PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SONDREVEGEN 2J

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra sameiet

Planinformasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sondrevegen 2 J, 0378 OSLO
OSLO kommune
gnr. 29, bnr. 573, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1696 **Referansenummer:** JI6771

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1971. Leiligheten ligger i bygningen U. og U2 etasje. Innholder følgende romfordeling:
U. etasje: Hall, garderobe, bod, gang, 2 bad, 2 soverom, trapperom, kjøkken, stue og bibliotek.
U2. etasje: Basseng-rom m/trapp.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves med behov for modernisering og gir generelt et greit inntrykk
Flere bygningsdeler har oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betong til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med teglstein.

Flatt tak, ukjent taktekket.

Isolerglassvinduer i trekarm trolig fra byggeår og vinduer med Isolerglass fra 1997.
Balkongdører i trekarm fra byggeår. Isolerglass i enkelte dører fra 1997. Dører i underetasje emed ukjent alder, ikke produksjonsstemplet.

Brannklassifisert (B30) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.

Vestvendt delvis overbygget terrasse i betong konstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra stue.
Vestvendt terrasse i betongkonstruksjoner på ca 11 med adkomst/utgang fra basseng-rom og via vindeltrapp fra overliggende terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, vegg til vegg teppe, malt betong og fliser.
Overflater vegger med: Tapet, malt betong og malt panel.
Overflater tak med: Malt betong, glatte malte flater og malt panel.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Mursteinspipe fra byggeår. Feieluke i stuen.
Det er åpent ildsted i stuen. Ubrennbar plate i metall.

Vindeltrapp i stålkonstruksjoner.

Innerdører bestående av eldre malte fyllingsdører og tofløyet dør med glass.

Det er montert diverse plassbygde garderobeløsninger.
Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert porttelefon.
Det er montert boligalarm.

VÅTROM Gå til side

Bad innefor soverom:
Bad med ukjent alder, eiers representant tror det er fra ca midten av 1990 tallet. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, høyskap og dusjvegghjørne med glassdør.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad:
Bad med ukjent alder, eiers representant tror det er fra ca midten av 1990 tallet. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Badet er innredet med dusjnisje m/glassdør, vegghengttoalett og servant med underskap.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under døren for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, tørkeskap, platetopp, micro, vaskemaskin og stekeovn.

Benkeplater i tre og stein. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblendebatteri. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår og delvis oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad. Hovedinntak for vann med stoppekran kommer inn i boligen i boden. Eldre del med vannrør i kobber. Oppgradert del med vannrør i plast. Åpne fordelerstokker er plassert på vegg i boden. Det er ikke sluk i rommet.

Hovedstamme for avløp i plast. Stakemulighet på røret i boden. Avløpsrør forøvrig i plast med varierende alder.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på enkelte vinduer. Mekanisk avtrekk i bod, våtrom og i basseng-rom.

Luft til luft varmepumpe med ukjent alder, men eldre.

Oppvarming av boligen ved panelovner på yttervegger, luft til luft varmepumpe, varmekableri enkelt gulvflater og ildsted i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert i 2005. Plassert i boden.

Bassenginstallasjoner som pumpe, renseanlegg og strømforsyning til basseng er plassert med tilgang via gulvluke i bassengrom.

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i garderoberom. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet. Eget skap for hovedsikring, eldre skrusikringer.

Det er pulverapparat for slukning. Det er røykvarslere i begge etasjer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

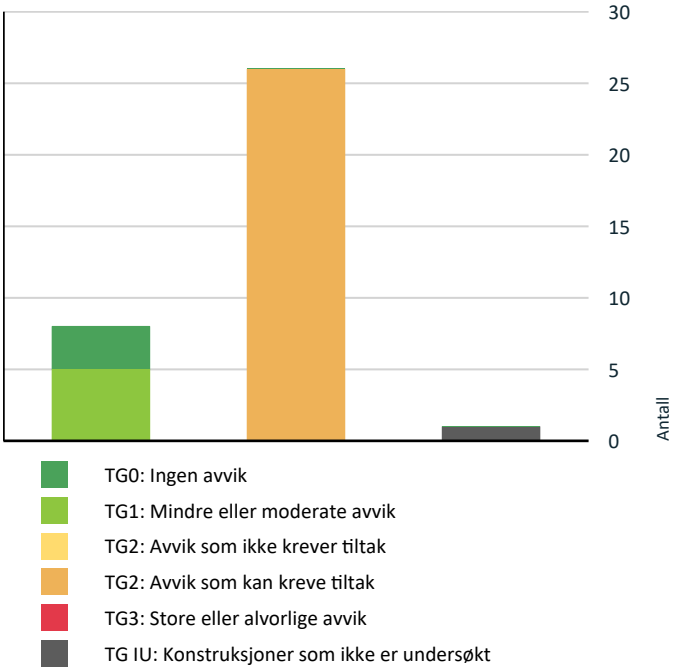
En mindre del av terrassen i U.etasje er bygget inn og det er etablert innvendig vindeltrapp til U.2 etasje.
Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via representant og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Dersom det er felles bygningsdeler som vurderes i særskilt tilknytting til boligen vil dette nevnes og vurderes.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke normalt for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Terrasse U.2 etasje	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad innefor soverom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad innefor soverom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad innefor soverom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm trolig fra byggeår og vinduer med Isolerglass fra 1997.

Balkongdører i trekarm fra byggeår. Isolerglass i enkelte dører fra 1997. Dører i underetasje emed ukjent alder, ikke produksjonsstemplet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Enkelte vinduer og balkongdører åpner/lukker tregt. En dør lar seg ikke låse opp.

Det er observert symptomer på innvendig kondensering på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Alder på vinduer og dører tilsier at vedlikehold og utskiftinger må forventes.

TG 2 Dører

Brannklassifisert (B30) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

Dørblad trenger justering for tett anslutning til karm og for å unngå skader på karm/terskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt delvis overbygget terrasse i betong konstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassegress over asfaltshingel. Rekkverk i murkonstruksjoner ca 85 cm høyde.

Det er montert markise, stikkontakt, belysning og vindeltrapp i tilknytting til terrassen. Avrenning via spalte på siden av rekkverk og ved vindeltrapp.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 2 Terrasse U.2 etasje

Vestvendt terrasse i betongkonstruksjoner på ca 11 med adkomst/utgang fra basseng-rom og via vindeltrapp fra overliggende terrasse. Rekkverk i betong ca 1,1 meter. Bruksunderlag med fliser. Avrenning til sluk, det er ingen form for tettesjikt.

Det er montert markise og belysning i tilknytting til terrassen.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er observert flere løse og sprukkede fliser.

Det lot seg ikke konstatere hvor vann fra sluket ledes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes utskifting av fliser.

Det bør lages nødoverløp for sikkerhet dersom sluket tettes. Ved manglende nødoverløp kan vann renne inn i boligen dersom sluket tettes.

TG 2 Utvendige trapper

Vindeltrapp i betongkonstruksjoner. Rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Maks åpning i rekkverk etter dagens krav er 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med: Parkett, vegg til vegg teppe, malt betong og fliser.
Overflater vegger med: Tapet, malt betong og malt panel.
Overflater tak med: Malt betong, glatte malte flater og malt panel.

Høyd mellom gulv og tak i stuen er 2,48 meter og 2,35 meter. Høyde mellom gulv og tak i bassengrom er 2,19 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert "bom" i flislagte gulv. Det er observert en sprekk/riss i yttervegg i trapperommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må flere overflater oppgraderes. Årsak til riss/sprekk bør undersøkes og tiltak iverksettes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

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.

Det er observert planavvik 15-20 mm i de fleste rom i U. etasje. U.2 etasje er basseng-rom og planhetsmålingver ikke relevant.

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.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Feieluke i stuen.

Det er åpent ildsted i stuen. Ubrennbar plate i metall.

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

Det foreligger ikke rapport fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Generelt anbefales alltid tilsyn/utvidet kontroll av eldre pipeløp i teglstein.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen ligger i underetasjen og U.2 etasje. Bolign har en vegg i U.2 etasje som støter mot terreng veggen er foret ut med lekter og panel. Det ble foretatt 73 mm hulltaking i utforet vegg og søkt fukt med pigger i bunnsvill. Måleresultatet viser under 7%, dette ansees som tørt.

TG IU Krypkjeller

Byggets utforming tilsier at det kan være krypkjeller/hullrom under deler av boligen. Takstingeniør gikk rundt hele bygget uten å finne eventuell inngang til krypkjeller. Det bør foretas ytterligere undersøkelser med hensyn til kontruksjonsmetode og ev tilgang til krypkjeller. Dersom det er krypkjeller er dette konstruksjoner som er forbundet med risiko og bør kontrolleres.

TG 2 Innvendige trapper

Vindeltrapp i stålkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav. I tillegg kreves håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører bestående av eldre malte fyllingsdører og tofløyet dør med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tofløyet dør lukker dårlig. Enkelte vridere er løse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes tiltak på flere dører.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Det er montert diverse plassbygde garderobeløsninger.
Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert porttelefon.
Det er montert boligalarm.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent alder, eiers representant tror det er fra ca midten av 1990 tallet. Det foreligger ikke dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør/vindu er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør/vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er enn viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot dør/vindu og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde vinduet under observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet har bare sluk i dusjen og har tett avslutning på gulv mot hovedgulv.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.

Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Ved vidre bruk av rommet bør det foretas undersøkelser med hensyn til tettesjikt ved terskler.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluk eller annet sted på badet. Det er forhøyet risiko for lekkasjer ved bruk av bad med usikkert/mangelfullt tettesjikt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjnisje m/glassdør, vegghengttoalett og servant med underskap.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.

Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under døren for tilluft.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra bod.

UNDERETASJE > BAD INNEFOR SOVEROM

Generell

Bad med ukjent alder,eiers representant tror det er fra ca midten av 1990 tallet. Det foreligger ikke dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD INNEFOR SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket

UNDERETASJE > BAD INNEFOR SOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt med lite fall til sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Badet har bare sluk i dusjen og har tett avslutning på gulv mot hovedgulv.

Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Det er observert sprekker/riss i overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør undersøkes for tettesjikt ved terskel og ev etablere dette.

Ved manglende fall er det forhøyet risiko for lekkasjer ut av rommet.

Mykfug må legges på nytt i overgang mellom gulv og vegg.

UNDERETASJE > BAD INNEFOR SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, membran lot seg ikke konstatere i sluk eller annet sted på badet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.

Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluk eller annet sted på badet. Det er forhøyet risiko for lekkasjer ved bruk av bad med usikkert/mangelfullt tettesjikt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

UNDERETASJE > BAD INNEFOR SOVEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, høyskap og dusjvegghjørne med glassdør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

UNDERETASJE > BAD INNEFOR SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD INNEFOR SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra soverom.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, tørkeskap, platetopp, micro, vaskemaskin og stekeovn.

Benkeplater i tre og stein. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblendebatteri. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillatt å koble ventilator til felles kanaler for bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår og delvis oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad. Hovedinntak for vann med stoppekran kommer inn i boligen i boden. Eldre del med vannrør i kobber. Oppgradert del med vannrør i plast. Åpne fordelerstokker er plassert på vegg i boden. Det er ikke sluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Det må monteres automatisk lekkaskesikring i forbindelse med åpne fordelerstokker i rom uten sluk.

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i plast. Stakemulighet på røret i boden. Avløpsrør forøvrig i plast med varierende alder.

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

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på enkelte vinduer. Mekanisk avtrekk i bod, våtrom og i basseng-rom.

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

Enkelte rom har ikke ventilering utover åpning av vindu/dør.

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe med ukjent alder, men eldre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmesentral

Oppvarming av boligen ved panelovner på yttervegger, luft til luft varmepumpe, varmekableri enkelt gulvflater og ildsted i stuen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert i 2005. Plassert i boden.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Andre installasjoner

Bassenginstallasjoner som pumpe, renseanlegg og strømforsyning til basseng er plassert med tilgang via gulvluke i bassengrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tekniske installasjoner i forbindelse med bassenget er utenfor takstmann sitt kompetanse område. Alder på anlegget tilsier at service/oppgradering må forventes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å hente inn egen bassengekspert for vurdering av basseng med tilhørende tekniske installasjoner. (Basseng er tømt for vann og ikke i drift på befaringen.)

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i garderoberom. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet. Eget skap for hovedsikring, eldre skrusikringer.

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ikke besvart av eier/eiers representant.

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

   Ikke besvart av eier/eiers representant.

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?
   Ukjent Ikke besvart av eier/eiers representant.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ikke besvart av eier/eiers representant.

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

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?
   Nei

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?
    Ja

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 Det foreligger ingen dokumentasjon/informasjon om boligens elektriske anlegg. Utvidet kontroll med tilhørende retting anbefales.

Generell kommentar

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat for slukning. Det er røykvarslere i begge etasjer.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

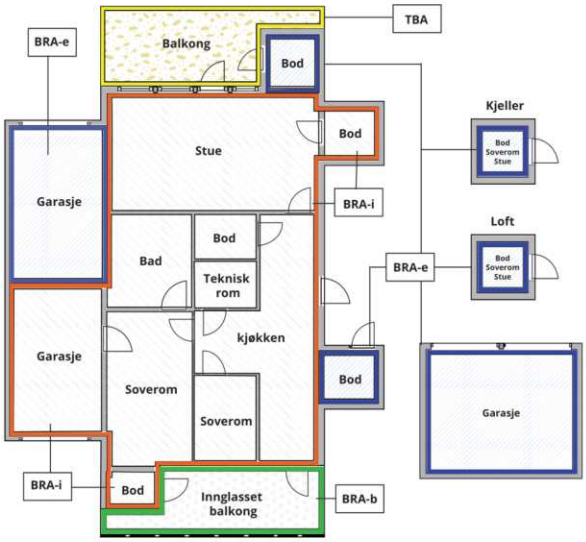
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	150			150	12
Underetasje 2	54			54	11
SUM	**204**				**23**
SUM BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Hall, Garderobe, Bod, Gang, Bad, Soverom, Soverom, Bad innefor soverom, Trapperom, Kjøkken, Stue, Bibliotek		
Underetasje 2	Basseng-rom m/trapp		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: En mindre del av terrassen i U.etasje er bygget inn og det er etablert innvendig vindeltrapp til U.2 etasje.
Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	192	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Tove meldgaard	Rekvirent
	Christian F-Gilhuus.Moe	
	Christian F-Gilhuus	
	Christian F-Gilhuus.Moe	Megler
	Christian	
	Christian F-G	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	573		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sondrevegen 2 J

Hjemmelshaver

Johannessen Wenche Sunde, Søndre Huseby Boligstiftelse, Huseby Antroposofiske Stiftelse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på en høyde på Montebello på Ullern med kort vei inn til sentrum. Montebello ligger sørvest i Oslo og består av rolige villastrøk, supplert med blokkbebyggelse. Kort vei til barnehager, skoler og kollektivtilbud.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Gjesteparkering i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier. Gjennomgått av takstmann før befaringen.	Gjennomgått	5	Nei
Søndre Huseby Boligstiftelse	20.10.1970	Byggemeldte planskisser.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	
2	26.03.2025	
3	26.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JI6771

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250129

Selger 1 navn
Wenche Sunde Johannessen

Gateadresse
Sondrevegen 2J

Poststed	Postnr
OSLO	0378

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 28

Antall måneder: 00

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250129

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innbygging av basseng

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250129

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250129

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250129

E-Signing validated

secured by nets

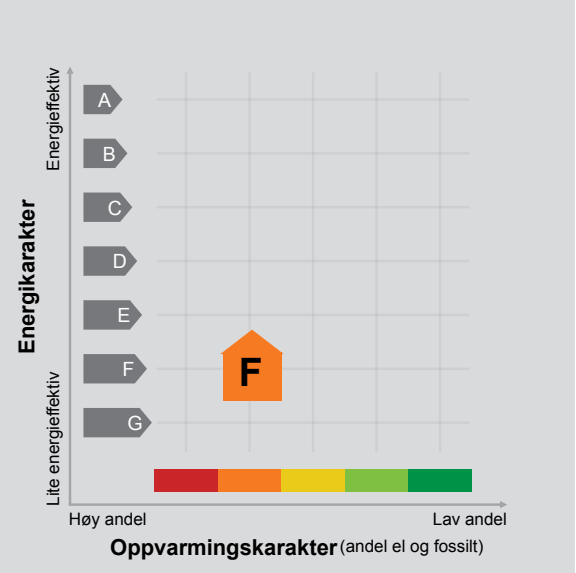
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Sunde Johannessen	62a35dab4033e9b02ec2d4 0b514dde4130ca612f	17.03.2025 12:19:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250129

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Sondrevegen 2J
Postnummer	0378
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	573
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-118623
Dato	12.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	204
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

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 på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

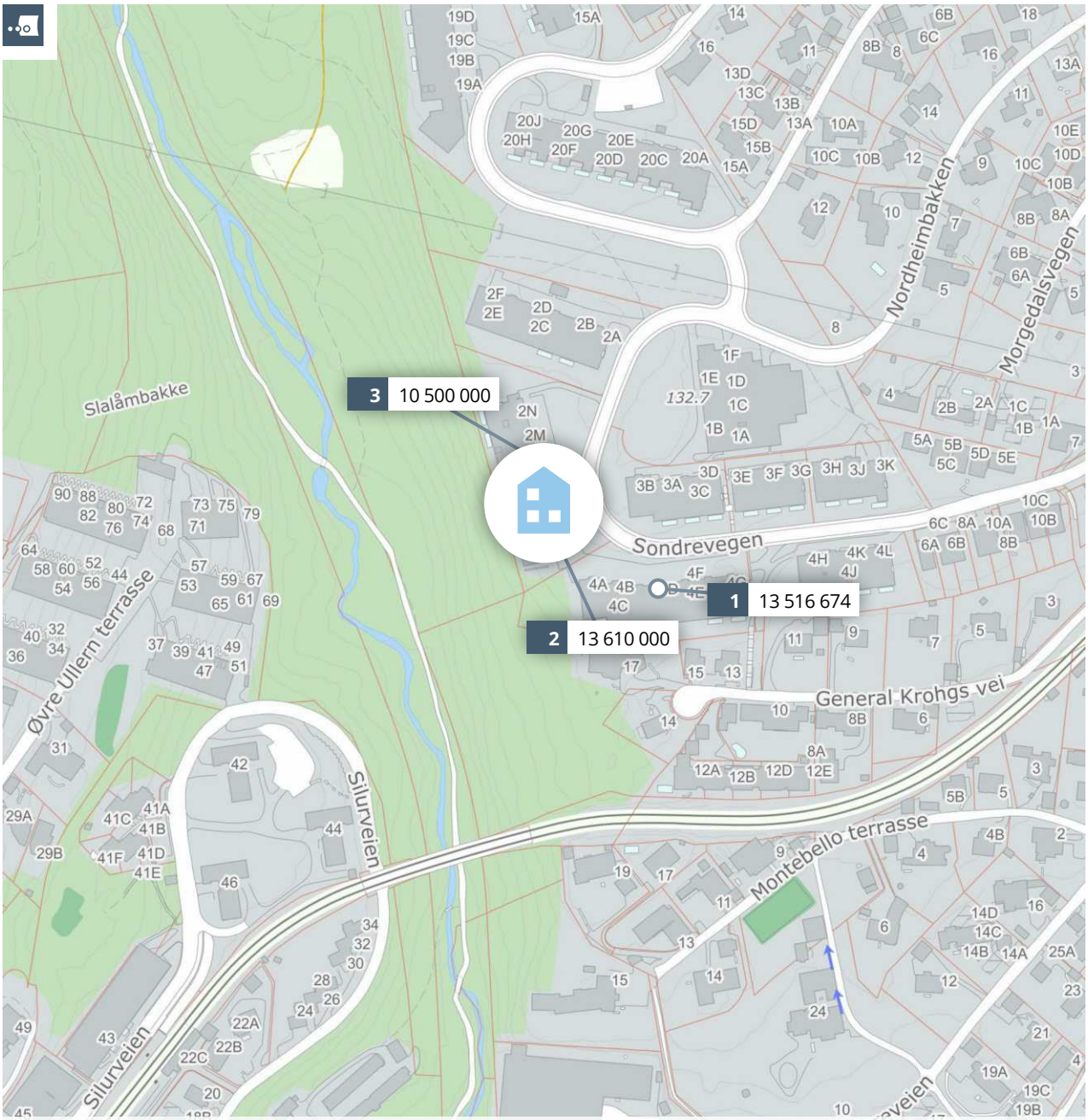
Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Meglers verdivurdering

SONDREVEGEN 2 J

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 16.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sondrevegen 2 J, 0378 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1971

GNR 29 BNR 573 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HUSEBYBAKKEN

Verdivurdert til

11 500 000

-	11 500 000	56 373
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	204 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	3 686
Formue	21 163
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sondrevegen 4 D 146 m² 1972 1. etg 2 sov	15.03.2024	13 990 000	**13 500 000**	16 674	13 516 674	**92 580**
2 Sondrevegen 2 H 168 m² 1971 2. etg 3 sov	10.05.2023	13 000 000	**13 610 000**	0	13 610 000	**81 012**
3 Sondrevegen 2 L 134 m² 1971 1. etg 2 sov	18.04.2023	10 900 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**78 358**

Velkommen til Sondrevegen 2J – en romslig terrasseleilighet over to plan med fantastisk utsikt mot grøntområde og fjorden, privat svømmebasseng og stort potensial for tilpasning. Boligen har behov for modernisering og byr på mange spennende muligheter for alternativ planløsning. Beliggende på populære Montebello – et rolig, grønt og veletablert område med kort vei til sentrum, T-bane og flotte turområder – kombineres her komfort med beliggenhet i særklasse.

Høydepunkter:
- Privat basseng i underetasjen.
- Solrik terrasse med vidstrakt utsikt.
- Store vindusflater og peis i stue.
- Muligheter for alternativ planløsning.
- 2 bad, vaskerom og eget kontor/bibliotek.
- Hovedsoverom med bad og terrasseadkomst.
- Pent kjøkken med spiseplass og utsikt.
- Garasjeplass med mulighet for el-billader.
- Få minutters gange til Montebello T-bane.
- Nærhet til turstier, butikker og skoler.
- Kort vei til Røa senter og CC Vest.
- Rolig og skjermet beliggenhet.

Boligen består av:
1.etasje: Hall, garderobe, bod, gang, 2 bad, 2 soverom, trapperom, kjøkken, stue og bibliotek.
U.Etasje: Basseng-rom m/trapp.
Annet: Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

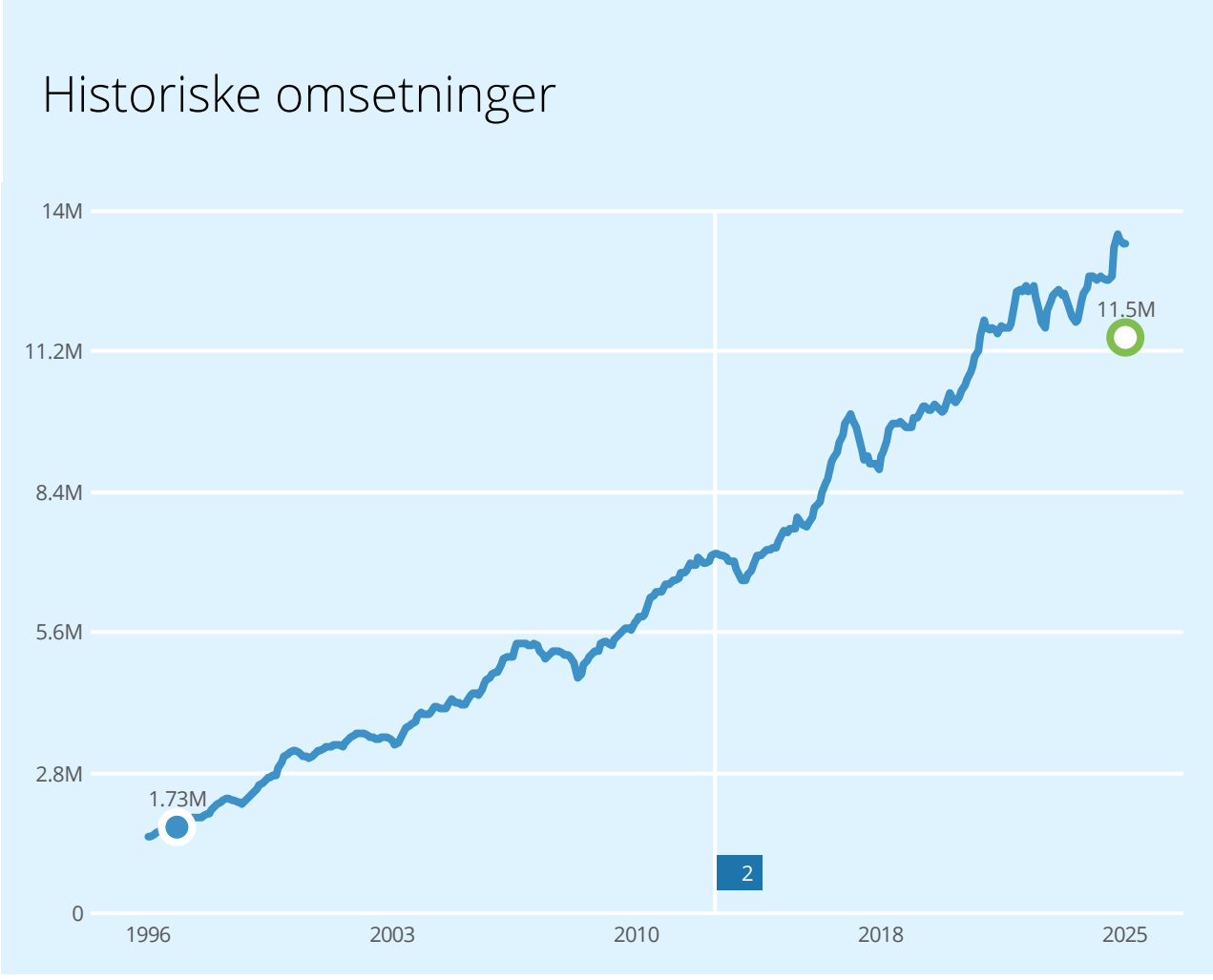
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge).

Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Terrassehus

2 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.11.1996		05.11.1996	-	1 725 000	-	1 725 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Alderdom og slitasje på boligen gjør at prisantydning blir betydelig nedsatt. I tillegg er det basseng rom som faller innen nye måleregler. Må rehabiliteres

Leiligheter til salgs i HUSEBYBAKKEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

14.3M
13.9M
13 333 000 Prisantydning i snitt
13.1M
12.7M
12.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Leiligheter solgt i HUSEBYBAKKEN grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

10.6M
10 534 000 Prisantydning i snitt
10.5M
10 486 000 Salgspris i snitt
10.4M

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

103 211 Ullern bydel i snitt siste 6 mnd

86 782 HUSEBYBAKKEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

56 373 Sondrevegen 2 J Totalpris 11 500 000

Boligopplysninger:

Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N		V³r ref.:	2447/9	Fødselsdato eier:	07.08.1947
Sondrevegen 2 J		Type:	Boligsameie		
0378 OSLO		Eiere:	Wenche Sunde Johannessen		
Organisasjonsnr:	979 912 420	Seksjonsnr:	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 679

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 679

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	76 852
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	2 296 329

4: Sørskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 16.03.2025

Utest³ende saldo: 0

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

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	76 852	Andre inntekter:	630
Annen formue:	21 162	Utgifter:	0		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2024		
G³rds/bruksnr:	29/573 - seksjon:9		
Bygningstype:	Terrassehus		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	6707.8
Årlig festeavgift:	229 632,98		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	BOSP2066423

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1996	SSBnr:	U0201
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			

Boligopplysninger:

Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N	V³ r ref.:	2447/9	Fdselsdato eier:	07.08.1947
Sondrevegen 2 J	Type:	Boligsameie		
0378 OSLO	Eiere:	Wenche Sunde Johannessen		
Organisasjonsnr: 979 912 420				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livslp standard: Nei Kategori: Terrassehus

Fasiliteter:

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

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
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

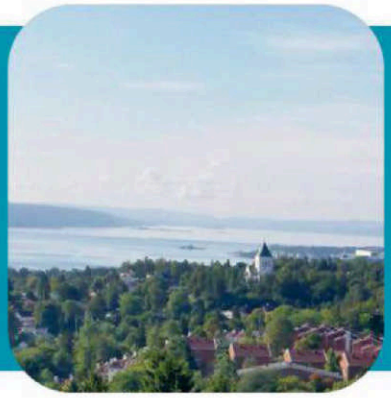
Disse vedtekter trer i kraft den 7. juni 2021 og erstatter vedtekter av 1. april 2011 med endringer 7. mars 2013

Onsdag 26 Mars 2025

ÅRSMØTE

Sondrevegen 2g-n

Onsdag 26 mars 2025



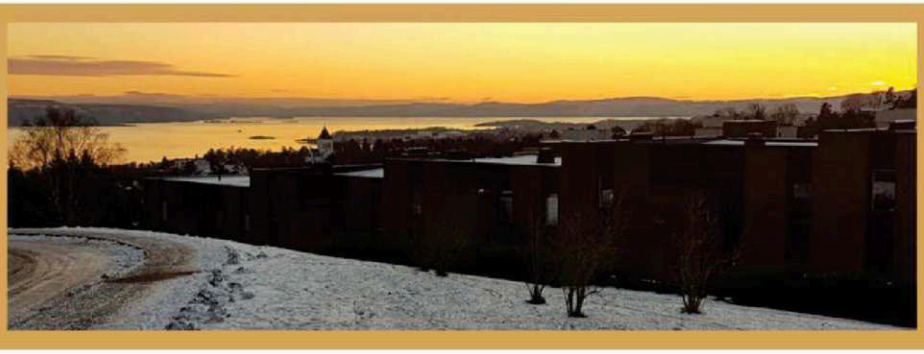
SAMEIET 2 G-N

Vi møtes Onsdag 26 marsl

kl 18:00 i Trimhuset

Vel møtt !





INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET SONDREVEGEN 2 G-N

Dato: 26.03.2025 kl. 18.00

Sted: Trimhuset (Søndre Huseby Trimsenter SHT AS)

Dagsorden

1) KONSTITUERING
   -Godkjenning av innkalling
   -Valg av møteleder
   -Valg av sekretær
   -Status for fremmøte
   -Valg av protokollfører
   -Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

2) Årsmelding fra styret
   Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2024 gjennomgått og tatt til etterretning

3) ÅRSREGNSKAP
   Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr. 102.959,- mot budsjettert et underskudd på 97. 317,- godkjennes.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET
   Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 60.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT
   Forslag til vedtak: Budsjettet for 2025 tas til etterretning

6) INNKOMNE FORSLAG
   Det var ved fristens utløp (25.2.2025) ikke kommet noen nye forslag til styret

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN
   Det skal velges 2 medlemmer til styret for to år. Se innstilling fra valgkomiteen

Med vennlig hilsen for styret
Oslo 10.3.2025

Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen

Vedlegg i innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Godkjent årsregnskap for 2024 og forslag til budsjett 2025
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Info om pågående saker i sameiet

Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede sameiet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Til seksjonseierne i Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N

Velkommen til årsmøte, Onsdag 26. Mars 2025, kl. 18.00 i Trimhuset (Søndre Huseby Trimsenter SHT AS)

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2024**.** Styret håper du leser gjennom dokumentet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags- tale- og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

ÅRSMELDING 2024
FOR
BOLIGSAMEIET
SONDREVEGEN 2 G-N

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet ligger i Oslo kommune, og har org.nr 979912420. Boligsameiets virksomhet består i drift og vedlikehold av Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N med 28 boligseksjoner i hus under Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB) samt tilhørende fellesarealer. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg på årsmøtet 23. April 2024 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen	2023	(på valg)
Styremedlem	Helle Hofgaard	2022	(1. år)
Styremedlem	Kjell Anker Worren	2023	(på valg)
Varamedlem	Eva Karvell	2024	(1. år)
Varamedlem	Terje Ruud	2022	(1.år)

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. VALGKOMITÉ: Thomas Helås Larsen og Magnus Robert Henry Nordèn Valgkomiteens oppgave har vært å finne egnede kandidater til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID I 2024

Det har vært gjennomført et ordinært årsmøte, 5 ordinære styremøter. Videre har det vært hyppig kontakt via e- post og telefon mellom styremedlemmene og forretningsfører. Styreleder har vært styremedlem i Søndre Huseby Boligstiftelses (SHB) styre. Terje Ruud er styremedlem i SHNG (Søndre Huseby Nedre Garasjelag)

I likhet med de øvrige blokkene 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 femti år gammelt.
Sommer og høst har styret jobbet med lekkasjer på to terrasser og gjort flere gjennomsyn av bunnledninger for overflatevannet som kommer fra taker og terrasser. Ett av avløpene er blitt gravet opp og renset for jord og røtter. Det er behov for å utføre dette på alle de andre utløpene

(6 stk) i løpet av neste år. I samme forbindelse er det montert inn nye stakeluker på de tre avløp som kommer fra parkeringsplassen over garasjen.
Det ser ut til at vi har klart å bekjempe det meste av skjeggkre problemet. Det er kun et par tilbakefall som er blitt observert.
På enden av bygget (ved inngang N) er det montert en ny stige til taket. Stigen er i henhold til HMS krav for arbeidere som må opp på taket. Stigen er låst slik at ingen uvedkommende kan komme opp.
Styret i vårt sameie har bidratt mye til at de nye trappene mellom Sondrevegen 1 og General Kroghs vei er på plass.
Flere i sameiet har også deltatt i å få på plass fiber kablene i vårt sameie. Takker spesielt Thomas som har forsøkt å holde orden på fiber montørene.

Også i år vil vi takke våre gode naboer, Tom og Terje for iherdig innsats for å holde både bygning og utearealer i best mulig stand, som f.eks. å vanne busker, plante, få klippet hekkene, feie og annet forefallende arbeid.
Alle har vel sett at det er byttet hengsler på alle dører til søppel og papirbodene. De har også jobbet med de felles trappene i SHB.
Stein er konsulent for de pågående terrasse prosjektene. Styret setter stor pris på dette bidraget.
Styret har blitt mye involvert i bytte av regnskapsfører da Boalliansen ble kjøpt opp av USBL.
Det er også gjort en jobb for å få bedre renter på vår drift og sparekonto.
Styret har innhentet mange tilbud på forsikring i høst og valget ble TRYG.
Avtalen med Norsk Brannvern er sagt opp. Den vil bli reforhandlet slik at brannsjekken i sameiet vil skje noe mindre hyppig. Det har vært en inspeksjon pr. År siden 2017. Styret foreslår at den utføres hvert 3. Eller 4. år i fremtiden.
I høst ble den lange hekken på muren ble klippet.
Sist men ikke minst så inviterte styret til "gatefest". Selv om været ikke var med oss, så fikk vi mange gode tilbakemeldinger for dette insentivet.

I 2025 gikk dessverre en av våre gode beboere bort. Dette var Magne Frode Nygaard (5.1.2025). Magne var en aktiv bidragsyter for sameiet i veldig mange år som bl.a regnskapsansvarlig.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

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 i år 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

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING BOLIGER OG BYGNINGSTYPE

Sameiet består av 28 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 29/573 og har følgende adresse: Sondrevegen 2 L, 0378 Oslo BYGNINGSFORSIKRING: Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg skadeforsikring, avtalenummer 3348315. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr.

Lov om naturskade. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier. Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Sameiet hadde en juridisk seksjonseier pr. 2024.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av USBL fra 1. Juli 2024, og sameiets revisor har vært Hanne Cathrine Strømberg. Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI RESULTAT 2024

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Sameiets resultat ble et underskudd på kr. -102.959,- mot budsjettert kr. -97.317,-. Sameiet har ved årsavslutning en egenkapital på kr. 632.311,-. Dette er ikke et for stort beløp, av erfaring vet vi at en enkel reparasjon eller utbedring fort kan bli på flere hundretusener i et eldre bygg.
En bygning fra 1971 tilsier et stadig større behov for flere vedlikeholds- og utbedringsarbeider og i vårt sameie står inngangsdørene som et kommende prosjekt.

Sameiet har betalt kr. 137.104 i festeavgift til grunneier (Fast sum frem til 2030)

I 2024 var de månedlige innbetalingene fra sameierne til dekning av felleskostnader i gjennomsnitt 3.926 kroner pr. leilighet pr. måned, fordelt slik på leilighetene (inkludert garasjeleie kr. 200/mnd, og TV/ internett).

U-etasje:	Kr. 3.679
1. u- etasje:	Kr. 3.433
1. etasje:	Kr. 3.922
Topp etasje	Kr. 4.670

Styret har for 2025 sett seg nødt til å øke de månedlige innbetalingene.
Fra og med mai 2025 vil garasjeleie på kr. 200,- per måned ikke lenger være inkludert i felleskostnadene og festeavgiften. En sum på kr. 2.400,- innbetales en gang i året i mai til garasjelaget. 1. gang i mai 2025.

Det samme gjelder innbetalingen for TV/ Internett. Nå som de fleste (forhåpentligvis alle) har fått installert fiber fra Telia, så forventes det at enkelte velger forskjellige oppsett av TV og Internett. Sameiet vil derfor starte med å fakturere den enkelte 2 ganger i året (mai og desember). Med 1. gang i mai 2025. Beløpet i dag er: kr. 5.229,- pr. boenhet pr. år som deles på 2 innbetalinger a`kr. 2.614,50,-

Fellesavgiftene / festeavgift må økes fra mai 2025. Søndre Huseby boligstiftelse har økt kostnadene i de siste årene pga. høyere kostnader for snømåking, strøing, feiing, gartner arbeider etc. Våre egne kostnader til strøm, renovasjon osv. har også økt mye de siste årene.

De nye Felleskostnader og Festavgifte vil bli:
Med utgangspunkt i budsjettert inntekt på kr. 1. 346.100.- vil fordelingen bli:

Fordeling	Etg	Pr. år alle 7 enheter	Pr år pr. enhet	Pr. mnd pr. enhet	Forandring
32 %	Topp etg	430 752	61 536	**5 128**	458
24 %	1.etg	323 064	46 152	**3 846**	-78
21 %	1. u. etg	282 681	40 383	**3 365**	-68
23 %	2. u.etg	309 603	44 229	**3 686**	7

Fra USBL

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**735 270**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-102 959	97 142
Endringer i andre langsiktige poster	0	638 128
B. Endring arbeidskapital	**-102 959**	**735 270**
C. Arbeidskapital	**632 311**	**735 270**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	710 242	967 273
Kortsiktiggjeld	-77 931	-232 003
C Arbeidskapital	**632 311**	**735 270**

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 2024 Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1	1 655 608	1 319 962	1 320 000
Sum leieinntekt		**1 655 608**	**1 319 962**	**1 320 000**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	2	0	15 282	0
Sum annen inntekt		**0**	**15 282**	**0**
Sum inntekt		**1 655 608**	**1 335 244**	**1 320 000**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	3	8 314	9 334	9 415
Styrehonorar	3	52 585	52 585	52 585
Driftskostnad				
Energikostnad		77 095	74 903	75 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	48 252	26 204	25 000
Kommunale avgifter/renovasjon		258 277	187 764	199 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	5 972	1 979	0
Reparasjon og vedlikehold	6	725 821	332 962	470 326
Revisjonshonorar		16 250	14 250	15 000
Forretningsførerhonorar		55 238	51 829	55 000
Andre honorar	7	3 767	0	0
Kontorkostnad		986	97	500
TV/bredbånd		146 404	138 030	146 405
Kontingenter og gaver		2 130	1 990	0
Forsikringer		213 510	192 032	200 000
Andre kostnader	8	162 796	169 670	169 086
Sum kostnad		**1 777 397**	**1 253 629**	**1 417 317**
Driftsresultat		**-121 789**	**81 615**	**-97 317**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt		18 830	18 659	-25 000
Rentekostnad		0	3 131	5 000
Netto finansposter		**-18 830**	**-15 527**	**30 000**
Årsresultat		**-102 959**	**97 142**	**-127 317**
Overført samlekapital		-102 959	97 142	0
SUM OVERFØRINGER		**-102 959**	**97 142**	**0**

Balanse 2024 Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	99 929
Andre kortsiktige fordringer	9	617 349	0
Forskuddsbetalte kostnader		92 893	128 176
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		0	739 168
Sum omløpsmidler		**710 242**	**967 273**
SUM EIENDELER		**710 242**	**967 273**

Balanse 2024 Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		632 311	735 270
Sum opptjent egenkapital		**632 311**	**735 270**
Sum egenkapital	10	**632 311**	**735 270**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 679	0
Leverandørgjeld		8 593	53 661
Annen kortsiktig gjeld		65 659	178 342
Sum kortsiktig gjeld		**77 931**	**232 003**
Sum gjeld		**77 931**	**232 003**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**710 242**	**967 273**

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.

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. 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

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 319 490	1 319 962
3610 Sameieinnbetalinger	336 118	0
Sum	**1 655 608**	**1 319 962**

Konto 3610 gjelder kr. 84 118 ekstra innbetalinger for ny trapp og kr 252 000 vedlikehold garasje.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	15 282
Sum	**0**	**15 282**

Inntektene for 2023 er viderefakturering beboere.
Saldoen i 2024 er kr. 0,00 . Årsaken er viderefakturering for skadyrutryddelse på kr. 22 000 har gått mot konto 6362.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	7 414	7 414
5971 Gaver ansatte ved jubileer	0	1 920
5990 Andre personalkostnader	900	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	52 585	52 585
Sum	**60 899**	**61 919**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	0	24 204
6362 Skadedyrutryddelse	0	2 000
6364 Matteleie	25 839	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	22 412	0
Sum	**48 252**	**26 204**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	329	0
6540 Inventar	1 347	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	290	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	443	0
6552 Driftsmateriell	3 562	1 979
Sum	**5 972**	**1 979**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	165 719	59 458
6602 Vedlikehold VVS	71 807	93 661
6603 Vedlikehold elektro	2 419	745
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	72 270
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 987	0
6616 Vedlikehold utv. Søndre Huseby Stiftelse	452 826	88 500
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 064	18 329
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
Sum	**725 821**	**332 962**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 767	0
Sum	**3 767**	**0**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 509	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	900	850
7750 Festeavgift/ tomteleie	153 090	153 086
7770 Betalingskostnader	3 585	4 230
7771 Andre gebyrer	0	767
7773 Omkostninger innkreving	1 020	0
7790 Andre kostnader	693	10 737
Sum	**162 796**	**169 670**

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

	2024	2023
1541 Bank konto 1520.08.84725	384 199	0
1542 Mellomregning finansieringsforetak	15 202	0
1549 Bank konto 1520.15.69106	217 947	0
Sum	**617 349**	**0**

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

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	735 270	-102 959	632 311
Sum opptjent egenkapital	**735 270**	**-102 959**	**632 311**
Sum egenkapital	**735 270**	**-102 959**	**632 311**

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.)	26.02.2025
Styremedlem	Helle Elisabeth Hofgaard (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Kjell Anker Worren (sign.)	26.02.2025

BUDSJETT 2025

Budsjett 2025			
	Budsjett 2025		
INNTEKTER			
Leieinntekter			
Internett / TV	146 343		Se konto 6951
Garasje	67 200		Se konto 6605
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 346 100		
Sum andre inntekter			
Sum inntekter	**1 559 643**		
KOSTNADER			
Lønnskostnader			
5406 Arbeidsgiveravgift	7 415		
5990 Andre personalkostnader	2 000		
Personalkostnader	**9 415**		
5331 Styrehonorar	52 585		Ingen økning fra tidligere år
Styrehonorar	**52 585**		
Av- og nedskrivninger			
Driftskostnader			
6200 Strøm- og energikostnader	78 000		Økning av energi på ca 5%
Energikostnader	**78 000**		
6361 Fast renhold	25 000		Matte service
6362 Skadedyrutryddelse			
6398 Felleskostnader Garasje ekstra innbetalinger			Ingen forventede ekstrakostnader for 2025
Kostnader eiendom/lokaler	**25 000**		
6320 Renovasjon	94 000		Økning fra Oslo kommune
6323 Feieravgift	7 000		
6329 Kommunale avgifter	198 000		Mindre vannbruk + reduksjon av mva til 15%
Kommunale avgifter/renovasjon	**285 000**		

6540 Inventar	2 000		
Verktøy, inventar og driftsmaterialer	**2 000**		
6601 Vedlikehold bygg	240 000		Oppussing av et par dører, oppgraving og rensing av overvanns rør, rep av 2 terrasser
6602 Vedlikehold VVS	0		Inngår i punktet over
6603 Vedlikehold elektro	6 000		Låser og lys
6605 Vedlikehold fellesanlegg Garasje	67 200		Garasjekostnader (200 x 28 x 12)
6616 Vedlikehold utv. Søndre Huseby Stiftelse	140 580		SHB felles (snømåking, feiing, gartner arbeider, etc)
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	20 000		Brannvern Drammen (for inspeksjonen 5.3.2025)
6630 Egenandel forsikring	10 000		Hvis uhellet er ute
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0		
Reparasjon og vedlikehold	**502 780**		
6700 Revisjonshonorar	17 000		
Revisjonshonorar	**17 000**		
6710 Forretningsførerhonorar	63 000		USBL
Forretningsførerhonorar	**63 000**		
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 000		
Andre honorarer	**5 000**		
6810 IT-rekvisita	100		
6940 Porto	400		
Kontorkostnader	**500**		
6951 Avgifter TV / Bredbånd	146 345		Telia
TV/bredbånd	**146 345**		
7400 Kontingenter	2 500		
Kontingenter og gaver	**2 500**		
7500 Forsikringspremier	185 000		Byttet til nytt selskap - TRYG
Forsikringer	**185 000**		
7718 Fellesarrangement	5 000		
7720 Årsmøte	0		Se 5990
7750 Festeavgift/ tomteleie	153 456		
7770 Betalingskostnader	5 000		
7771 Andre gebyrer	1 000		
7773 Omkostninger innkreving	1 000		
7790 Andre kostnader	8 000		
Andre kostnader	**173 456**		
Sum kostnader	**1 547 581**		
Driftsresultat	**12 062**		

Christiania Revision

Statsautoriserte Revisorer

MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N's årsregnskap som viser et underskudd på kr 102.959. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 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 2024 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 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 26 februar 2025

Hanne Cathrine Strømberg statsautorisert revisor



DRONNINGMAUDS GATE10– 0250OSLO O

HILDE MATHISEN SLETTEBERG	HANNE-KATRIN UVHOLT	HANNE CATHRINE STRØMBERG
Org.nr. 962460062	Org.nr. 962451535	Org.nr. 962461689
Mobil: 913 07 543	Mobil: 906 74 757	Mobil: 917 21 498
hms@christiania-revision.no	hku@christiania-revision.no	hcs@christiania-revision.no

6. INNKOMNE FORSLAG

Det var ingen innkommende forslag til fristen som var satt 25. Februar 2025.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Valgkomitéens innstilling til valg av nytt styre for
Sameiet Sondrevegen 2 G-N på Årsmøtet i Sameiet onsdag 26. Mars 2025 er:

Styreleder:	Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen (nye 2 år)
Styremedlem:	Helle Elisabeth Hofgaard (1 år)
Styremedlem:	Kjell Anker Worren (nye 2 år)
Varamedlem:	Eva Karvel (1 år)
Varamedlem:	Terje Ruud (1 år)

Valg av sameiet representant til årsmøte i Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB)
Forslag: Styreleder

Forslag til valgkomite: Thomas Helås Larsen og Magnus Nordén

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Boligsameiet Sondrevegen 2 G-N, 26. mars 2025.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift



Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.

usbl

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

Protokoll ordinært årsmøte i boligsameiet Sondrevegen 2G-N

Trimhuset 23.04.2024 kl. 18:00

Dagsorden

1. **Konstituering**

- Godkjenning av innkalling
    - Vedtak innkalling er godkjent
- Valg av møteleder
    - Vedtak, Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen ble valgt til møteleder
- Status for fremmøte
    - 16 fremmøtte, ingen fullmakter innlevert
- Valg av protokollfører
    - Kjell Anker Worren ble valgt til å skrive protokoll
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
    - Stein Halvard Løvskar undertegner prokollen
- Godkjenning av dagsorden
    - Dagsorden ble godkjent

2. **Årsmelding fra styret**
    - Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og godkjent
3. **Årsregnskap**
    - Gjennomgått og godkjent
4. **Godtgjørelse fra styret**
    - Vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 60.000,- for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer
5. Budsjett
    - Det fremlagte budsjettet ble gjennomgått og godkjent

6. Innkomne forslag

- **Forslag til ny tekst i punkt 11.**

  Dagens tekst:

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

  Ny tekst:

  Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på terrasser eller andre steder på bygget. Fugler, og andre dyr som tiltrekkes, f.eks. ekorn og mus kan alle være smittebærere. Og de legger igjen ekskrementer og annen skitt, ikke bare på terrasser og fasader, noen går også inn i leilighetene når det luftes.

  Godkjent

- Nytt punkt om parkering

  Det er forbud å parkere bobiler, campingvogner og tilhengere i sameiet foruten på egne plasser i garasjen. Parkering av disse henvises til gateparkering eller andre egnede oppstillingsplasser

  Utgår, hvis problemet øker tas dette opp igjen.

- Informasjon fra styret:

  Det er observert kasting av hageavfall. Det understrekes at Mærradalen er fredet område og at det ikke er lov til å kaste hageavfall eller annet avfall i Mærradalen!

7. Valg av styremedlemmer til valgkomiteen

Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen - Ikke på valg og fortsetter som styreleder.

Helle Elisabeth Hofgaard - Gjenvalgt som styremedlem for 2 år

Kjell Anker Worren- Ikke på valg og fortsetter som styremedlem

Eva Johanne Karvel - Valgt som varamedlem for 2 år

Terje Ruud – Gjenvalgt som varamedlem for 2 år

Generell informasjon til sameierne.

A. Strøm-mastene over Søndre Huseby Boligsameiet (SHB) vil bli fjernet. Det vil bli boret en tunnel fra Finstadjordet og til hjørnet Husebyvegen/ Sondrevegen. På hjørnetomten vil det bli bygget et "Muffehus". Ferdigstillelse vil være i ca år 2030.
B. SHB jobber med å utbedre trappen mellom General Krogs vei og Sondrevegen og mellom Sondrevegen 2-4 og Sondrevegen 1-3. Dette arbeidet vil skje i 2025. Det vil antageligvis bli snakk om en engangsinnbetaling på mellom kr. 3-4.000,- kroner
C. SHB jobber med å ferdigstille avtale om legging av Fiber-kabler. Arbeidet vil starte i år og leverandøren vil bli Telia (som vi har i dag). Nye kabler vil bli trukket inn i hver leilighet. Ønskes det flere punkter i leiligheten vil dette bli belastet den enkelte sameier.
D. Ved overgang til Fiber, så ønsker styret at de årlige kostnader for TV/ Internett og også garasjeleie blir holdt utenfor husleien. Husleien vil da bli redusert. Garasje og TV/ Internett skal heller ikke belastes etter brøk fordelingen, så det blir da enklere å justere disse prisene fremover. Kostnadene for Garasje og TV/ Internett vil bli belastet en – max 2 ganger i året.
Styret fikk godkjenning for å starte dette arbeidet.
E. Garasjelaget har kommet med en informasjon om at garasjen vil bli pusset opp. Garasjen skal vaskes (vegger og tak), males, nye Led lys skal installeres og brannvarslingen skal oppgraderes. Pris for dette vil komme på over millionen, noe som innebærer en engangsinnbetaling på mellom kr. 8-10.000,- pr. Plass rett over sommeren.

Dato 23.4.2024

Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen

Styreleder

Stein Halvard Løvskaar

PROTOKOLL
ORDINÆRT ÅRSMØTE I
BOLIGSAMEIET SONDREVEGEN 2 G-N

Dato: 05.06. 2023 kl. 18.00

Sted: Trimhuset (Søndre Huseby Trimsenter SHT AS)

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
  Vedtak innkallingen ble godkjent

- Valg av møteleder
  Stian Hvaal Møller ble valgt til å lede møtet

- Status for fremmøte
  Det var 11 stemmeberettigede - hvorav 1 fullmakt

- Valg av protokollfører
- Thomas Helås Larsen ble valgt til å føre protokoll

- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
  Tom Resvoll Holmsen

- Godkjenning av dagsorden
  Dagsorden ble godkjent

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og godkjent.

3) ÅRSREGNSKAP

Vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr 33 785,- godkjennes.
Resultatet føres med kr -33 785,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 60 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Vedtak: Det fremlagte budsjettet vedtas som sameiets budsjett for 2023.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skulle velges 2 nye medlemmer til styret og forslag var fremlagt av valgkomiteen

Vedtak:

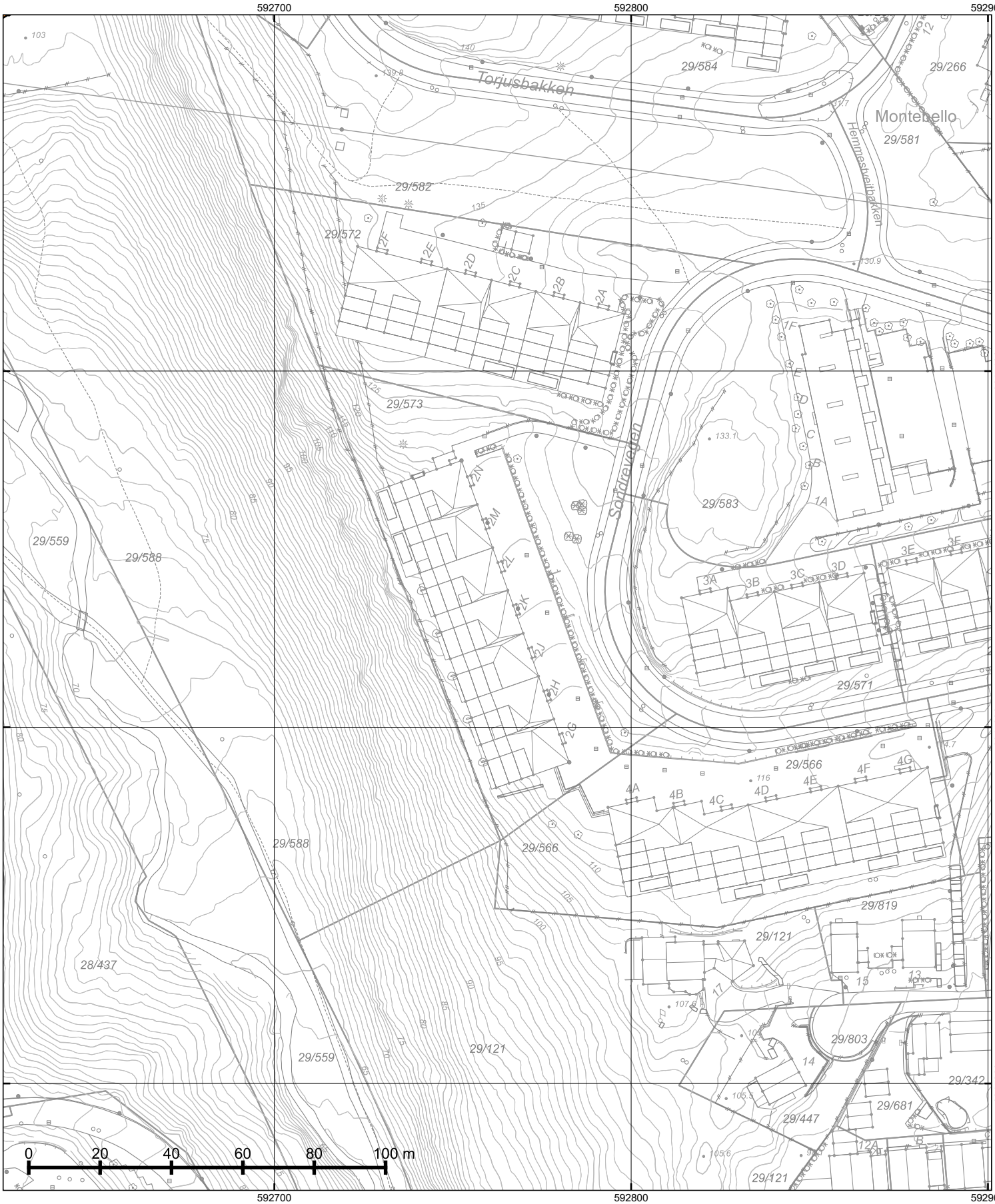
Ole Hartvig Bjerknæs-Jacobsen velges som styreleder for 2 år
Kjell Anker Worren velges som styremedlem for 2 år
Helle Hofgaard er ikke på valg og forsetter som styremedlem.
Karen Beckstrøm er ikke på valg og fortsetter som varamedlem til styret.
Terje Ruud er ikke på valg og fortsetter som varamedlem til styret

Det skal velges en årsmøterepresentant til SHB
Stein Halvard Løvskar velges som årsmøterepresentant for SHB.

Eva Karvell tok et ekstra år som medlem av valgkomiteen
Thomas Helås Larsen ble valgt inn som nytt medlem i valgkomiteen for 2 år.

Stian Hvaal Møller
Styreleder

Tom Resvoll Holmsen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

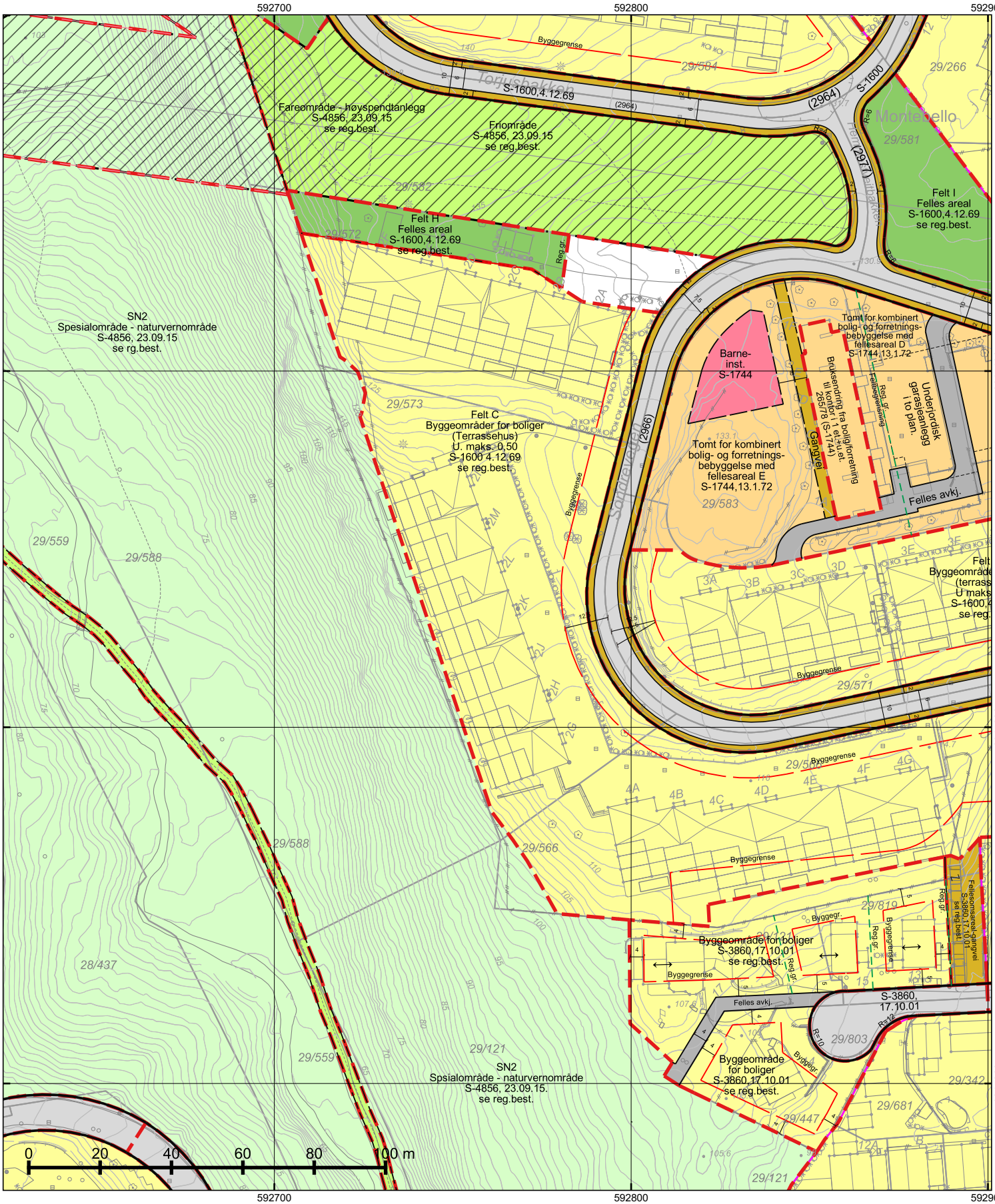
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139746/ 86507674
Deres ref.: 14040/ CHRFRE
Adresse: SONDREVEGEN+2J
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: 17.03.2025

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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139746/ 86507674

Deres ref.: 14040/ CHRFRE

Adresse: SONDREVEGEN+2J

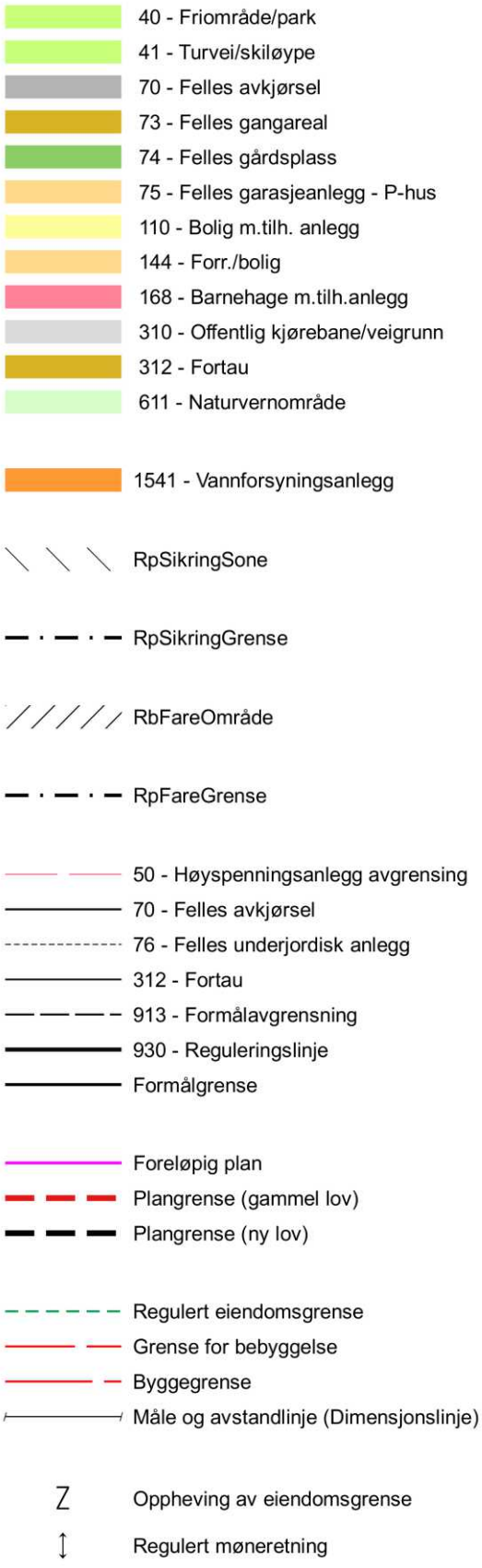
Kommentar:

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

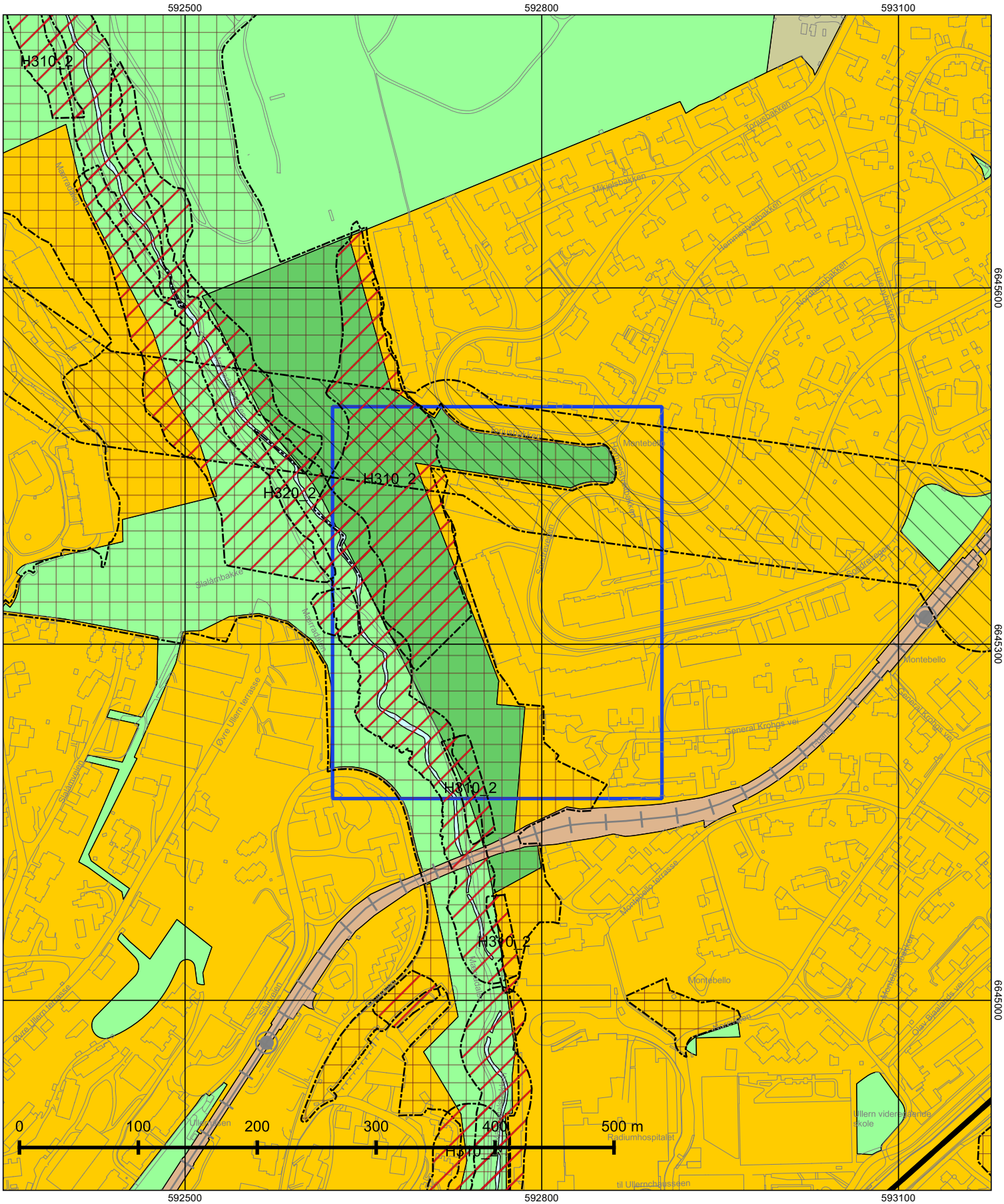
Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139746/ 86507674
Deres ref.: 14040/ CHRFRE
Adresse: SONDREVEGEN+2J
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139746/86507674
Deres ref.: 14040/ CHRFRE

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



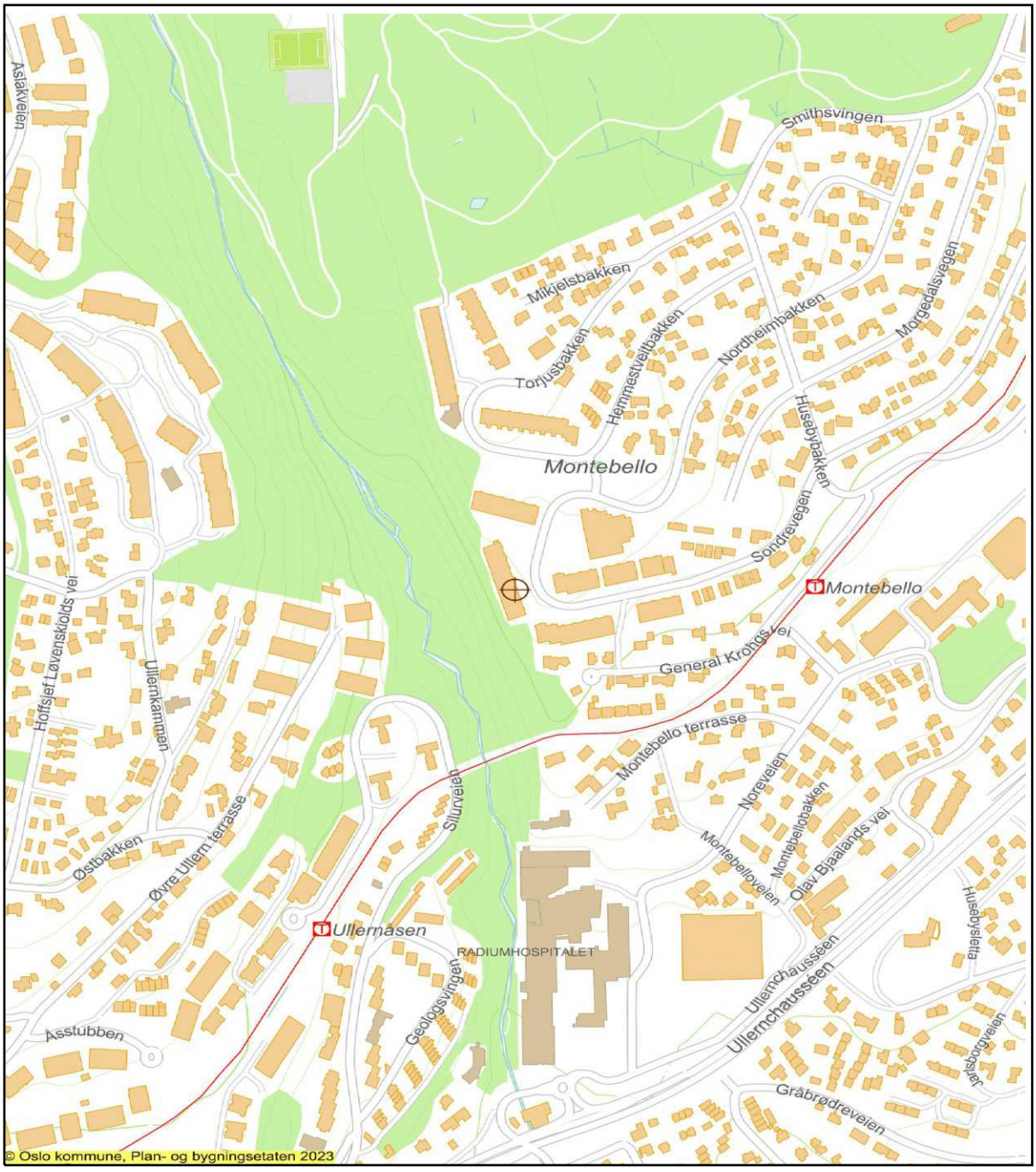
Oversiktskart

Adr.: Sondrevegen 2 J

Bydel : ULLERN

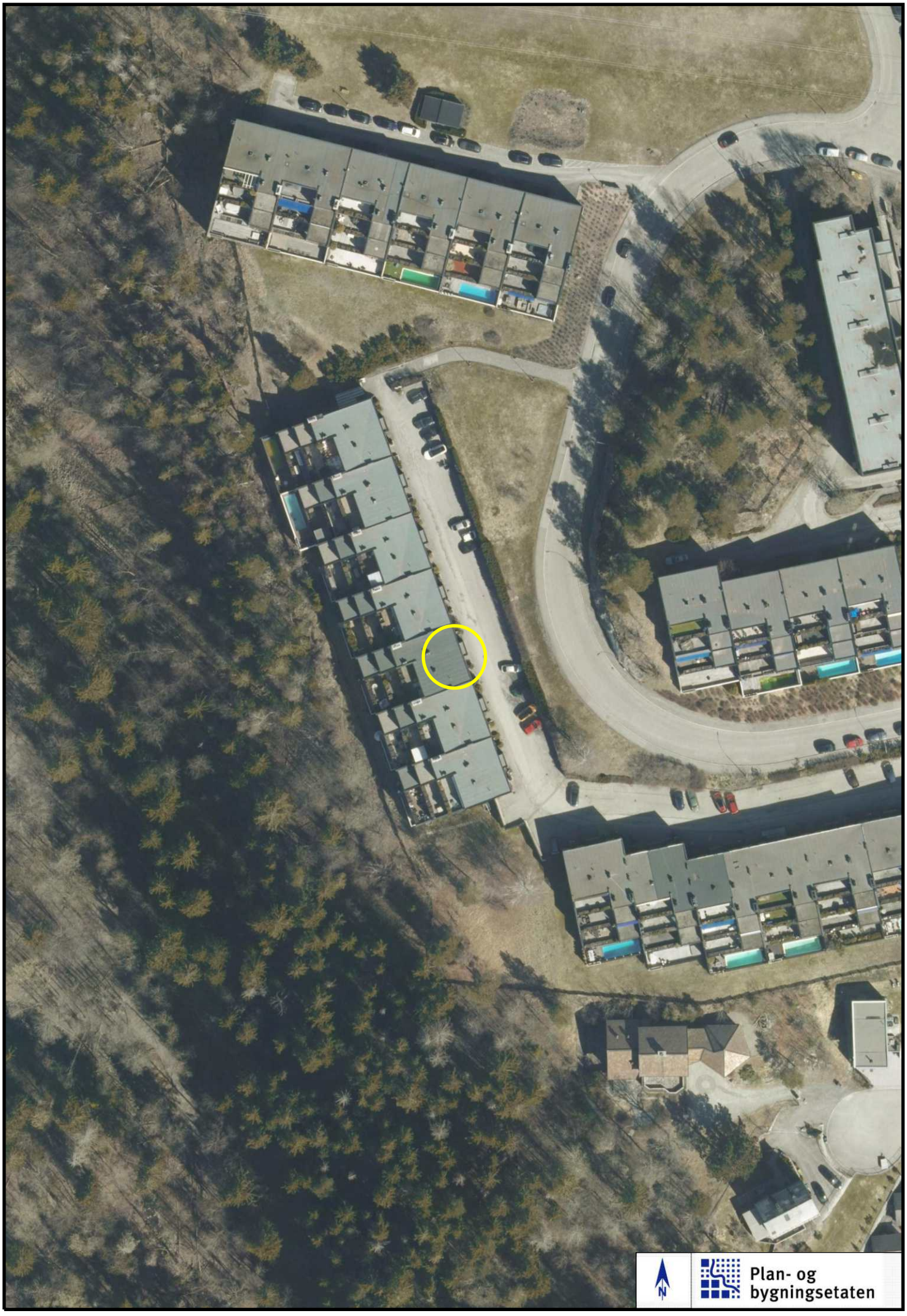
Gnr bnr : 29 / 573

Skolekrets (2020/2021): Smestad



Dato: 17.03.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Sondrevegen 2 J Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.03.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christian Fredrik Gilhuus-Moe
SONDREVEGEN 2J

Dato: 17.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507674
8376291

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 573

Vi viser til bestilling av 20250315 for SONDREVEGEN 2J.

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

6712 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

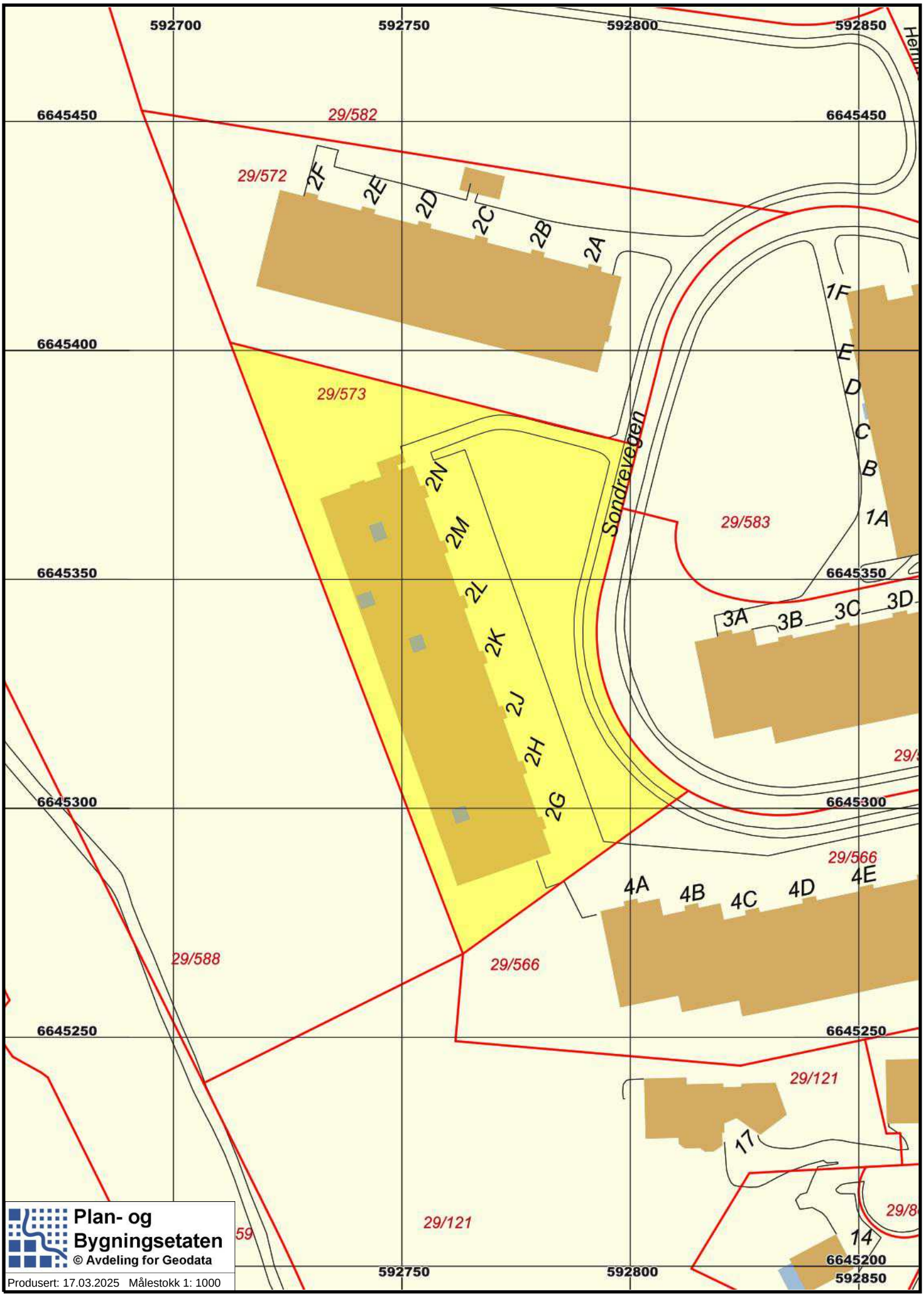
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


592700
592750
592800
592850
6645450
6645400
6645350
6645300
6645250
6645200
29/582
29/572
29/573
29/583
29/566
29/588
29/121
2F
2E
2D
2C
2B
2A
1F
E
D
C
B
1A
2N
2M
2L
2K
2J
2H
2G
Sondrevegen
3A
3B
3C
3D
4A
4B
4C
4D
4E
17
14
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 17.03.2025 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 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.: 69/4290

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 20.2.76.

Bygningens art: Terrassehus m/garasjer.

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

Byggemelder:

Ansvarshavende: Arkitekt John A. Engh. Griniveien 123. Oslo 7.

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

SM. C-15. 4000. ANDVORD. 7814/74. —

Skatteetaten

Dato
18.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 29 Bnr 573 Fnr 0 Snr 9

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 820 814
Som sekundærbolig:	kr 10 458 306

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Sondrevegen 2J

Nabolaget Husebybakken/Øvre Montebello - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	6 min 2.5 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 475 elever, 23 klasser	8 min 3 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	8 min 2.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	7 min 2.9 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	8 min 3.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	15 min 1.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Montebello Linje 3	7 min 0.5 km
Montebelloveien Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	14 min 1.1 km
Abbediengen Linje 13	27 min 1.9 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 9.7 km

BARNEHAGER

Mærradalen barnehage (1-5 år) 25 barn	21 min 1.5 km
Husebygrenda barnehage (3-5 år) 18 barn	23 min 1.7 km
Hasselkroken Kanvas-barnehage (1-5... 80 barn	26 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Makrellbekken	17 min
Joker Ullern	26 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Røa Senter	7 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	14 min
Røa Vinmonopol	8 min

SPORT

Husebybakken balløkke	7 min
Ullern videregående	15 min
Montebello Trim	8 min
SATS Njårdhallen	16 min

«Det er koselig, lite trafikk, hyggelige mennesker»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

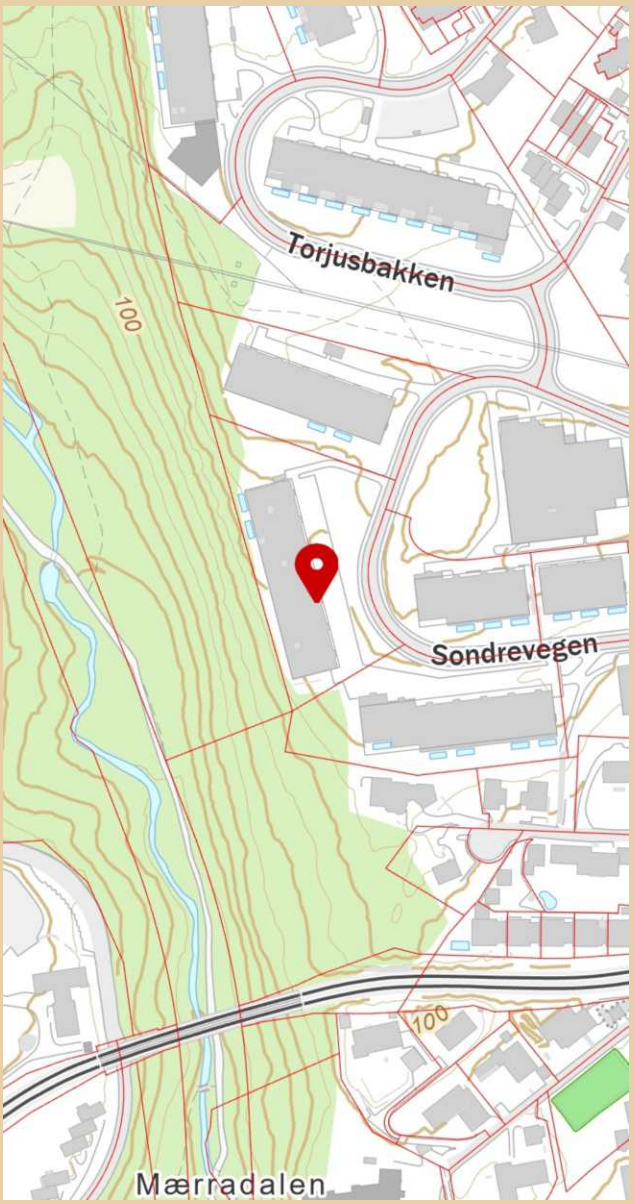
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Gateparkering
Lett 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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 2J, 0378 Oslo
Gnr. 29, Bnr. 573, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250129

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian Fredrik Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@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.
