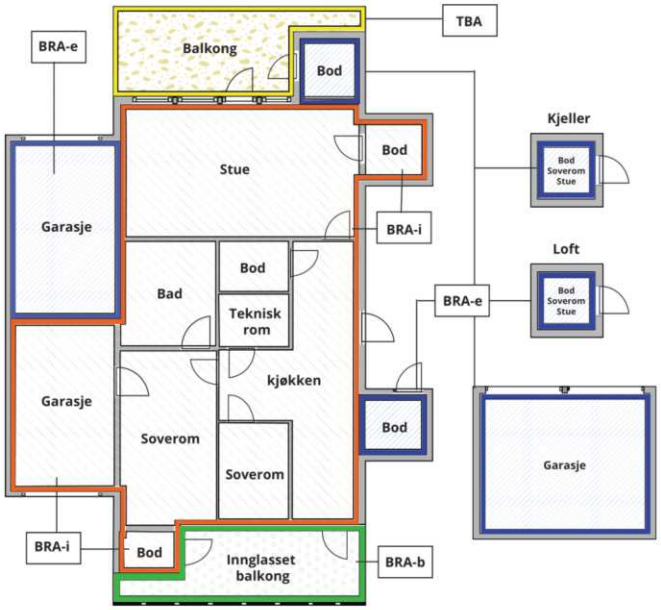
Hva er måleverdig areal?

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)**
2.etasje	134			134	29
1. etasje	29			29	
Kjeller		23		23	
SUM	**163**	**23**			**29**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Trapperom, soverom, bad, soverom 2, omkledningsrom og grovkjøkken, kjøkken, stue, mellomgang		
1. etasje	Entré, bad, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 23 m²

Trappens horisontalprojeksjon er medtatt i arealet for 1. etasje.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Baderom i 2. etg. er utvidet ut i soverom. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.
Det er etablert omkledningsrom/grovkjøkken i deler av det som opprinnelig var soverom og kjøkken. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.
Kjøkken er utvidet ut i det som opprinnelig var soverom. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	573		8	6708 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Festet

Adresse

Sondrevegen 2 H

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver: Huseby Antroposofiske Stiftelse
Fester: Søndre Huseby Boligstiftelse
Fremfestere: Bjerknæs-Jacobsen Ole Hartvig, Bjerknæs-Jacobsen Sylvia Tone

Eierandel

31 / 700

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.

Parkering

Parkering med plass i felles garasjeanlegg (ikke besiktiget). Det er montert elbil-lader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	
2	16.06.2026	Beskrivelse trapp

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt NS 3940:2023 for arealmåling.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

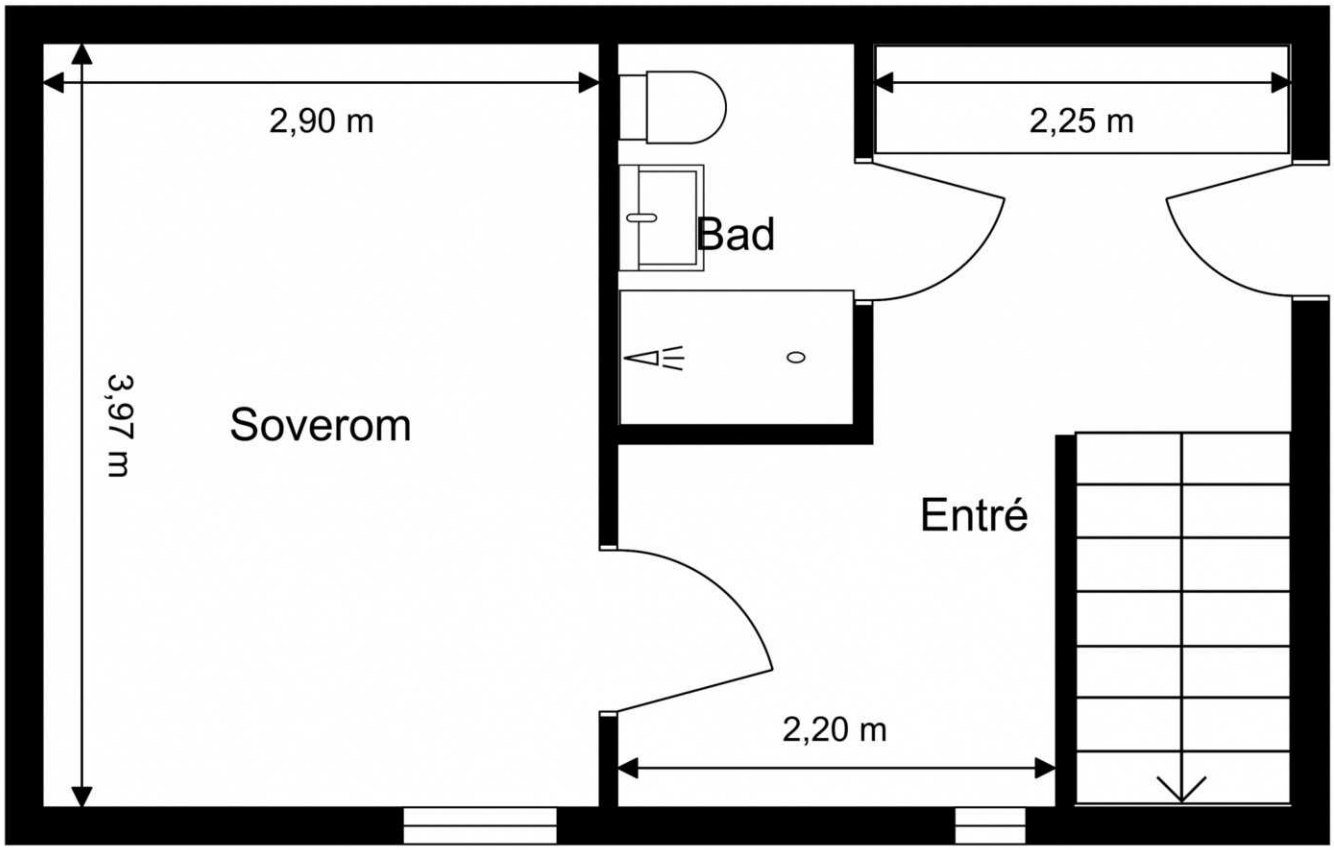
PERSONVERN

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

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

Sondrevegen 2H snr. 8

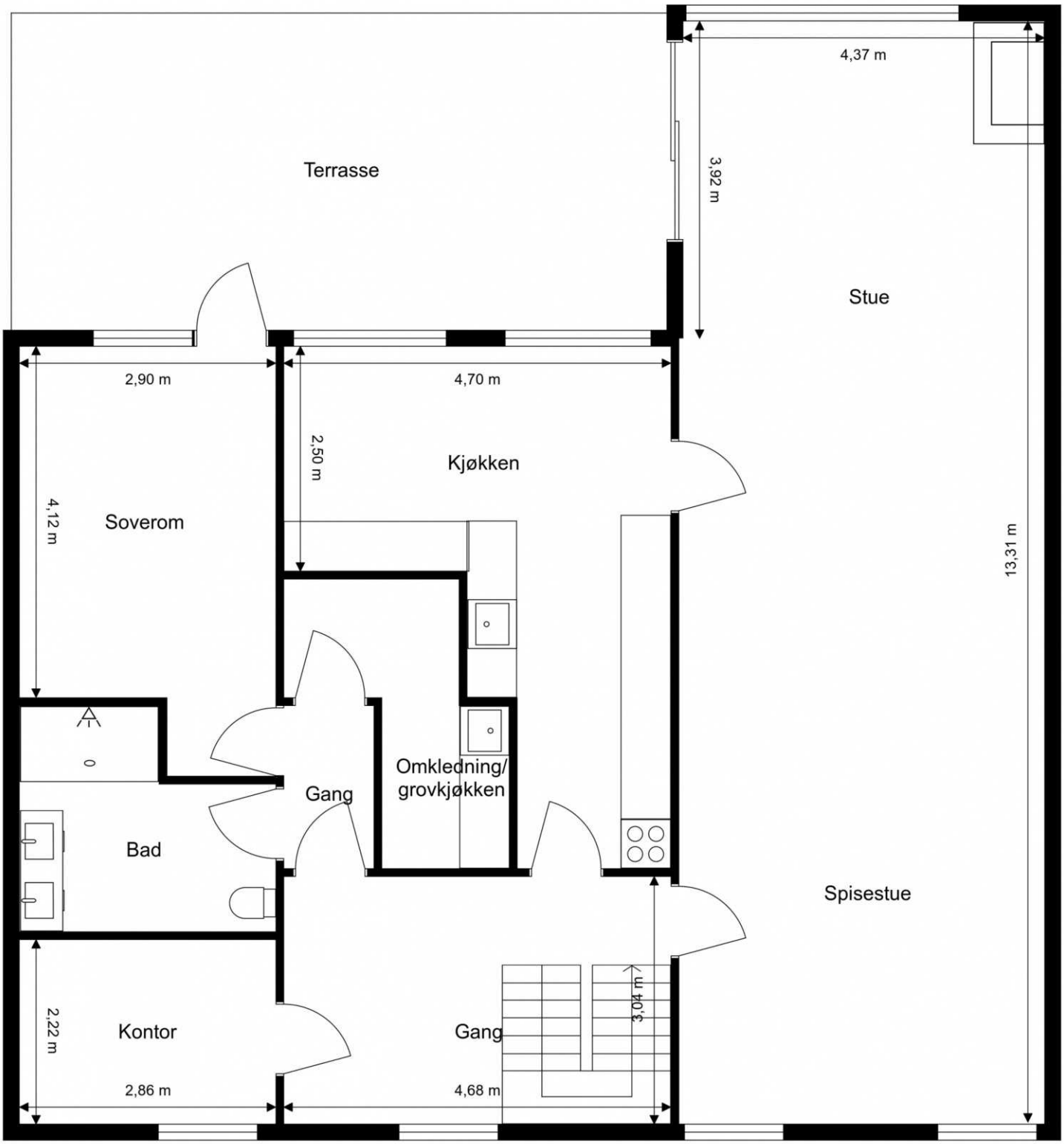
1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Sondrevegen 2H snr. 8

2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260365
Addresse	Sondrevegen 2 H		
Postnr.	0378	Sted	OSLO
Selgers navn	Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen		
Selgers navn	Sylvia Tone Bjerknæs Jacobsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

april 2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

9831948

Våtrom

Initialer selger:
O H
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad oppe TotalrenoveringBad nede - bytte toalett

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Visnekk AS på badet oppe og bytte av toalett nedeBad nede er gammelt inngen kjennskap

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny mebran ble lagt

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt hjelpesluk ble montert

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

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

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

Lagt nye varmekabler, strøm til hånkletørkere, stikkontakter, lys i tak og speil samt strøm til dusj toalett

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, , sluttkontroll, Risikovurdering

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bytte av takmembran utført i 2014/2015

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Follo tak i avtale med sameiet SV2G-N

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dårlig trekk, anbefaler avtreksvifte

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt om øvre dekke (Kebony)

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eget arbeid

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Gjennomsyn av overvanns avløpet under bygget samt kamera igjennom avløp fra terrassen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

De førte kamera igjennom bunnledning for overvann og sjekket om det var sprekker, sår eller brudd. Det var det ikke. Det var tett i åpningen ut mot Mærradalen. Firmaet Visnekk gravde opp avløp som var tett og renset disse.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
O H
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Trukket om alle kurser+ lagt til noen nye i 2015

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Firmaet Elektroinstallatør Jarle Halvorsen AS i 2015

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Service

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Artic Kulde AS (Marcus)

Initialer selger:
O H
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Felles garasjeport for sameiene 2G-N og 4 A-F. Feil på port rettes av garasjelaget som har avtale med et installasjonsfirma.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Garasjelaget

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger en ferdigattest fra Oslo kommune datert 20.2.1976

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Sameier har ansvar for terrasse og sluk på denne. Sameier har også ansvar for vinduer/ skyvedører samt dører inn til leilighet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

For øyeblikket nei. Det ble lagt ut gift mot skjeggkre for noen år siden i regi av sameiet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en tvistesak vedr et utett avløpsrør fra en overliggende terrasse i oppgang L. Sameiet har vunnet saken, men tvisten er kostnadene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 10.06.2026

Signert av *Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen*

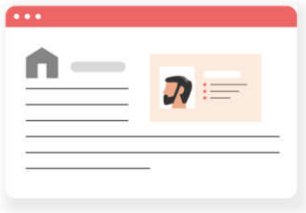
Signert av *Sylvia Tone Bjerknæs Jacobsen*

Initialer selger:
O H
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	BVC9077
Matrikkel:	301-29/573/0/8
Bruksenhet:	H0101
Andelsnr:	0





Hjemmelshavere:
Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen,Sylvia Tone Bjerknæs-Jacobsen

Adresse:
Sondrevegen 2 H,
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 2H, 0378 OSLO**	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307689**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80659334**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **573**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1971**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
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 **152,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **152,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 425 kWh**



Sondrevegen 2H, 0378 OSLO

Detaljering

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

Sondrevegen 2H, 0378 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 A III * 11 50 60

HG/JG

KOPI

Oslo, den 5.3.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 29. bnr. 573. Søndreveien 2 B.

Journalnr.
62/4290

Arbeidets art
Nybygg.

Avdelingens tynd-vedtaksdag
20.2.76.

Bygningens art
Terrassehus m/garasjer.

Byggherre
Søndre 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

H. G.
Overingeniør

Fung.
Hans Greftegreff

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 nr. 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 bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

NKI C15. COPR. ANGYDEN. 78143/74 -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 29/121, Sondreveiens forlengelse.	Journalnr.: 70/1750.	Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10.
Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg. Jnr. 69/4290.	Innlevert: 25/6-70.	
Bygningens art:		
Byggherre: Søndre Huseby Boligstiftelse v/h.r.adv. Erling H. Torkildsen, Grensen 3, Oslo 1.		
Byggemelder: Oslo Røleggerbedrift A/S, Uelandsgt. 85, Oslo 4.		

Dato 13.oktober 1970 EB/AU

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Betingelsene i helserådets og brannvesenets uttalelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 11.7.- og 5.10.-70.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med tidligere godkjent byggemelding.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateoppArbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
Bem.

Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Sk. 817 70000 ANDVORD 2143649

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg.Hovedsak 69/4290

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Søndreveiens forlengelse.	Gnr. 29. bnr. 121.	70/1750

Byggherre

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

OSLO 1

xxxxxxxx Byggemelder

Oslo Rörleggerbedrift A/S
Uelandsgaten 85

OSLO 4

ØA/JG

Dato
9.januar 1976.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig ved hensyn til de bygningsmessige forhold.

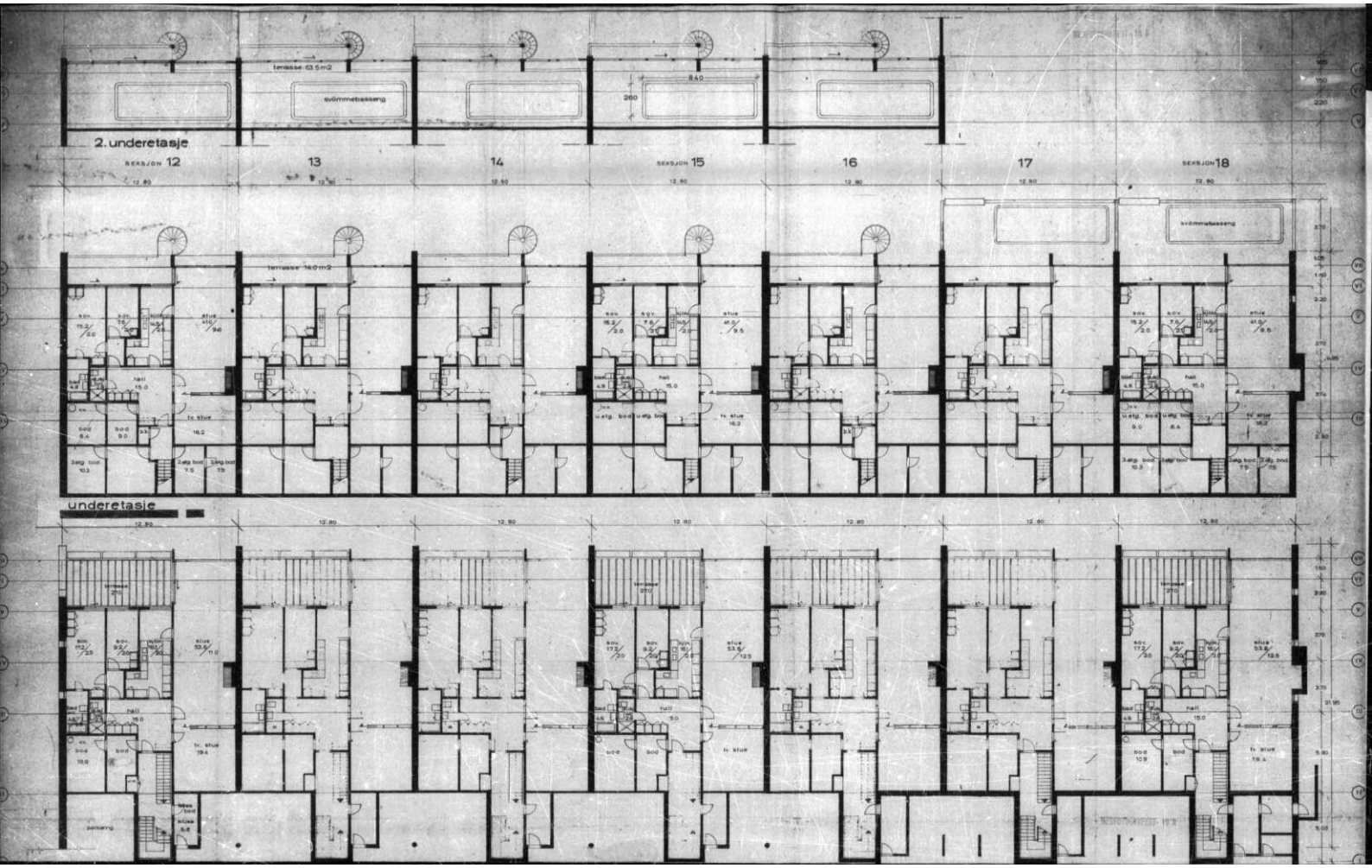
For bygningssjefen

O. Andersen

Fung. Bygningsinspektør
O. Andersen

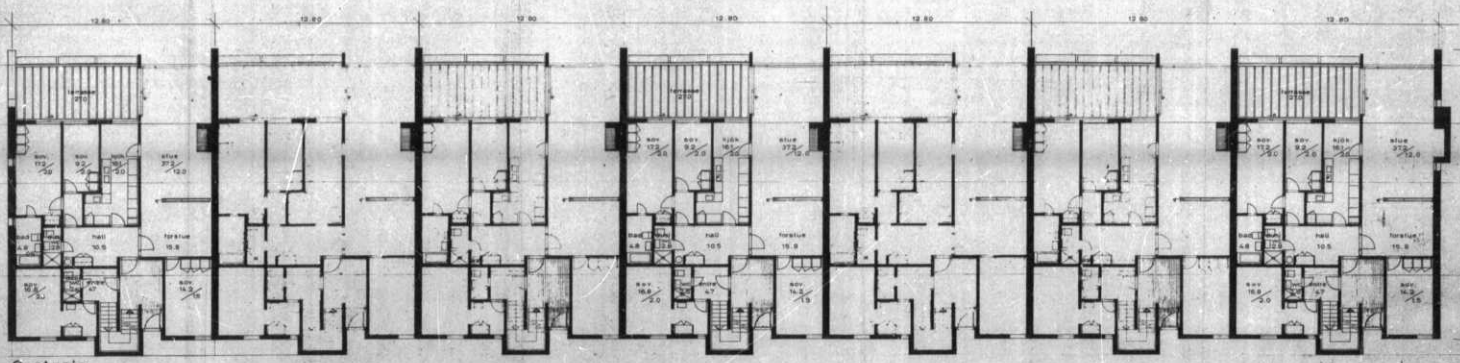
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. ANDVORD

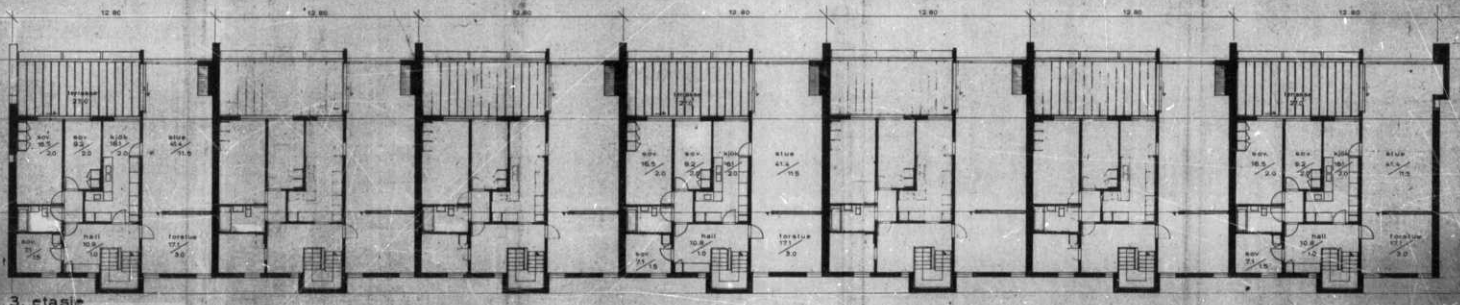

2. underetasje
SEKSJON 12
13
14
SEKSJON 15
16
17
SEKSJON 18
terrasse 63.5 m2
svømmebasseng
BAD
terrasse 14.0 m2
underetasje

1. etasje

for tilknytning til garasje: se tegning 130a



2. etasje



3. etasje

SEKSJON 12 13 14 SEKSJON 15 16 17 SEKSJON 18

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534255
Deres ref: 9259659

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 29, BNR. 573.

Vi viser til bestilling av 03.06.2026 for eiendom gnr. 29, bnr. 573.

GNR. 29 BNR. 573

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.05.1970.

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

6708 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

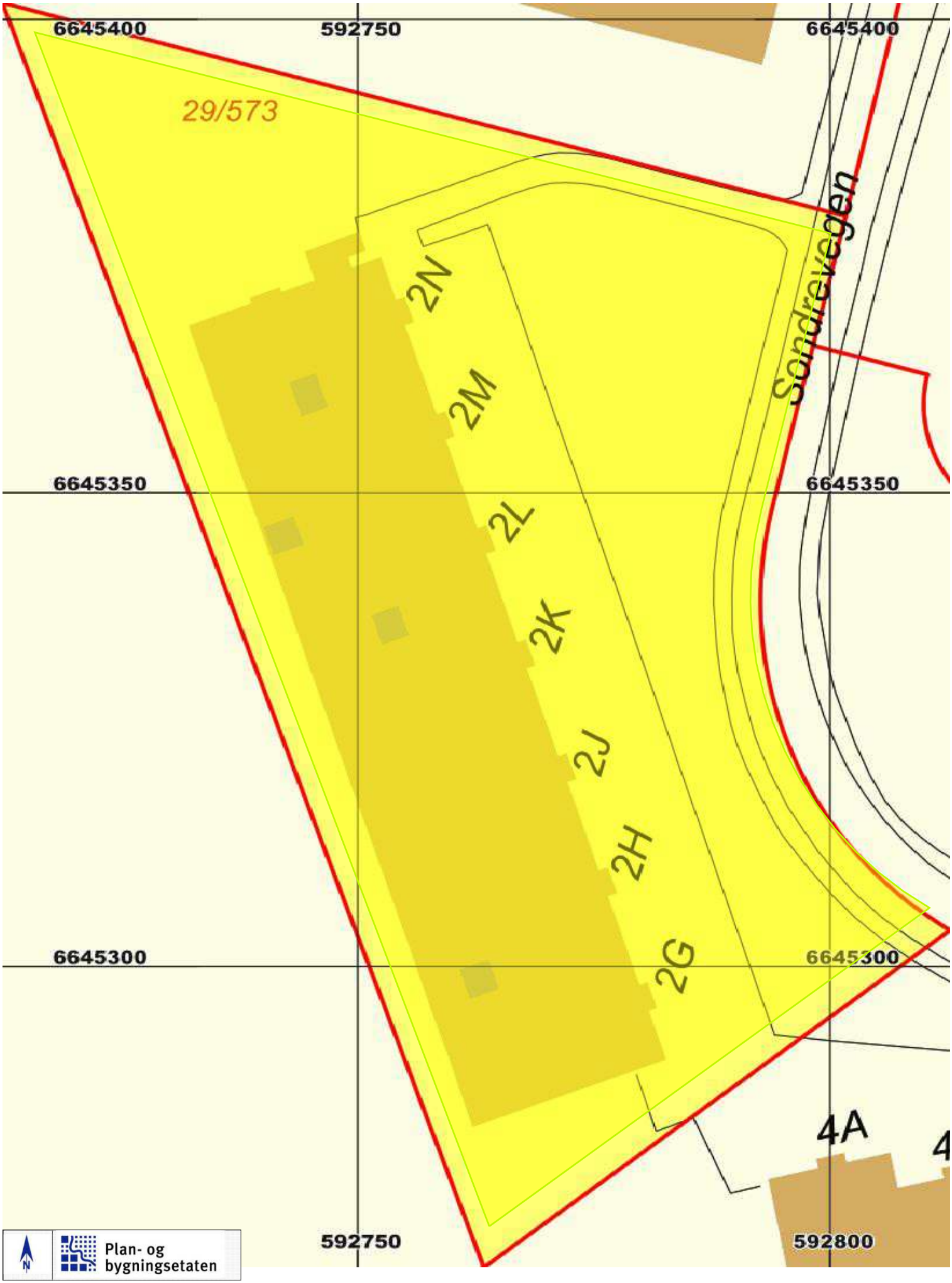
Kristin Tveit
Seksjonsleder

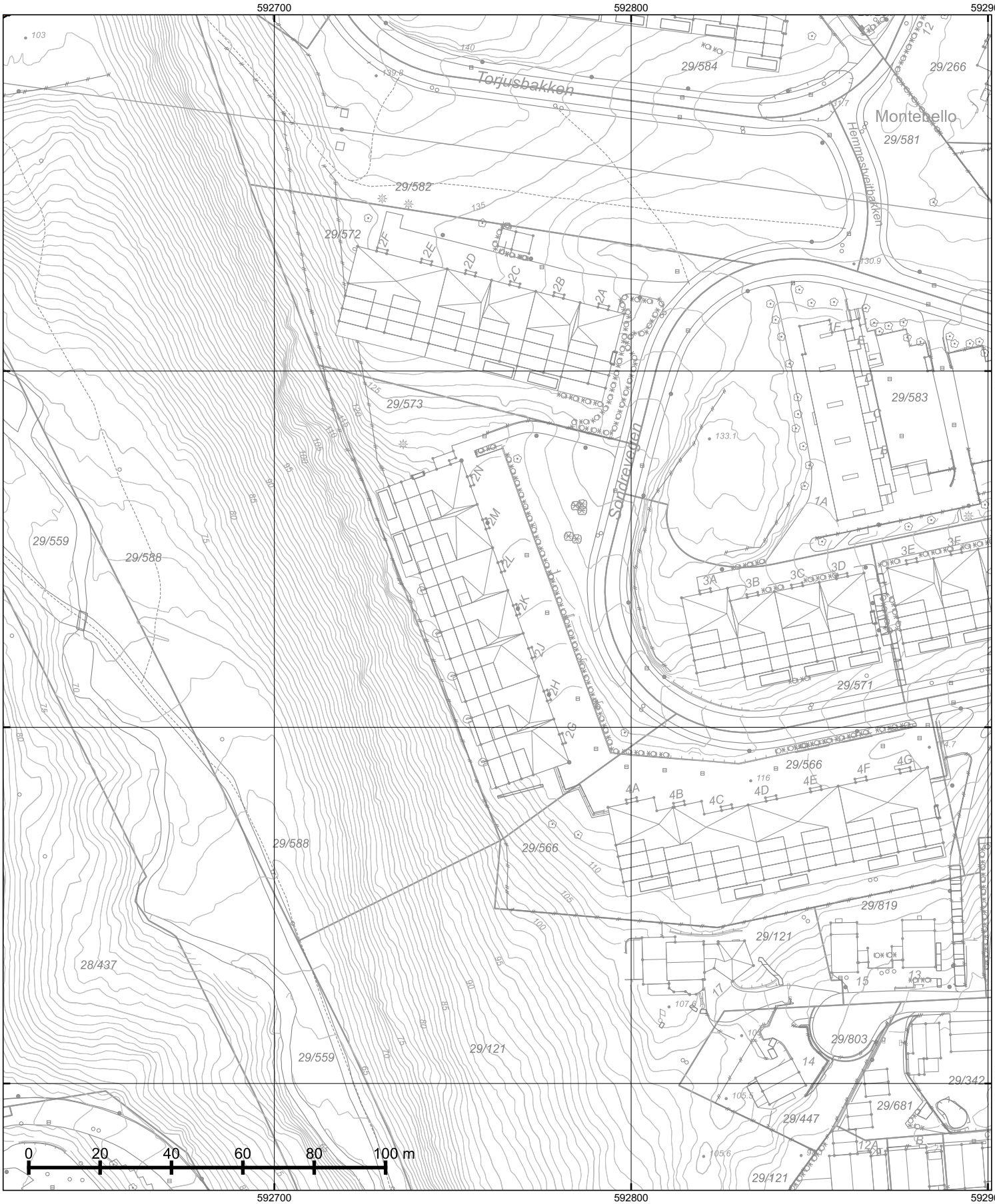
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


6645400
592750
6645400
29/573
2N
2M
Sandrevegen
6645350
6645350
2L
2K
2J
2H
2G
6645300
6645300
4A
4
592750
592800
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

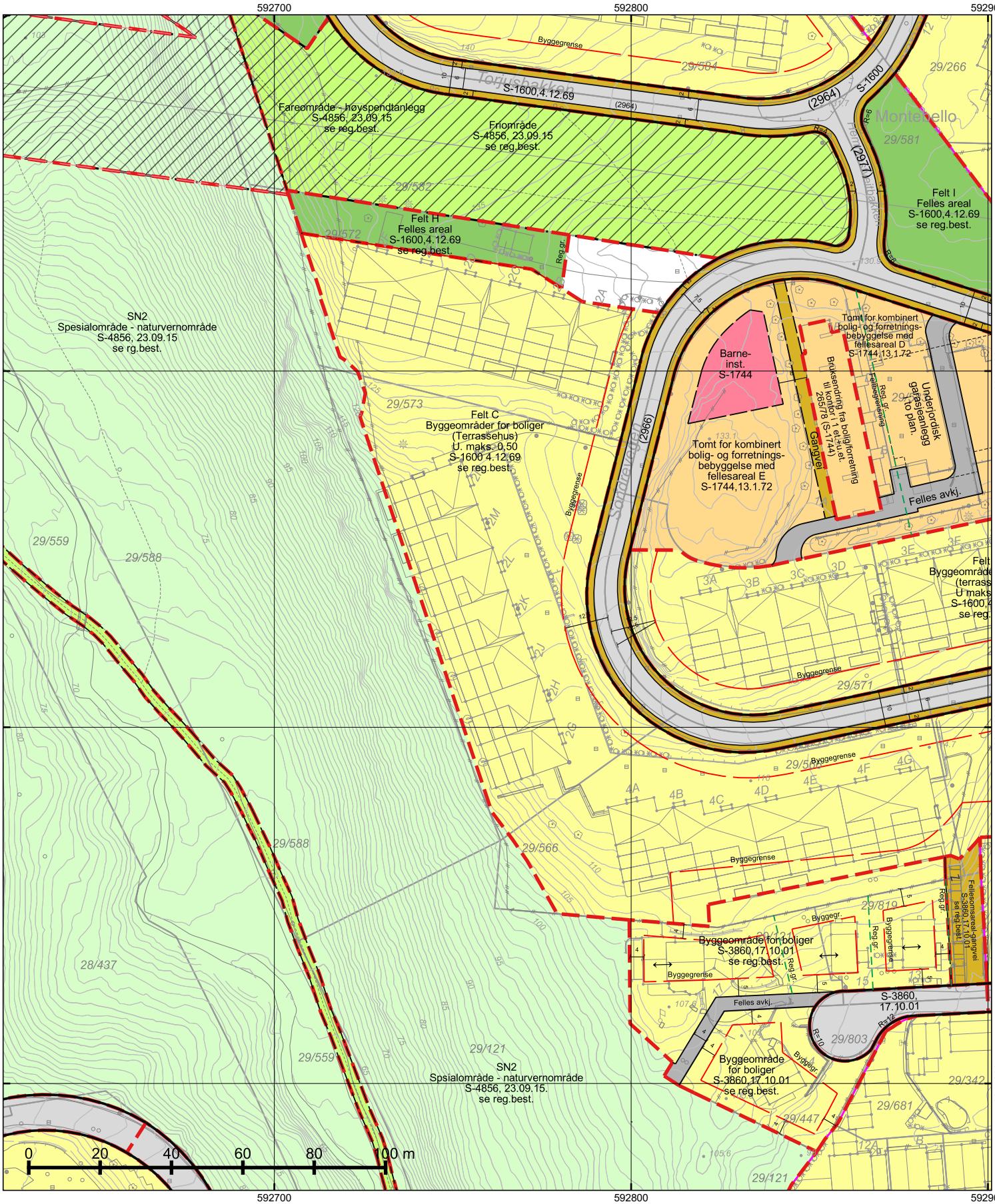
Reguleringskart

– 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: 158956/ 86534255
Deres ref.:
Adresse: Sondrevegen 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/573

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: 03.06.2026

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: 158956/ 86534255

Deres ref.:

Adresse: Sondrevegen 2

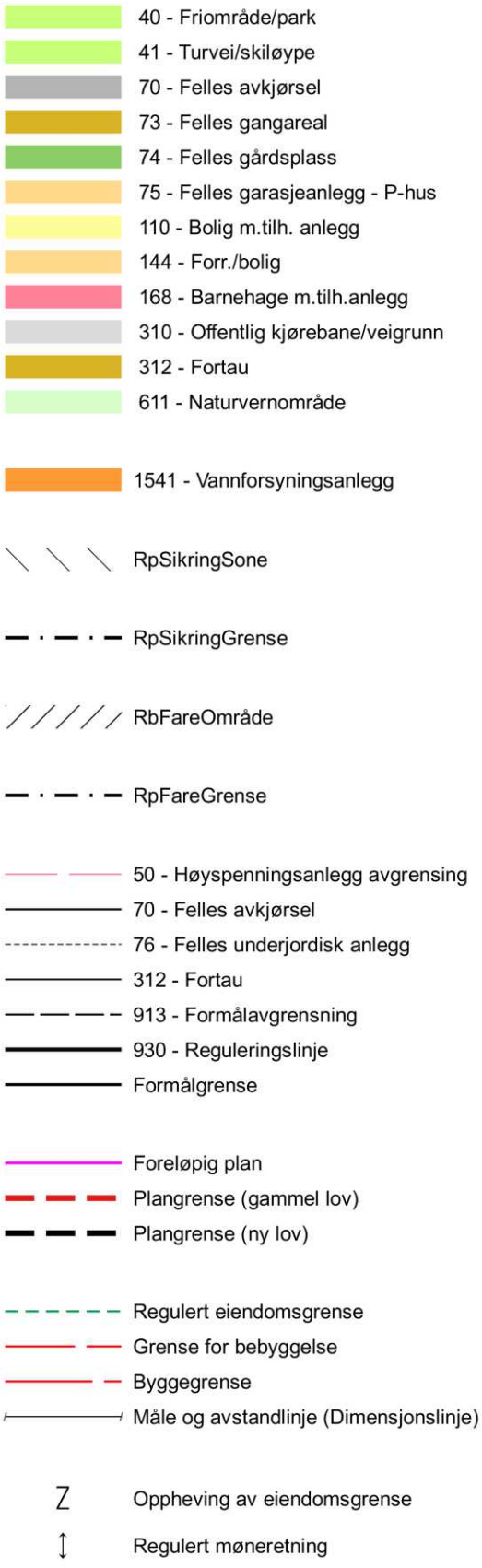
Kommentar:

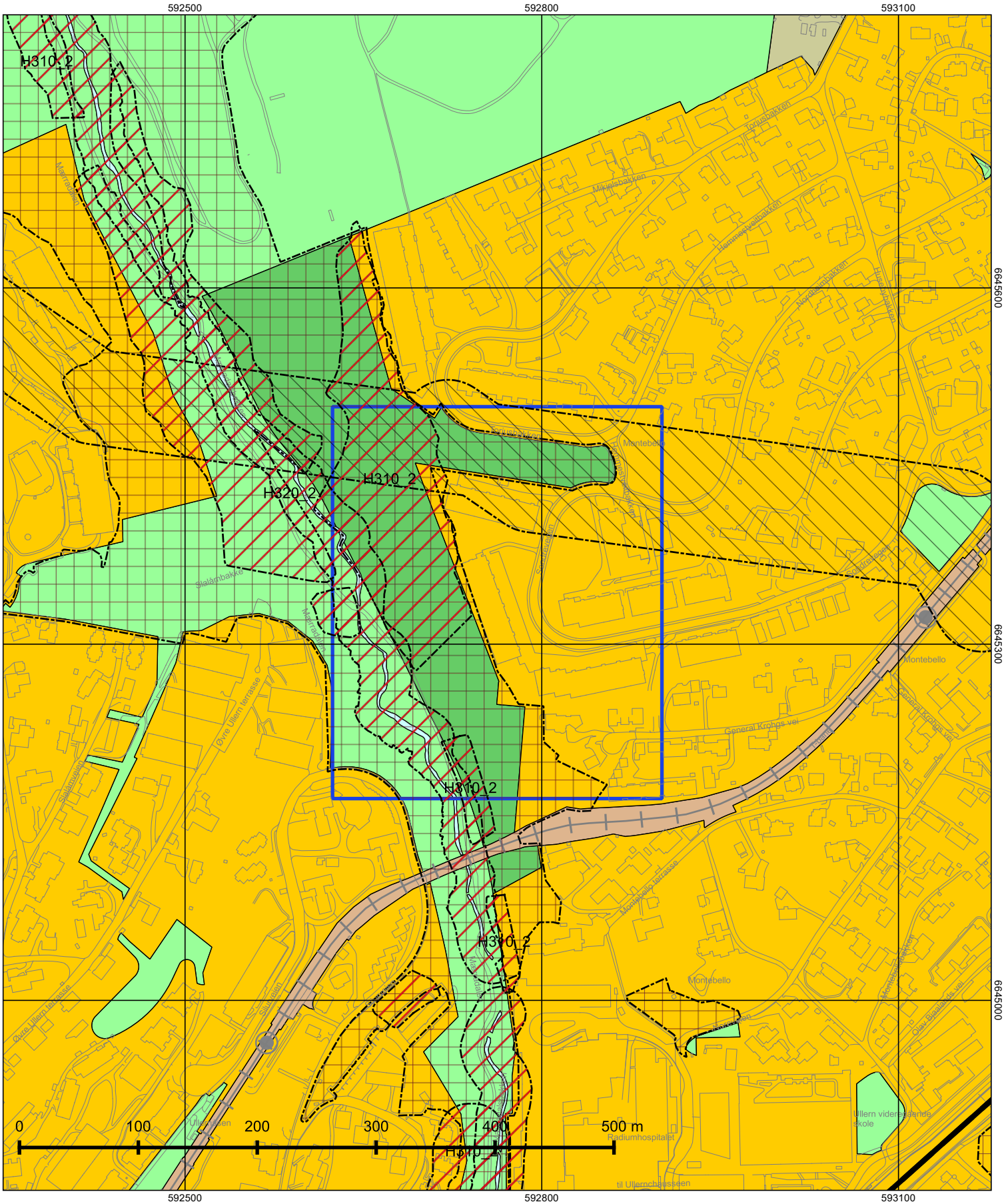
Gnr/Bnr: 29/573

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: 03.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158956/86534255
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.

Boligopplysninger:

Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N	**Vår ref.:**	2447/8	**Fødselsdato eier:**	02.05.1958
Sondrevegen 2 H	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	15.07.1958
0378 OSLO	**Eiere:**	Tone Bjerknæs-Jacobsen, Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen		
Organisasjonsnr: 979 912 420	**Seksjonsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 968**

Felleskostnader:	Felleskostnader		4 968
Tilleggsytelser:	Halvårlig tv/bredbånd 2/2 (forfall hver 12. md.)	(2.615,00 i Des. 25)	0
	Årlig garasjeleie (forfall hver 12. md.)	(2.400,00 i Mai. 26)	0
	Halvårlig tv/bredbånd 1/2 (forfall hver 12. md.)	(2.615,00 i Mai. 26)	0

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	101 694
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	2 296 329

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen
Adresse:	Sondrevegen 2 H
Postnr/-sted:	0378 OSLO
Telefon:	Mob.: 48990600
E-post:	olehbj@online.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	101 694	Andre inntekter:	1 002
Annen formue:	29 830	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1971		
Gårds/bruksnr:	29/573 - seksjon:8		
Bygningstype:	Terrassehus		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	6707.8
Årlig festeavgift:	153 088,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	3348315

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	23.04.2015	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Terrassehus		

Fasiliteter:

I tillegg til felleskostnader drift blir seksjonseierne viderefakturert for tv/internett 2 ganger i året; mai og desember, samt parkeringsleie i mai. Ved omsetning av seksjon må selger/kjøper avregne disse kostnadene seg imellom.

Parkering: Det følger én fast garasjeplass til hver leilighet. Eget garasjesameie. Gjeste- og korttidsparkering foran inngangene. Viderefakturerer eierne én gang årlig for garasje og tv/bredbånd. Ta kontakt med styret ved spørsmål.

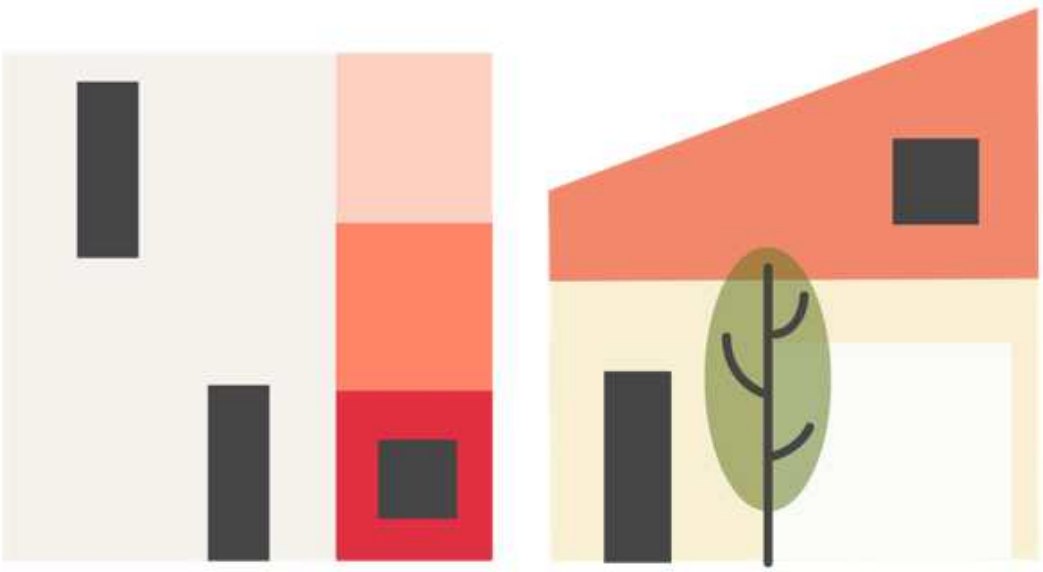
Boligopplysninger:

Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N	**Vår ref.:**	2447/8	**Fødselsdato eier:**	02.05.1958
Sondrevegen 2 H	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	15.07.1958
0378 OSLO	**Eiere:**	Tone Bjerknæs-Jacobsen, Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen		

Organisasjonsnr: 979 912 420

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N

Onsdag 18.03.2026 kl. 18:00

Montebello Bad og Trim

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N

Møtet finner sted onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Montebello Bad og Trim

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Status for fremmøte

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av ett medlem til styret

5.2 Valg av to varamedlemmer til styret

5.3 Valg av sameiets representant til årsmøte i Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB)

5.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent. Budsjett tas til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen, valgt fra 26.03.2025. Valgt for 2 år
StyremedlemKjell Anker Worren, valgt fra 26.03.2025. Valgt for 2 år
StyremedlemHelle Elisabeth Hofgaard, valgt fra 23.04.2024. Valgt for 2 år
VaramedlemTerje Ruud, valgt fra 23.04.2024. Valgt for 2 år
VaramedlemEva Karvel, valgt fra 23.04.2024. Valgt for 2 år

5.1 Valg av ett medlem til styret

Styremedlem Helle Elisabeth Hofgaard ble valgt for 2 år fra 23.04.2024 og stiller ikke til gjenvalg.

Andreas Lie stiller til valg for 2 år.

Forslag til vedtak: Andreas Lie for 2 år

5.2 Valg av to varamedlemmer til styret

Varamedlem Terje Ruud ble valgt for 2 år fra 23.04.2024 og stiller til gjenvalg.
Varamedlem Eva Karvel ble valgt for 2 år fra 23.04.2024 og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Terje Ruud for 2 år

Eva Karvel for 2 år

5.3 Valg av sameiets representant til årsmøte i Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB)

Forslag til vedtak: Styreleder

5.4 Valg av valgkomite

Thomas Helås Larsen og Magnus Nordén stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Thomas Helås Larsen og Magnus Nordén

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**632 311**	**735 270**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	41 279	-102 959
B. Endring arbeidskapital	**41 279**	**-102 959**
C. Arbeidskapital	**673 590**	**632 311**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	803 035	710 242
Kortsiktiggjeld	-129 445	-77 931
C Arbeidskapital	**673 590**	**632 311**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Inngående arbeidskapital var i 2023 kr. 1 093 387,-.

Resultatregnskap 2025 Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 550 752	1 655 608	1 346 070	1 603 248
Sum leieinntekt		**1 550 752**	**1 655 608**	**1 346 070**	**1 603 248**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	58 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**58 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 608 752**	**1 655 608**	**1 346 070**	**1 603 248**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 414	8 314	8 500	68 400
Styrehonorar	3	52 585	52 585	60 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		68 947	77 095	77 000	78 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	30 924	48 252	31 000	25 000
Kommunale avgifter/renovasjon		309 370	258 277	335 000	312 340
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	726	0	0	219 650
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	22 356	5 972	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	507 839	725 821	353 480	262 375
Revisjonshonorar		19 219	16 250	7 000	18 000
Forretningsførerhonorar		62 340	55 238	62 000	67 500
Andre honorar	8	24 228	3 767	1 000	5 000
Kontorkostnad		688	986	1 500	1 200
TV/bredbånd		146 404	146 404	0	146 405
Kontingenter og gaver		2 200	2 130	2 500	4 500
Forsikringer		171 308	213 510	185 000	207 000
Andre kostnader	9	163 554	162 796	163 090	178 598
Sum kostnad		**1 590 101**	**1 777 397**	**1 289 070**	**1 595 968**
Driftsresultat		**18 651**	**-121 789**	**57 000**	**7 280**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		22 629	18 830	0	0
Rentekostnad		0	0	5 000	0
Netto finansposter		**-22 629**	**-18 830**	**5 000**	**0**
Årsresultat		**41 279**	**-102 959**	**52 000**	**7 280**
Overført sameiekapital		41 279	-102 959	0	0
SUM OVERFØRINGER		**41 279**	**-102 959**	**0**	**0**

Balanse 2025 Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		2 615	0
Andre kortsiktige fordringer	10	688 278	617 349
Forskuddsbetalte kostnader		112 142	92 893
Sum omløpsmidler		**803 035**	**710 242**
SUM EIENDELER		**803 035**	**710 242**

Balanse 2025 Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		673 590	632 311
Sum opptjent egenkapital		**673 590**	**632 311**
Sum egenkapital	**11**	**673 590**	**632 311**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 077	3 679
Leverandørgjeld		19 812	8 593
Annen kortsiktig gjeld		104 557	65 659
Sum kortsiktig gjeld		**129 445**	**77 931**
Sum gjeld		**129 445**	**77 931**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**803 035**	**710 242**

Sted:_____ Dato:_____

Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen Styreleder	Kjell Anker Worren Styremedlem	Helle Elisabeth Hofgaard Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.
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.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 28 seksjoner.
Eiendommen er påført på gårdsnummer 29 og bruks nummer 573 i Oslo Kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Tryg forsikring, avtale nr3348315.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 337 112	1 319 490
3609 Leie parkering	67 200	0
3610 Sameieinnbetalinger	0	336 118
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	146 440	0
Sum	**1 550 752**	**1 655 608**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	58 000	0
Sum	**58 000**	**0**

Andre driftsinntekter kr. 58 000 er avsetning fra 2021.
Det er en avsetning for styrehonorar året etter.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	7 414	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	7 414
5990 Andre personalkostnader	0	900
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	52 585	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	52 585
Sum	**59 999**	**60 899**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6364 Matteleie	27 695	25 839
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 229	22 412
Sum	**30 924**	**48 252**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Epost i Bonabo	726	0
Sum	**726**	**0**

Note 6 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	17 664	329
6540 Inventar	2 591	1 347
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	290
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	199	443
6552 Driftsmateriell	1 902	3 562
Sum	**22 356**	**5 972**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	73 313	165 719
6602 Vedlikehold VVS	103 950	71 807
6603 Vedlikehold elektro	0	2 419
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	18 000	3 987
6616 Vedlikehold utv. Søndre Huseby Stiftelse	210 180	452 826
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 772	19 064
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	3 515	0
6648 Vedlikehold dører og porter	79 110	0
Sum	**507 839**	**725 821**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 025	3 767
6720 Juridisk honorar	22 203	0
Sum	**24 228**	**3 767**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	7 003	3 509
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	900
7750 Festeavgift/ tomteleie	153 088	153 090
7770 Betalingskostnader	1 279	3 585
7773 Omkostninger innkreving	2 152	1 020
7790 Andre kostnader	32	693
Sum	**163 554**	**162 796**

Note 10 - Andre kortsiktige fordringer

	2025	2024
1541 Bank konto 1520.08.84725	452 773	384 199
1542 Mellomregning finansieringsforetak	7 372	15 202
1549 Bank konto 1520.15.69106	226 764	217 947
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 370	0
Sum	**688 278**	**617 349**

Selskapets bank konto er knyttet til konsern konto i Boligbyggelaget Usbl.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	632 311	41 279	673 590
Sum opptjent egenkapital	**632 311**	**41 279**	**673 590**
Sum egenkapital	**632 311**	**41 279**	**673 590**

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N

Styreleder	Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Helle Elisabeth Hofgaard (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Kjell Anker Worren (sign.)	17.02.2026

Til årsmøtet i Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N's årsregnskap som viser et overskudd på kr 41.279. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligsameiets 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

DRONNING MAUDS GATE 10 – 0250 OSLO

HANNE CATHRINE STRØMBERG ENK
Org.nr. 962461689 – Mobil: 917 21 498 – hcs@christiania-revision.no

avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert

Oslo, den 17. februar 2026

Hanne Cathrine Strømberg
statsautorisert revisor

Årsmelding 2025 - Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen
Styremedlem, Kjell Anker Worren
Styremedlem, Helle Elisabeth Hofgaard
Varamedlem, Terje Ruud
Varamedlem, Eva Karvel

Styret i Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 979912420

Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er HANNE CATHRINE STRØMBERG.

Forsikring

Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 3348315. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.
For å opprettholde god kvalitet i det forebyggende brannsikkerhetsarbeidet har Norsk Brannvern AS gjennomført den årlige inspeksjonen i mars 2025.
Det har ikke vært noen fysiske skader på mennesker i denne perioden og miljøet er godt.
Ansvarlig i styrets oppfølging av HMS er Kjell Anker Worren

Styrets arbeid i 2025

Det har vært gjennomført et ordinært årsmøte, 7 ordinære styremøter. Videre har det vært hyppig kontakt via e- post og telefon mellom styremedlemmene og forretningsfører. Styreleder har også vært styremedlem i Søndre Huseby Boligstiftelses (SHB) styre. Terje Ruud er styremedlem i Søndre Huseby Nedre Garasjelag (SHNG).

I likhet med de øvrige husene i Søndre Huseby Boligstiftelse ble vårt bygg ferdigstilt i 1971. Selv om det har vært foretatt fortløpende vedlikehold og utbedringer, merkes det at bygget er over femti år gammelt.

Sommer og høst har styret og TT Teknikk jobbet med lekkasjer på to terrasser og gjort flere gjennomsyn av bunnledninger for overflatevann som kommer fra taker og terrasser. 5 av avløpene er nå blitt gravet opp og renset for jord og røtter. Det gjenstår å utføre dette på de 2 siste utløpene. Vi håper dette kan bli utført i løpet av sommer/ høst.
Det er lagt opp til et nytt sluk i fra terrassen til fam Anthun. Dette er lagt i rør på yttersiden av bygget.

Soveromstakene hos Fam Schram Simonsen er nå utbedret.

Det ser ut til at vi har klart å bekjempe det meste av skjeggkre problemet. Det er kun meldt om enkelte observasjoner av disse dyrene i 2025.

Våre gode hjelpere (Terje og Tom) har også i dette året stelt busker og hekker i tillegg til vanning og feiing. Det er avholdt et par små dugnader i løpet av perioden for planting av nye busker i blomsterkassene ut mot parkeringen. Vi takker for alle frivillige hjelpere. Det skaper et godt bomiljø.

Det har vært mye arbeid vedr lekkasjer i leiligheten til Cathrine Hornemann (SV2L). I den sammenheng har styret kjøpt inn et kamera for video opptak av avløpsrør (dette for å spare inn penger i forhold til å bruke eks. TT-Teknikk hver gang).

Stein og Olav har påtatt seg ansvar for å bruke dette apparatet. Styret setter stor pris på dette bidraget.

Etter bytte av regnskapsfører og hjemmesider så har vi slitt med at dokumenter registrert på den enkelte bo enhet ikke har vært mulig å lagre. Helle har jobbet iherdig med dette i over 1,5 år. Endelig så fikk vi en oppdatering i programmet i begynnelsen av februar 2026. Vi takker Helle for mye masing mot USBL.

På ettersommeren startet vi opp med å pusse opp de gamle dørene i inngangene våre. 3 ble ferdige før vinteren. Alle glass rundt alle dørene er byttet fra single glass til isolerte dobbeltglass. Dette og i tillegg til å bytte til Norgespris har gjort at strømregningene de siste månedene er blitt lavere. I Desember 2025 var regningen på kun 50% av fjoråret.

I August inviterte styret til ”gatefest”. Selv om været ikke var med oss, så fikk vi mange gode tilbakemeldinger for dette initiativet.

I November 2025 fikk vi nye beboere: Solveig Røkholt og Andreas Lie som har flyttet inn i SV2J. Vi ønsker dem hjertlig velkommen.

Styret har også jobbet mye med lekkasje saken i SV2L, ikke bare på utbedring, men dessverre også i rettsapparatet. Leit at en slik sak blir fremmet med en Midlertidig Forføyning. Dette skader begge parter både i tid og penger. Styret håper nå at saken blir utbedret. Det er leid inn en egen prosjektleder som skal følge opp fremdriften og arbeidet.

Rett før utsending av årsmelding så fikk styret et brev fra Oslo Vann og avløp. De mener det er en lekkasje på vanninntaket til vårt hus. Det er derfor dere har fått beskjed om at vannet blir koblet ut fra tid til annen. Vi håper dette ikke innebærer for store kostnader slik

at annet vedlikehold må utsettes til senere år.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 18.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Montebello Bad og Trim.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Kjell Anker Worren

1.3 Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tom Resvoll-Holmsen

1.4 Status for fremmøte

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

15 seksjonseiere var til stede

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent. Budsjett tas til orientering.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 60 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av ett medlem til styret

Styremedlem Helle Elisabeth Hofgaard ble valgt for 2 år fra 23.04.2024 og stiller ikke til gjenvalg.

Andreas Lie stiller til valg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Lie for 2 år.

5.2 Valg av to varamedlemmer til styret

Varamedlem Terje Ruud ble valgt for 2 år fra 23.04.2024 og stiller til gjenvalg.
Varamedlem Eva Karvel ble valgt for 2 år fra 23.04.2024 og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Eva Karvel 1 år

Valgt ble: Terje Ruud 1 år

5.3 Valg av sameiets representant til årsmøte i Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB)

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder

5.4 Valg av valgkomite

Thomas Helås Larsen og Magnus Nordén stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Helås Larsen og Magnus Nordén

Protokoll for Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Tom Resvoll-Holmsen (sign.)	22.03.2026

VEDTEKTER FOR
BOLIGSAMEIET SONDREVEGEN 2 G-N

(sist endret 7. juni 2021)

§1 Navn og omfang.

Sameiets navn er **Boligsameiet Sondrevegen 2G-N**, hus nr. 3 i Søndre Huseby Boligstiftelse. Sameiets medlemmer, sameierne, er alle eiere av eierseksjoner i gnr. 29 bnr. 573 i Oslo.

Sameiet er konstituert i møte den 27. juni 1983. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16.06.2017, nr. 65, som trådte i kraft 1. januar 2018 gjelder for sameiet med mindre annet er bestemt i vedtektene.

§2 Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser overfor 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 sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene og gjeldende husordensregler. Den nye sameier eller leier må godkjennes av Sameiets styre. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig overfor sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker.

Fra 1. juni 2021 er kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt.
Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved all form for utleie kan styret velge å forholde seg til seksjonseier. Sameierne er ansvarlige for at eventuelle leietagere også overholder husordensreglene. Styret kan ved behov gi pålegg direkte ovenfor leiere.

Sameiet kan ved salg kreve eierskiftegebyr av selger begrenset til 4 R.

FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

§4 Fysisk råderett.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Husordensregler fastsatt av årsmøtet er sameierne pliktige til å overholde. Grove brudd på

disse regler kan ansees som vesentlig mislighold av sameiernes forpliktelser overfor Sameiet, Jfr. § 10.

Skader på eiendommen/fellesanlegg som skyldes en sameier, hans husstand, leietaker eller andre som sameieren har gitt adgang til eiendommen, plikter sameieren å erstatte eller utbedre omgående.

§5 Vedlikehold og utskiftning

Vedlikeholdet av bruksenheten er den enkelte sameiers ansvar slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar og ombygde blomsterkasser
b) Utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk (inne og ute)
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer, inngangsdør og terrassedører
j) Alt belegg på terrassene som er lagt oppå betongkonstruksjonen, samt sluk og beslag

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende vegg-konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier har imidlertid ansvar for vedlikehold og utskifting av gulvet/belegget på terrassene slik at lekkasjer unngås. Ansvaret omfatter alt belegg på terrassene som er lagt oppå betongkonstruksjonen, samt sluk og beslag. Ved utskifting av gulvet/belegget er seksjonseier pliktig til å følge den tekniske beskrivelse som styret i sameiet til enhver tid bestemmer skal benyttes ved vedlikehold/renovasjon av terrassedekket. Etter at en seksjonseier har gjennomført arbeid på terrassen skal det fremlegges dokumentasjon for styret på at teknisk beskrivelse er fulgt. Det må fremlegges fotografier og oppbyggingsbeskrivelse fra kvalifisert håndverker.

Sameiet tegner huseierforsikring. Premien betales gjennom fellesutgiftene. Ved innvendig skade på en seksjon som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseier som forårsaker skaden egenandelen. Innvendig skade som skyldes manglende vedlikehold fra sameiet, samt annen skade på fellesarealer, dekkes av sameiet. Dersom sameiet eller en seksjonseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan dette føre til erstatningsansvar, dersom det ikke kan sannsynliggjøres at det skyldes en hindring utenfor den ansvarliges kontroll. For indirekte tap

er det bare ansvar dersom det kan påvises uaktsomhet. Ved eierskifte er seksjonseieren bare ansvarlig for tap som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

En seksjonseier er ansvarlig for følgeskader av lekkasje på egen og tilstøtende seksjon(er) dersom det oppstår lekkasje, dog er ansvaret begrenset til egenandel og følgeskader som ikke dekkes av sameiets forsikring.

Alt belegg på terrassen som skal hindre lekkasje skal, både når det gjelder alder og utførelse, oppfylle gjeldene anbefalninger og krav for å hindre skader som følge av lekkasje.

Seksjonseier har også ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer med karmer, rammer og innfesting.

Sameiet kan pålegge utbedring av terrasser som ikke tilfredsstiller de krav som vedtektene beskriver. Unnlater sameieren å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan Sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sin regning. Ved f.eks. skader i andre bruksenheter eller i fellesareal som skyldes utilstrekkelig vedlikehold eller manglende utskifting, kan sameieren bli gjort økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder skade som skyldes bygningsmessige endringer eller endringer av tekniske anlegg foretatt av den enkelte sameier.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt og omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, samt utbedring av tilfeldige skader.

Felles vedlikeholds områder inkluderer utvendig tak og vegger, ytterdør, blomsterkasser ved ytterdør, andel garasje, søppelboder, gårdsplass, «original blomsterkasse-konstruksjon" på terrassene, andel fellesareal mv.

De fire leilighetene i hver oppgang har felles ansvar for trappeoppgang og sluser.

Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av årsmøtet og at endringen ikke er strid med Søndre Huseby Boligstiftelses retningslinjer.

§6 Rettslig råderett.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon og andre sameiere har ikke forkjøps- eller løsningsrett.

§7 Fellesutgifter.

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, f.eks. offentlige avgifter, felles forsikring og strøm, vedlikeholdsutgifter, godtgjørelse til forretningsfører, regnskapsfører og revisor, utgifter til fellesanlegg o.l. skal utlignes på sameierne etter deres andel i Sameiet, slik

følgende sameierbrøk viser:

Underetg.:	23/100
1.etg.:	21/100
2.etg.:	25/100
3.etg.:	31/100

På basis av et driftsbudsjett som Sameiets styre utarbeider, fastsettes et månedlig beløp som sameierne plikter å betale forskuddsvis. For sent innbetalt forskudd kan bli rentebelastet. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av Sameiets fellesutgifter. Manglende innbetaling av forfalne fellesutgifter ansees som vesentlig mislighold, jfr. § 10.

§8 Ansvar for Sameiets forpliktelser/Panterett.

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin andel av eiendommen.

De andre seksjonseierne har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

§9 Ettersyn.

Sameierne plikter å gi tilgang til den enkeltes bruksenheter for å foreta ettersyn av installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne. Dersom styret eller sameiet har gitt fullmakt til en som kan foreta slikt ettersyn, skal denne gis tilgang. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier i forbindelse med slike ettersyn.

§10 Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon. Melding om dette gir Sameiets styre i rekommandert brev med grunngivning.

SAMEIETS ORGANER, DERES OPPGAVER OG SAKSBEHANDLING

§11 Årsmøtet

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og husstandsmedlemmer fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på møtet og til å uttale seg.

§12 Innkalling til ordinært årsmøte.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. 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 sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at et forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§13 Innkalling til ekstraordinære årsmøter.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandles. §12 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§14 Om årsmøtet.

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

Det ordinære årsmøte skal:
1 behandle årsrapport fra styret,
2 behandle og godkjenne årsregnskapet,
3 behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år,
4 behandle andre saker nevnt i innkallingen,
5 foreta valg av styre og revisor,
6 fastsette godtgjørelse til styret.

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

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velges en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal sendes sameierne umiddelbart etter møtet og til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§15 Årsmøtets myndighet.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i vedtektene. Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

1 Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 50% av sameiernes årlige fellesutgifter.

2 Fastsetting av nye vedtekter eller endring av gjeldende vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

§16 Ugildhet (Inhabilitet).

Ingen kan delta i noen avstemning på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§17 Styret.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal bestå av tre til fire medlemmer inkludert styreleder. Det velges i tillegg inntil to varamedlemmer som innkalles og har møterett til styret. Varamedlemmene har stemmerett etter valgt prioritet dersom samtlige faste styremedlemmer ikke er til stede. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen, Ingen kan nekte første gangs valg til styret. Styremedlemmer kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§18 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.

§19 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.

§20 Styrets myndighet.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Det hører under styret å ansette, gi instruks, si opp og avskjedige forretningsfører, vaktmester og eventuelt andre ansatte, fastsette godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 14., representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne. Styrets leder eller den styret måtte bemyndige,

representerer styret i et fellesutvalg for fellesanliggender for alle sameiere av Søndre Huseby, parseller av gnr. 29 i Oslo, festet av Søndre Huseby Boligstiftelse.

§21 Ugildhet (Inhabilitet) for styremedlemmer og forretningsfører.

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

§22 Regnskap og revisjon.

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

§23 Ikrafttredelse

Disse vedtekter trer i kraft den 7. juni 2021 og erstatter vedtekter av 1. april 2011 med endringer 7. mars 2013

BOLIGSAMEIET SONDREVEIEN 2 G-N

HUSORDENSREGLER

(Vedtatt på årsmøtet den 7. juni 2021)

Husordensreglene, som er hjemlet i Sameiets vedtekter og er å betrakte som en del av fremfestekontrakten med Søndre Huseby Boligstiftelse, har til hensikt å skape gode forhold innen Sameiet og mellom naboene, samtidig som de skal bidra til å sikre beboerne trivsel og hygge i hjemmene. Det er derfor viktig at bestemmelsene blir fulgt, og at hver enkelt bidrar til fellesskapets beste.

Generelle husordensregler

Sameierne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at reglene også følges av husstanden (eventuelle leietakere) og de som for øvrig gis adgang til leiligheten. Meldinger fra sameiets styre ("Styret") er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil endelig behandling på Sameiermøte.

1. Boligene må ikke brukes slik at det med rimelighet kan anses å sjenere andre beboere. Husk at kraftig støy som overstiger lydisolasjonen mellom leilighetene kan være meget sjenerende, for eksempel stereoanlegg, radio/TV, trimstøy, musikkøvelser, m.v. Husk at huset er bygget i 1970 og at lydisolasjonen ikke er tilpasset lyd som moderne utstyr kan produsere på høye volum.

2. Mellom kl. 23.00 og 06.00 må beboerne unngå støy som forstyrrer naboene. For øvrig er det en god regel å underrette naboer om planlagt større selskapelighet.

3. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med Styret. Det samme gjelder annen økonomisk virksomhet i boligen som kan være sjenerende for naboer. Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søndager og helligdager.

4. Ytterdøren skal være lukket og låst til enhver tid. Også slusedørene mellom trappeoppgang og garasje skal holdes lukket og låst.

5. Trappeoppgangene og slusene skal ikke benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler. Unntak fra dette kan bare gjøres ved enighet mellom alle sameierne i angjeldende oppgang.

6. Utluftning må ikke skje gjennom dør til trappeoppgang.

7. Alle rom i leiligheten må holdes tilstrekkelig oppvarmet, da kalde rom kan volde skade på vannledninger og/eller være til ulempe for naboer.

8. Søppel skal være riktig innpakket og kildesortert som krevet av Oslo kommune og legges i søppelkassene. Papp og papir skal i egne søppelkasser. Påse at lokket på kassen legges på. Annet avfall, så som fra oppussings- eller ombyggingsarbeider, må beboerne selv sørge for å bringe bort. Det vises ellers til Oslo Kommunes regler for avfallshåndtering, som skal overholdes.

9. Det er anledning til å holde dyr i boligene dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Tillatelsen kan bli trukket tilbake dersom det senere innkommer relevante klager. Det påpekes spesielt at hundeiere selv må fjerne hundeekskrementer fra plener, veier og sameiets fellesarealer for øvrig.

10. Det er kun mulighet til å grille på terrassen med bruk av elektrisk grill eller gassgrill. Det skal tas hensyn til omkringliggende leiligheter, og det skal ikke grilles etter kl. 20:00

11. Det er ikke anledning til å legge ut fuglemat på terrassene, da dette gjerne blir mat for mus, ekorn og andre smittebærere.

12. Det er av bygningstekniske årsaker ikke anledning til å beplante eller på annen måte benytte takutspringet foran stuevinduet.

13. Maling / beising av utvendige flater skal være ensartet og slik som er bestemt av Søndre Huseby Boligstiftelse og Styret.

14. Alle utvendige forandringer må godkjennes av Styret før noe arbeid settes i gang. Likeledes må Styret få seg forelagt planer for eventuelle innvendige endringer som kan ha bygningsmessige konsekvenser (f.eks. inngrep i skilleveggene mellom leilighetene) eller som kan tenkes å virke sjenerende på naboer. Eventuelle skader på bygningen som følge av brudd på disse regler, blir å utbedre for den angjeldende sameiers regning.

15. Manglende vedlikehold av terrassene kan lett føre til skader for andre sameiere. Det er derfor viktig at hver respektive sameier påser følgende:

    - at blomsterkassene - med unntak av dreneringshull – er vanntette,
    - at renner, vannløp og sluk holdes rene og åpne,
    - at alle forhold som kan føre til skade eller ulempe straks utbedres,
    - at styret varsles dersom det kan være grunn til å tro at det forekommer utilstrekkelig vedlikehold av naboterrasser.

16. Sameierne i hver respektiv oppgang har i fellesskap ansvar for oppussing, vedlikehold, og renhold i fellesarealene i sin oppgang og sluse, herunder innkjøp og skifting av lyspærer, etc.

17. Sameierne i hver respektiv oppgang har i fellesskap ansvar for beplantning i kassene utenfor ytterdøren. Utskifting av større busker/planter skal avtales med Styret, og sameiet betaler for dette med inntil 1000 kroner.»

18. Skader i oppgangene og på Sameiets eiendom må utbedres for skadeforvolderens regning.

19. Det er ikke anledning til å benytte tomten som lagerplass for eksempel for bygningsmaterialer og lignende, uten samtykke fra styret.

20. Utvendig og innvendig oppusning: Se Regler for oppussing/rehabilitering av leiligheter nedenfor.

21. Garasjene bør benyttes i størst mulig utstrekning. Parkeringsplassene foran inngangene er forbeholdt gjester og korttidsparkering. Parkering langs husveggen er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å parkere biler ved søppelstasjonene til hinder for søppeltømming og snørydding. Biler som ikke er el-biler, skal parkeres med fronten mot murveggen for å unngå eksosflekker på muren. Ved snøfall må bilene fjernes for ikke å hindre snørydding.

22. For garasjen foreligger egne ordensregler som er utarbeidet av Garasjestyret. Disse er å betrakte som en del av Sameiets ordensregler.

Regler for oppussing / rehabilitering av leiligheter

Generelt
Før oppussing / rehabilitering starter, skal det gis en skriftlig orientering om arbeidenes omfang med en tidsplan. Denne orienteringen sendes Styrets leder. Alle større endringer må alltid godkjennes av Styret (se pkt. 14 i Sameiets Husordensregler). Før eventuell innhenting av offentlige godkjennelser ved meldepliktige arbeider og før noe arbeid settes i gang, må godkjennelse fra Styret foreligge. Ved slike arbeider er byggherre / sameier ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige godkjennelser.
Ved arbeider på terrassen, må det vises stor forsiktighet med tanke på vannlekkasje mot underliggende leilighet. Entreprenøren som skal utføre arbeidet må kunne dokumentere tidligere å ha gjennomført tilsvarende prosjekter. Spesifikasjon som styret har innhentet og som beskriver metode og materialbruk mv. må følges. Alle relevante norske krav og standarder for kontrakt, materialbruk, oppbygning og sikkerhet må være tilfredsstilt.

Den angjeldende sameier er ansvarlig for daglig renhold av oppgangen når det utføres ombygging, renovering, inn- og utflytting av leiligheten.

Støyende arbeider
Støyende arbeider kan utføres etter at naboene i egen- og nabo-inngangene er varslet. Støyende arbeider skal utføres i tidsrommet mandag til fredag kl. 08.00 til 16.00.

Avfallshåndtering
Tilhenger skal ikke plasseres i garasjen som "avfallscontainer". Avfall fra oppussing / rehabilitering **skal ikke** kastes i Sameiets avfallskasser beregnet for husholdningsavfall.

Ventilasjonsanlegg
Leilighetene i hver oppgang har felles ventilasjonsanlegg med avtrekksvifte på taket. Hver leilighet har i tillegg eget avtrekk fra kjøkkenventilator. Rørene for ventilasjonsanleggene er innstøpt i bærende vegger inne i leilighetene. Disse rørene må ikke omlegges / flyttes, dette på grunn av redusert virkningsgrad i anlegget.

Materialhåndtering
Det skal ikke lagres materialer, utstyr eller verktøy på tomten, garasjen eller i fellesarealene.

Faglig utførelse:
Alle arbeider forutsettes fagmessig prosjektert og utført. Sameier er ansvarlig for eventuelle skader som påføres sameiet under byggeperiodene. Styret kan kreve dokumentasjon for utførte arbeider. Alle

arbeider på terrassene skal følge regler for materialbruk og utførelse fastsatt av styret. Disse finnes på sameiets infosider, og kan også fås ved henvendelse til styret.

Ansvarsfordeling sameiet/sameierne

Generelt:

§ 32 i *Eierseksjonsloven* slår fast at «Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.» Den enkelte sameier kan med dette som utgangspunkt, fra Sameiets side bli pålagt vedlikeholdsoppgaver og dekning av kostnader.

Grensen mellom Sameiets og sameiernes ansvarsområder kan være uklar, og nedenfor er en del viktige grenser definert. Ansvar betyr her ansvar for vedlikehold, forsvarlig bruk, reparasjoner og dekning av utgifter.

Det er spesielt viktig å definere grensene der

1. Sameiets forsikring dekker skader som ikke dekkes av sameiernes egne hus/innbo forsikringer (for eksempel vannskader), og
2. der ingen forsikring dekker skadene

Hvis skaden har oppstått på et område der sameier har ansvar (eller skaden har oppstått i et fellesområde og skyldes manglende tilsyn, vedlikehold eller uaktsomhet fra sameiers side), er det etter Sameiets praksis sameier som blir pålagt å dekke disse utgiftene.

Terrasser er et område som krever spesiell oppmerksomhet når det gjelder vedlikehold. «I den grad Sameiet ikke er ansvarlig, vil den enkelte sameier ved vannlekkasje fra terrassen normalt også være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på andre sameieres leiligheter» (Vedtak i Sameiermøtene 2009-2010).

Ansvarsfordeling:

Forsikring
- Sameier: Innbo
- Sameiet: Bygning

Uteområde
- Sameier: Beplantning i blomsterkasser ved inngangsdører, felles ansvar for oppgangens fire sameiere.
- Sameiet: Alt annet i uteområdet, som grøntanlegg, søppelrom, postkasser, gårdsplassutebelysning, vannkraner o.a., inkludert vaktmestertjenester.

Fasader

- Sameier: Vinduer og terrassedører med glass, karmer og annet som hører til disse, markiser og annen skjerming, terrasser (se eget avsnitt).
- Sameiet: Mur og betong, alt innstøpt i betongen, treverk, tak, beslag, og annet utvendig på bygget.

Terrasser

- Sameier: Ansvarlig for at terrassen ikke har lekkasjer. Ansvarlig for alle sjikt som ligger på betonggulvet, som diffusjonssperrer, isolasjon, membran, glidesjikt, sluk, toppdekke o.a. som terrassegulvet består av. Ansvarlig for følgeskader ved lekkasje dersom skaden ikke dekkes av forsikringen. Ansvarlig for vedlikehold av ombygde blomsterkassekonstruksjoner.
- Sameiet: Ansvarlig for betonggulvet og treverket i opprinnelige blomsterkassekonstruksjoner.

Vann og avløp

- Sameier: Alt i eller relatert til egen boenhet, som vann og avløp, varmtvannsbereder, alle rør og ventiler, alle tettesjikt og sluk, men ikke opprinnelige avløpsrør støpt inn i gulv eller vegger.
- Sameiet: Hovedvannledninger, stikkledninger frem til første stengeventil for hver boenhet, opprinnelige avløpsrør støpt inn i vegger og gulv, rør fra en boenhet gjennom andre boenheters boder eller rom.

El-installasjoner

- Sameier: Alt i eller relatert til egen boenhet, men ikke hovedsikringsskap i sluser eller oppganger. Lys og varme i oppgangen og ved ytterdør, felles for de fire sameierne i oppgangen.
- Sameiet: Hovedsikringsskap i sluser og oppganger, inkludert tilførsel til disse, utendørs belysning, kontakter i garasje, varmekabler på tak utenfor stuevinduer, strøm til felles vifter.

Piper og ventilasjon

- Sameier: Pipespjeld, egen peis eller ovn, evt. pipe-avtrekksvifte, avtrekk fra komfyr/koketopp
- Sameiet: Pipe, felles vifter og opprinnelige ventilasjonskanaler

Oppgang og sluser

- Sameier: Vask, oppussing, lys, varme, er felles ansvar for de fire sameierne i oppgangen. Inngangsdør til leiligheten og til boder er den enkelte sameiers ansvar.
- Sameiet: Brannvarslere, dør til sluser og garasje, gulvmatteservice, ringeklokketablå/dørtelefon

Disse husordensreglene trer i kraft 7. juni 2021, og erstatter husordensregler av 2. juni 2014.

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. 9.

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 vaske bilen i garasjen.

6. 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.

7. Garasjen skal ikke brukes som en generell lagerplass. Lagring av ved og annet brennbart materiale er IKKE tillatt.

8. Skader på garasjeanlegget som forvoldes av eiere eller deres leietagere, må erstattes av vedkommende eier.

9. 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.

10. Lading av el/hybridbil skal kun skje ved bruk av ladeboks godkjent av styret.

11. Ordinære stikkontakter skal benyttes kun til vedlikeholdslading av startbatteri, motorvarmer, mv.

12. Motorvarmer må bare benyttes ved utetemperaturer lavere enn - 5 ^{0}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.

13. 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 Februar 2022

Rekvirert. kr. 5/50,-
Levert den 8/7-71

Festekontrakt

8 JULI 1971
12 010

Undertegnede Eidis Huseby Kvaalen bortfester herved eiendommen til terrassehus III gnr. 29 bnr. 573 i Oslo, parsell av Søndre Huseby, til Søndre Huseby Boligstiftelse på følgende vilkår:

1.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 20.137,-. 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 parte 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.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

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 Forsikringsråde 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.

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 beliggenhe 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.

STATENS KARTVERK

7.

Bebyggelse må skje overensstemmende med gjeldende reguleringsbestemmelser og de for eiendommen fastsatte bygningsvedtekter. De må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere nabo eller grunneie 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.,

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 skylddelingsgebyre 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 Boligselskap
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

STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes:

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt-
995 684 926
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi bekreftes
Bente Gunnlussen Berge

DF

Tillegg til festekontrakt for gnr. 29, bnr. 573, 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. 96.943. 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: 966205 Tinglyst: 15.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, 28. september 2012

For grunneieren

30.10.2012

Eidis Huseby ~~Kvaalen~~

FNR.

For festeren

STURLA EIDSGAARD FINN LOUIS ENGELSEN

Søndre Huseby Boligstiftelse
ORG.NR. 983.369.103

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

Georg Schee

Høyesterettsadvokat

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

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

29 SEPT. 1971
16696

FREMFESTEKONTRAKT OG SKJØTE

Undertegnede Søndre Huseby Boligstiftelse som fester av gnr. 29 bnr. 573 i Oslo (Aker) frembortfester herved 31/700 av eiendommen (fremfestenr. 8) og overskjøter 31/700 av terrassehuset på denne eiendom, som gir eksklusiv disposisjonsrett over terrassehusbolig nr. 8

til **disponent Toralf Vehre**

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 for denne fremfestekontrakt for så vidt angår nærværende 31/700 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.

Førøvrig 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 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. 8 som består av 5 beboelsesrom, kjøkken, entré, bad og w.c. i 3. 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. 525.-- 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.470.000.-- . Andel av festeavgiften er p.t. kr.892.-- pr. år. For overdragelse av festeretten til den ideelle andel av eiendommen er intet betalt.

Oslo, den 20. juli 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

Kjøpekontrakt av 22/4 1971 stemplet for kr. 3700, forevist, Verdi kr. 368000,-
Mærkene kassert 21/5 1971 av Oslo firma Torkildsen & Torkildsen

Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt, den 28/9 1971
for byskriveren
B Brunborg.

Avskriftens riktighet bekreftes

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 2 H, 0378 Oslo
Gnr. 29, Bnr. 573, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260365

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.
