



TVEITA

Simon Darres vei 36

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Simon Darres vei 36 - et romslig og innholdsrikt rekkehus med stort potensial! Foto: Chris Borowiak

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 5 500 000,-	Rekkehus	34096.2 m² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
18 602,-	Borettslag	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
6 242 449,-	2	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
8 460,- pr. mnd	2	
FELLESGJELD	BYGGEÅR	
Kr 723 847,-	1964	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
107/110 kvm	C - Rød	

Din megler



Tonje Heitmann Eide

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

tonje.eide@emera.no
+47 480 58 025

Med et sterkt engasjement for eiendom og mennesker, jobber jeg hver dag for å sikre en trygg, ryddig og lønnsom prosess for kundene mine - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Jeg er opptatt av ærlig rådgivning, god tilgjengelighet og kvalitet i alle ledd.



Oppussingsobjekt - Familievennlig rekkehus over to plan med solrik hage og garasje. Rolig og sentralt område

Velkommen til Simon Darres vei 36!

Et rekkehus i Sørhellinga Borettslag med stort potensial for deg som ønsker å skape ditt eget drømmehjem! Boligen fremstår som et oppussingsobjekt, men byr på en god planløsning over to etasjer, egen hageflekk og tilhørende garasje. Her får du muligheten til å forme boligen etter egen smak og behov, i et etablert og rolig boligområde.

Vinduer og terrassedør har trerammer med isolerglass og er merket med produksjonsår 2018.

Nærhet til skoler, barnehager, bussforbindelser og dagligvare gir en praktisk hverdag for både familier og par. Uteområdet har gode solforhold og plass til hyggelige stunder. Dette er en sjelden mulighet til å realisere boligdrømmen med potensialet til å skape noe helt eget!

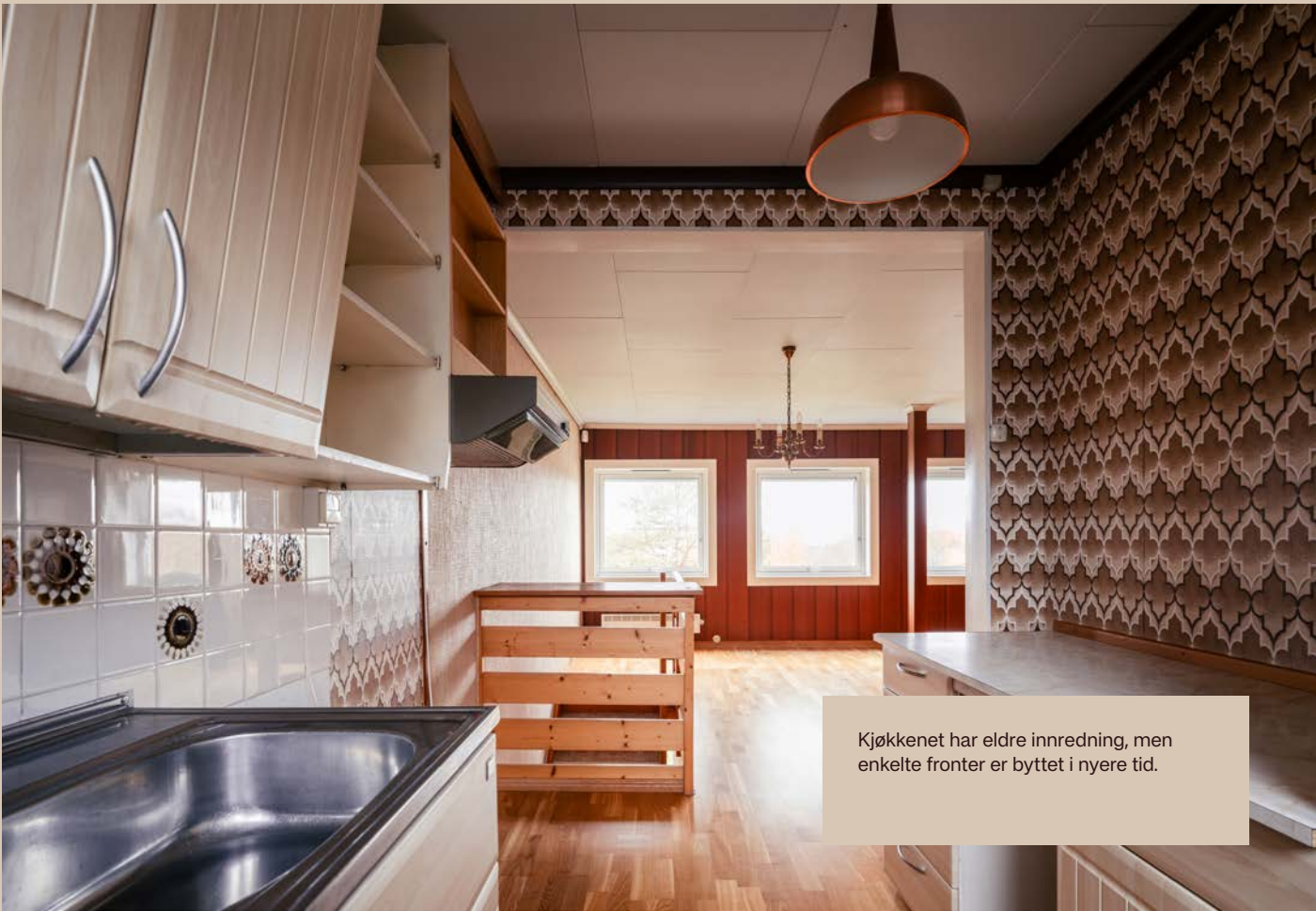


Boligen har et solid utgangspunkt, men fremstår som et oppussingsobjekt med behov for modernisering

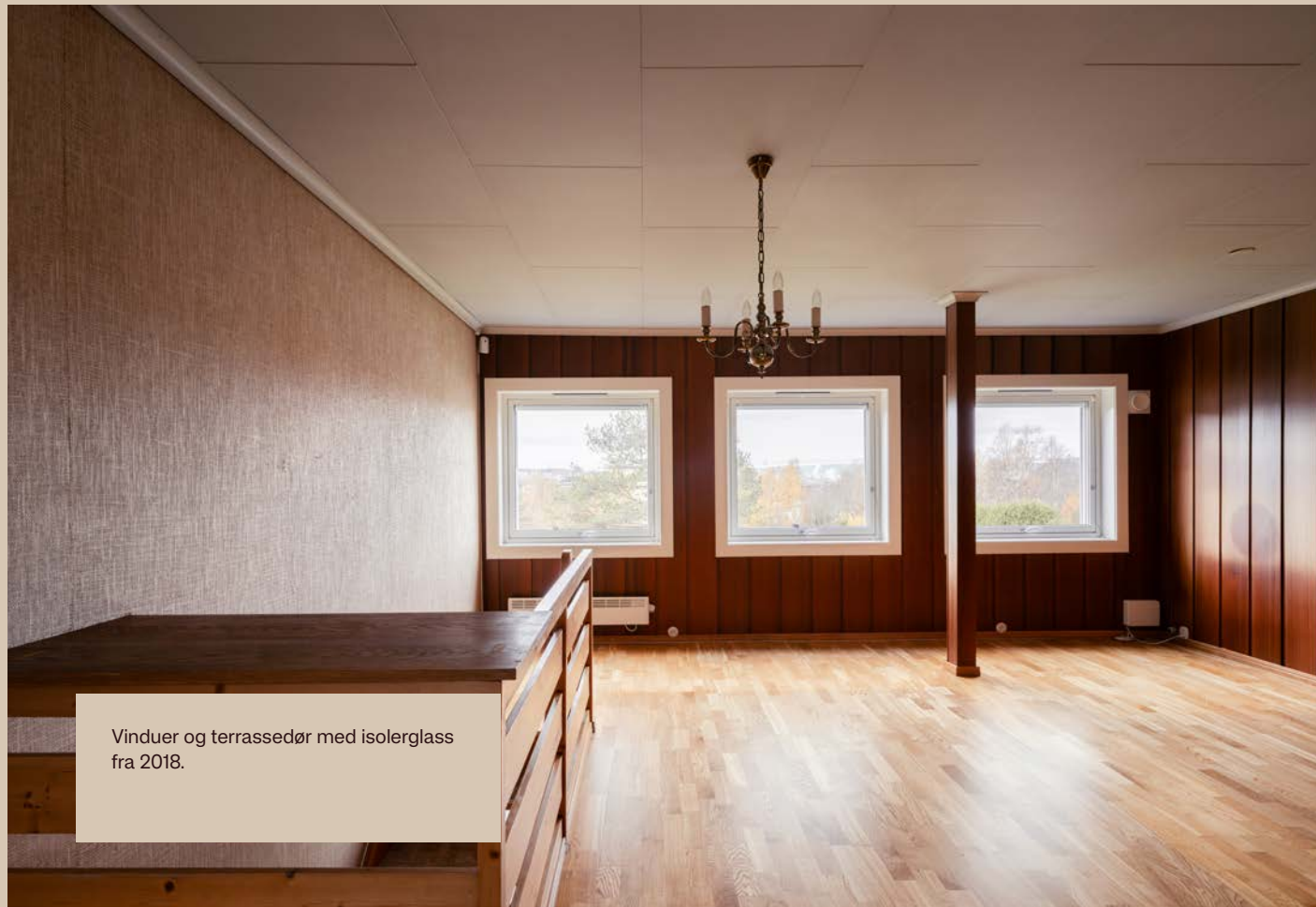


A wide-angle photograph of a cityscape viewed from an elevated position. In the foreground, the dark grey roof and white garage doors of a modern building are visible. Behind the roof, a dense forest of trees with vibrant yellow and orange autumn foliage dominates the middle ground. Several tall, thin trees with bare branches stand out against the sky. In the background, a city with various buildings, including a prominent modern glass-fronted structure, is nestled at the foot of a forested hill. The sky is filled with soft, grey clouds, creating a diffused light across the scene.

Her har du utsyn mot Holmenkollen.



Kjøkkenet har eldre innredning, men enkelte fronter er byttet i nyere tid.



Vinduer og terrassedør med isolerglass fra 2018.



Over benkeplaten er det fliser og tapet, og belysning er montert på vegg over benk. Komfyrvakt er installert



Lys og luftig stue med god plass til både sofagruppe og spisestue.



Boligen har to soverom i hovedetasjen - praktisk for barnefamilier.



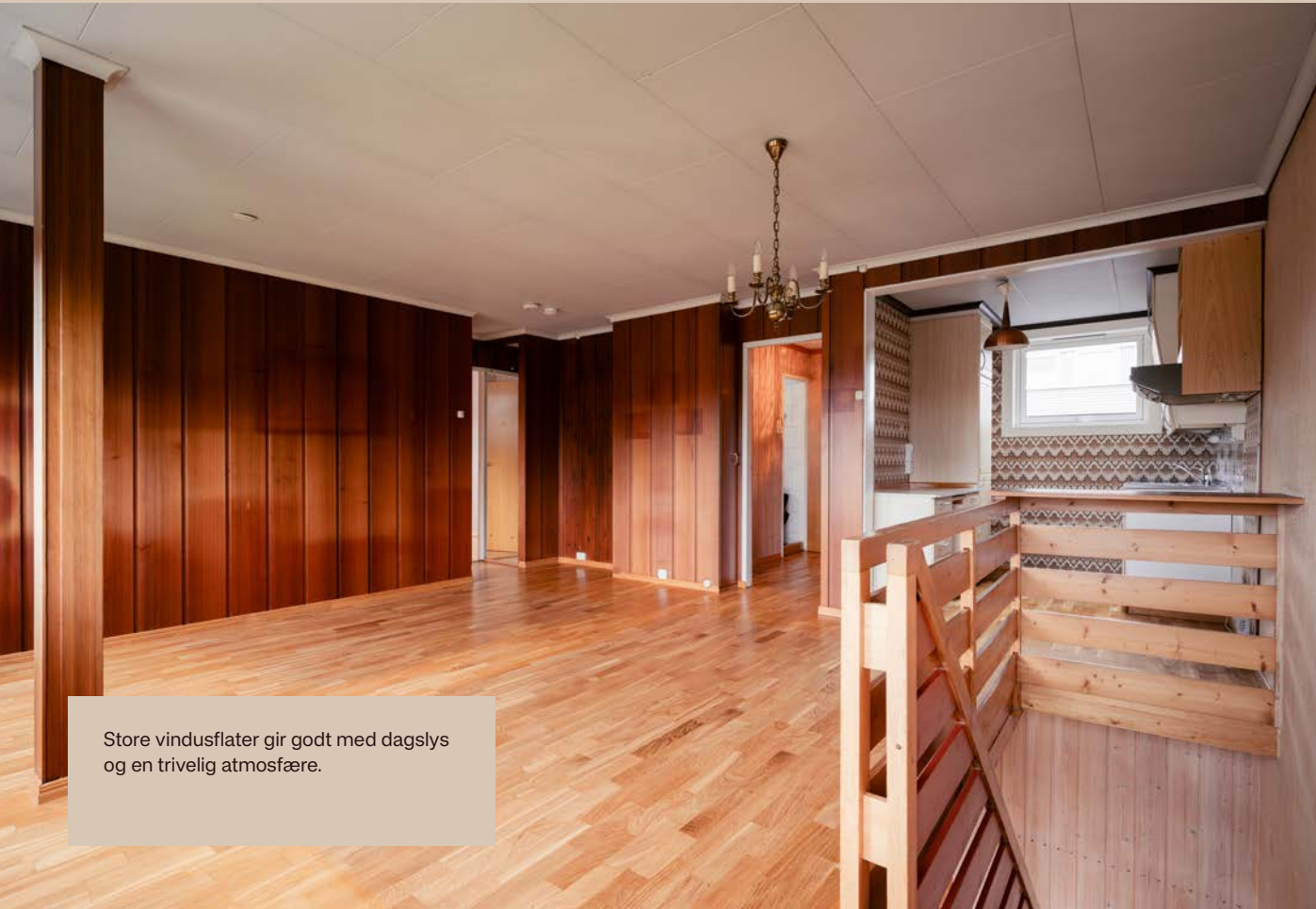
Lyse og trivelige soverom med gode innredningsmuligheter.



Hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



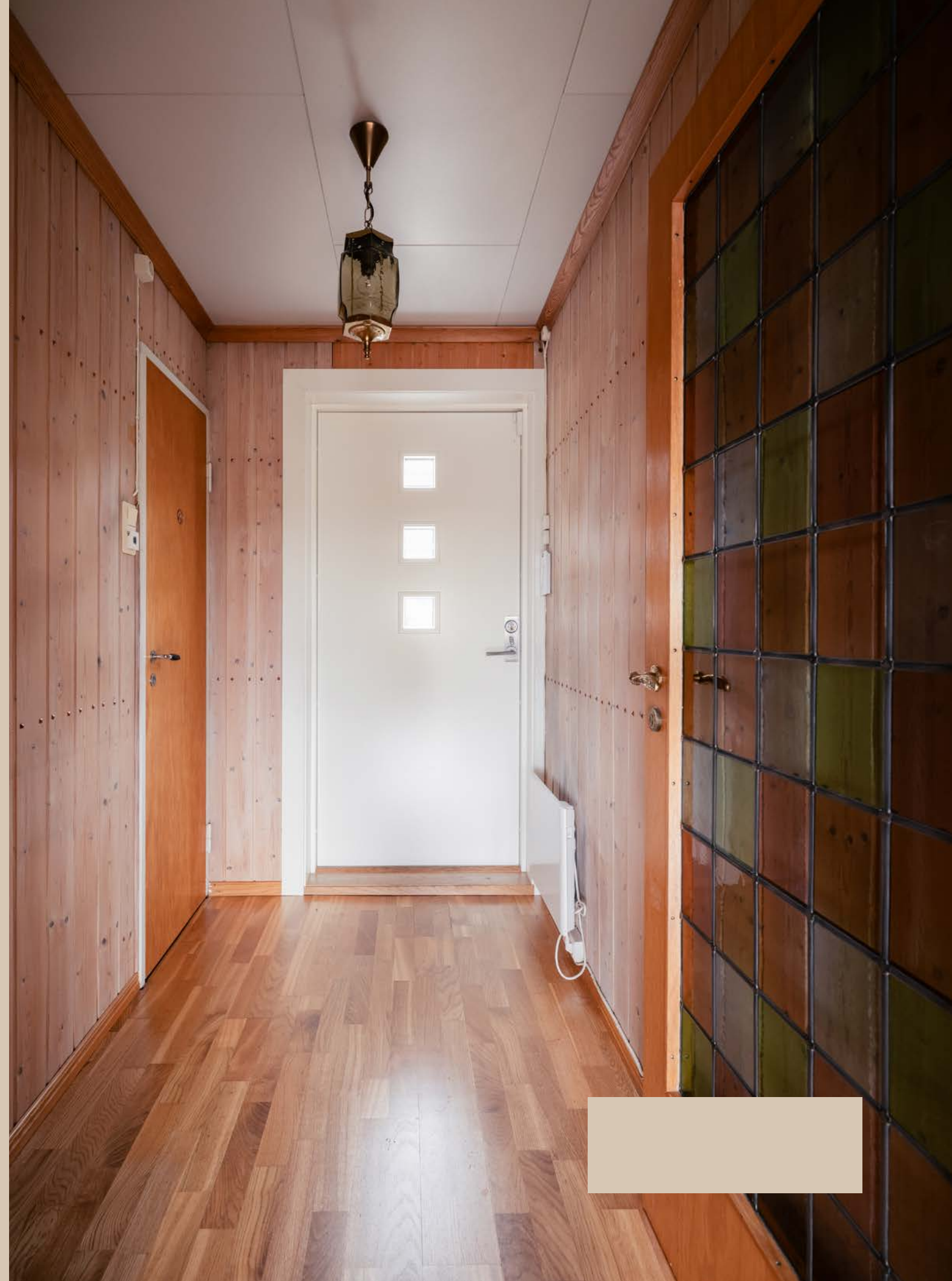
Soverom med gode vindusflater og naturlig lysinnslipp.



Store vindusflater gir godt med dagslys og en trivelig atmosfære.

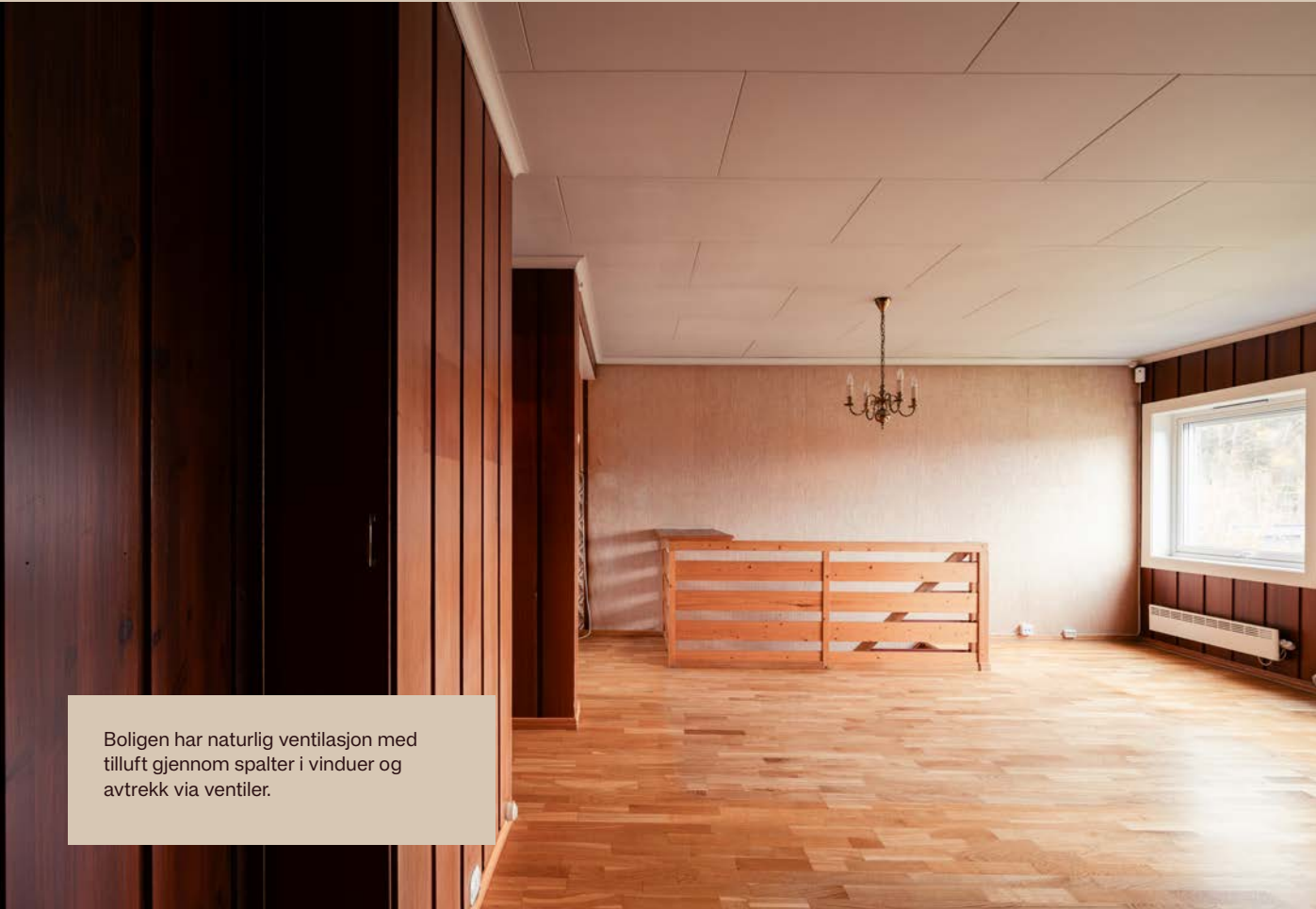


Gode muligheter for å skape en åpen og sosial sone mellom kjøkken og stue.





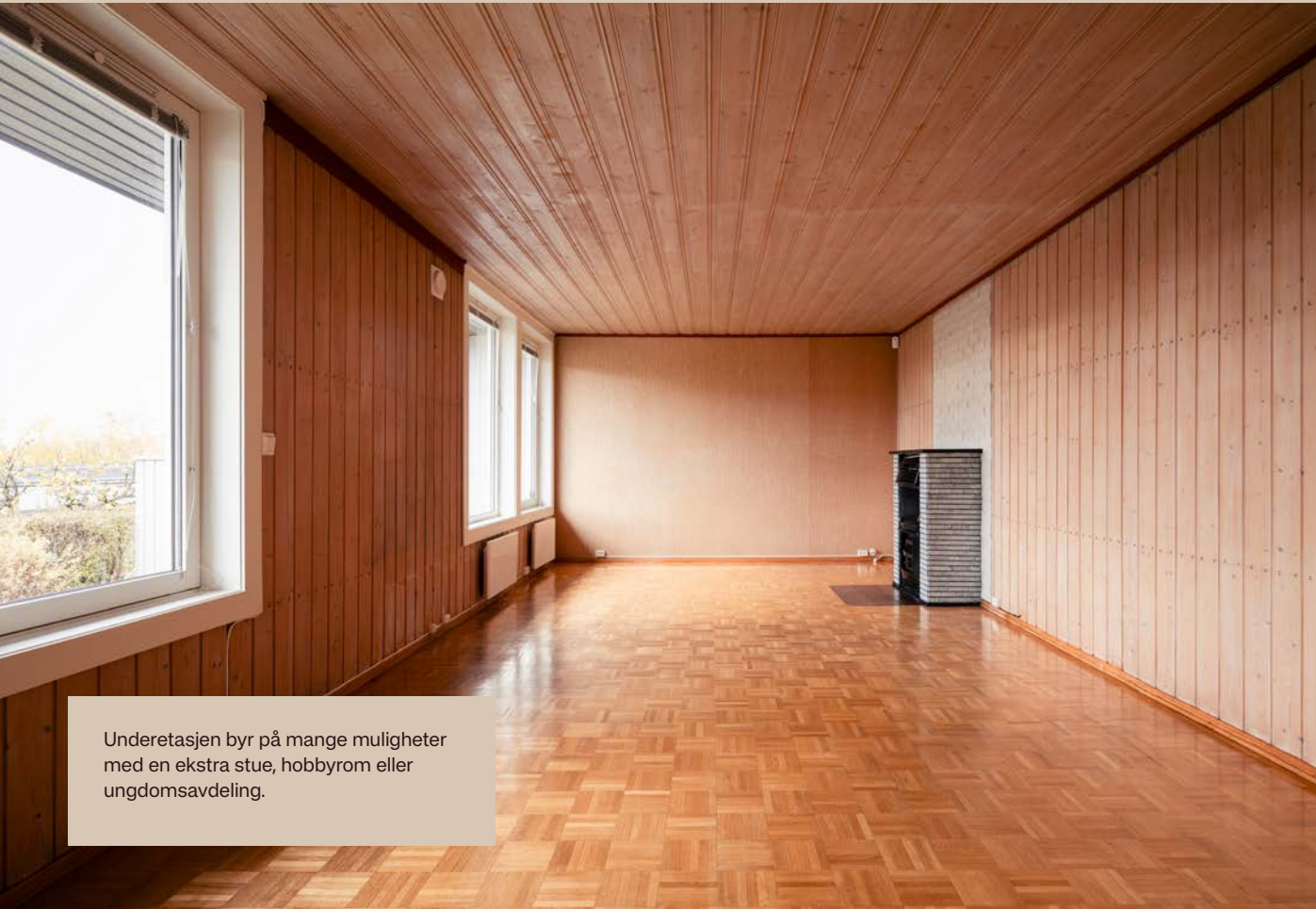
Helfliset bad med varmekabler i golv.



Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom spalter i vinduer og avtrekk via ventiler.



Fra underetasjen er det utgang til en herlig hage.



Underetasjen byr på mange muligheter med en ekstra stue, hobbyrom eller ungdomsavdeling.



Her har man en solrik hage med sol fra formiddag til solen går ned.



Underetasjen inneholder en romslig stue, tre boder og en vaskekjeller



Praktisk og romslig vaskerom - her er det lagt til rette for en praktisk vaskesone med god plass til maskiner



Simon Darres vei er en blindvei med lite trafikk, noe som gir et trygt og fredelig bomiljø - perfekt for barnefamilier



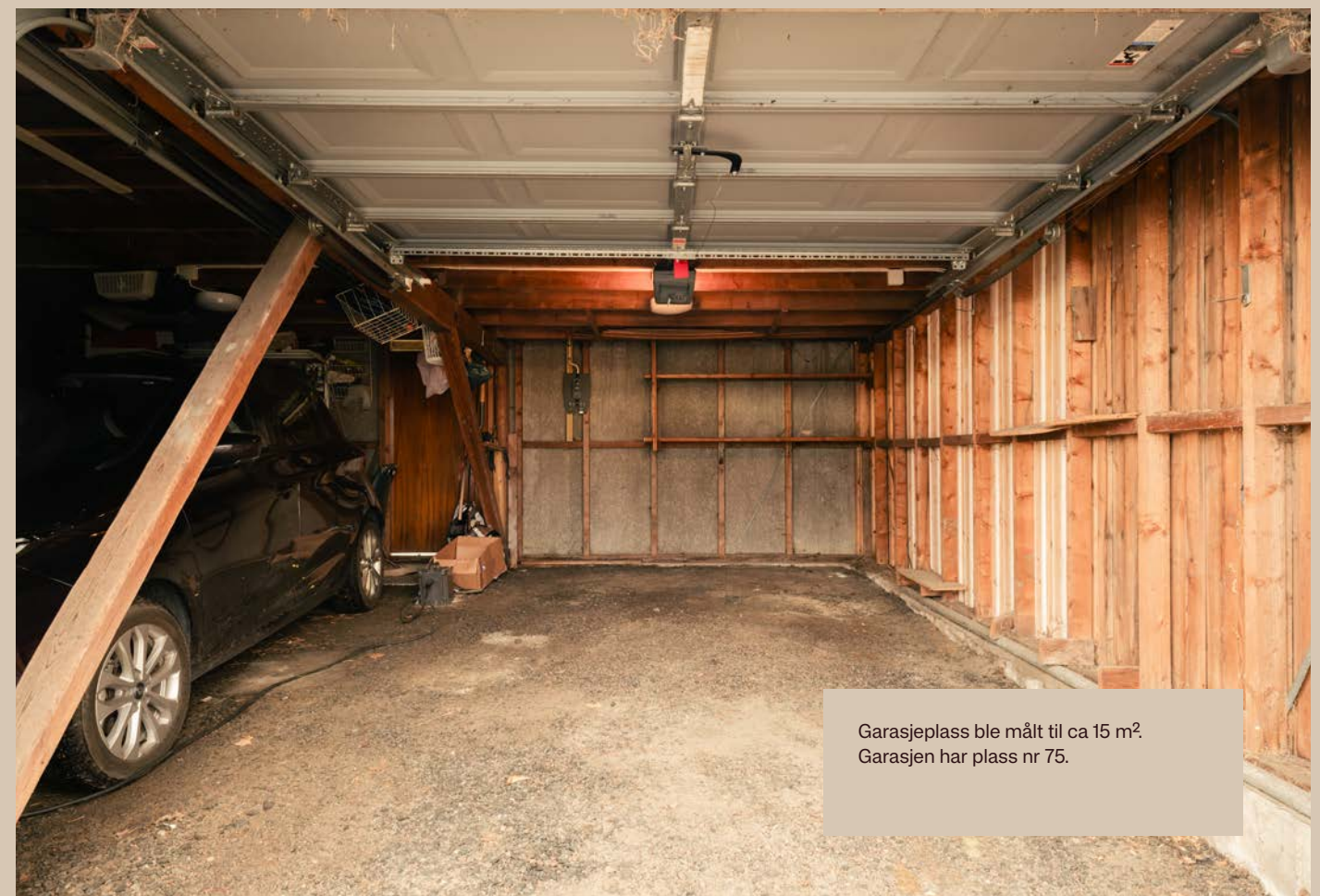
Velkommen inn!



Rett nedenfor rekkehuset finner du garasjeplassen.



Utvendig bod på ca. 3,4 m² - perfekt for sportsutstyr, barnevogn eller redskaper.



Garasjeplass ble målt til ca 15 m².
Garasjen har plass nr 75.

Plantegning

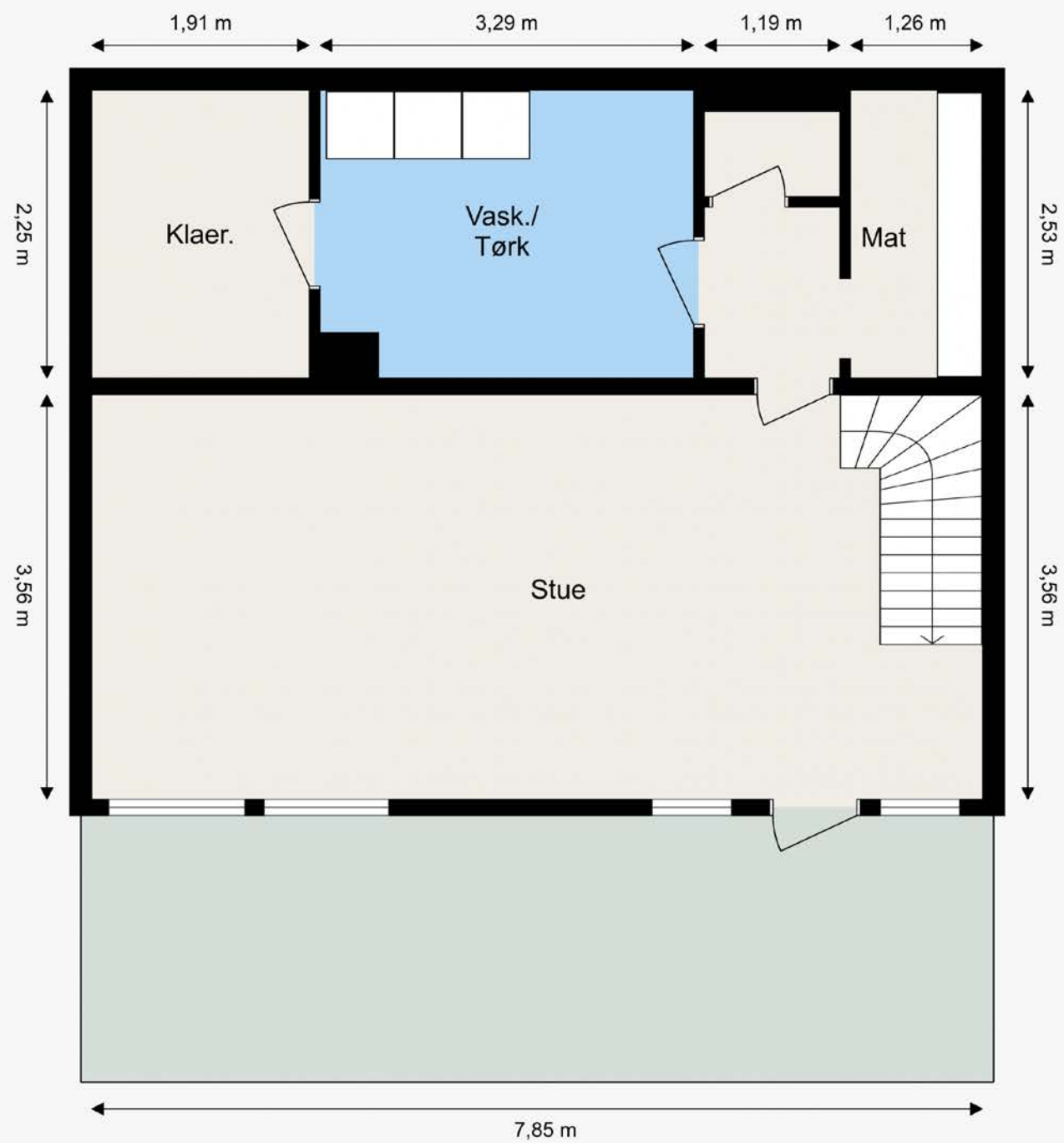


1. Etasje
Simon Darres vei 36



Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme



Underetasje
Simon Darres vei 36



Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

SIMON DARRES VEI 36

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 500 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 500 000,00 (Prisantydning)

723 847,06 (Andel av fellesgjeld)

6 223 847,06 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 212,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 302,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

18 602,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

6 233 149,06 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

6 242 449,06 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 242 449

Felleskostnader

Felleskostnader kr 8 460,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles på følgende måte:

Personalkostnader

Styrehonorar

Revisjonshonorar

Forretningsførerhonorar

Konsulenthonorar

Kontingenter

Drift og vedlikehold

Forsikringer

Kommunale avgifter

Energi/fyring

TV-anlegg/bredbånd

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Ifølge styreleder kan fremtidige endringer i kommunale avgifter, forsikringskostnader og rentenivå ha innvirkning på sameiets felleskostnader, og det kan derfor ikke utelukkes at disse kan øke over tid. Det foreligger imidlertid ingen konkrete planer eller vedtak om økning av felleskostnadene per i dag.

Planer i fremtiden er i følge styreleder 04.11.25 rørfornyng, men dette vil ikke påvirke felleskostnader.

I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte boliger i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Fellesgjeld

Kr 723 847 pr. 17.10.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207716944

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,24%

Restsaldo 54 288 725,00

Innfrielsesdato: 30.09.2057

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

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

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kollektiv avtale med Telia (TV og internett - Kollektiv Flex Premium 50 Xtra). Dekoder skal følge leiligheten ved salg.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 280 372(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 121 487(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i et stille og etablert boligområde på Tveita, nær grensen mot Hellerud. Simon Darres vei er en blindvei med lite trafikk, noe som gir et trygt og fredelig bomiljø – perfekt for barnefamilier, førstegangskjøpere eller deg som rett og slett ønsker å bo tilbaketrukket, men samtidig sentralt.

Området preges av grønne omgivelser, hyggelige naboskap og veldrevne uteområder. Boligen er en del av det populære Sørhellinga borettslag, som er kjent for sin lune og sosiale atmosfære. Her finnes små, trygge gangveier mellom rekkehusene, lekeplasser, frodige fellesarealer og til og med en liten skogteig rett ved boligrekken – kjent som «Lilleskogen» blant beboerne. Her kan barna løpe fritt og leke i trygge omgivelser, mens voksne kan nyte rolige stunder i grønne omgivelser rett utenfor døren.

Det er kort gangavstand til både barnehage og barneskole, noe som gjør hverdagen enklere for småbarnsfamilier. Norlandia Sørhellinga barnehage ligger kun noen få minutters gange unna, og det samme gjør nærmeste bussholdeplass, som gir deg rask og enkel tilgang til øvrige deler av byen. Boligen har også nærhet til Tveita senter, hvor du finner dagligvarebutikker, apotek, spisesteder og andre servicetilbud – alt du trenger i en travel hverdag.

Med beliggenhet høyt i terrenget får man gode lysforhold gjennom store deler av dagen, og flere boliger i veien har både utsikt og solrike uteplasser. Samtidig er det kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder, med blant annet Alnaelva og Østmarka lett tilgjengelig for både

spaserturer, joggeturer og skogsturer året rundt.

Her får du muligheten til å bo i et rolig, grønt og veldrevet boligområde med nærhet til alt byen har å by på – en sjelden kombinasjon som gjør Simon Darres vei til et svært ettertraktet sted å bo.

Parkering

Garasjeplass ble målt til ca 15 m². Garasjen har plass nr 75.

I garasjen er det opplegg på veggen for å montere elbil lader.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Adressen har ikke beboerparkering.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 34096.2 m²

Arealbekreftelse fra seeiendom. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen vedrørende nybygg rekkehus datert 04.09.1974. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk. Opprinnelig wc ved entré er i dag slått sammen til et større bad. I tillegg var det tidligere et soverom i den delen som i dag benyttes som stue i 1. etasje. Det er også avvik mellom hvor trappen er plassert på tegning og hvor trappen er idag. Trappen er tegnet inn midt i dagens stuen, men den faktiske plasseringen er langs endeveggen mot naboenhet. Om trappen har blitt flyttet eller alltid hatt samme plassering er ukjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 04.09.1974.

Innhold

Rekkehuset går over to plan og har følgende romfordeling:

1. Etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom
Underetasje: Stue, tre boder, vaskekjeller

I tillegg har man en utvendig bod på ca 3,4 kvm rett ved inngangen.

Garasje plass ble målt til ca 15 m². Garasjen har plass nr 75.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 110 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 49 m² Stue, tre boder, vaskekjeller

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom

BRA-e: 3 m² Utvendig bod

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Dette rekkehuset går over to etasjer og fremstår som et romslig og familievennlig hjem med gode planløsninger og mange muligheter for den som ønsker å sette sitt eget preg. Boligen har et solid utgangspunkt, men fremstår som et oppussingsobjekt med behov for modernisering og oppgradering.

I første etasje finner man entré, bad, stue og kjøkken samt to soverom. Underetasjen inneholder en romslig stue, tre boder og en vaskekjeller, noe som gir gode oppbevarings- og bruksarealer. Rett utenfor inngangen ligger en praktisk, utvendig bod på ca. 3,4 m², perfekt for oppbevaring av sportsutstyr, barnevogn eller hageredskap. Til boligen hører også en garasje plass på ca. 15 m², merket med plassnummer 75.

Baderommet ble ifølge opplysninger fra rekvirent etablert rundt 2005. Aktuell byggeforskrift for perioden er de tekniske forskriftene gjeldende mellom 1997 og 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvem som har utført arbeidet eller hvordan rommet er bygget opp, og vurderingen er derfor basert på opplysningene som er gitt samt det som var synlig ved befaring. Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med termostattyrt varmekabler - en praktisk løsning som gir god komfort.

Kjøkkenet har eldre innredning, men enkelte fronter er byttet i nyere tid. Innredningen har glatte, folierte fronter og en laminat benkeplate med heldekkende kum i rustfritt stål. Over benkeplaten er det fliser og tapet, og belysning er montert på veggen over benk. Komfyrvakt er installert, og avtrekket skjer via mekanisk kjøkkenventilator. Det er ikke installert hvitevarer per i dag, noe som gir ny eier mulighet til å oppgradere kjøkkenet etter eget ønske og behov.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom spalter i vinduer og avtrekk via ventiler. Varmtvannsberederen er plassert i vaskekjelleren og har et volum på om lag 198 liter. Den er tilkoblet det elektriske anlegget via stikkontakt, og rommet der berederen står er utstyrt med sluk i gulvet.

Det elektriske anlegget består av automatsikringer med jordfeilbrytere og er plassert i bod. Hovedsikringen er på 32 ampere, med 10 fordelingskurser. Det er installert selvavlesende strømmåler, og kursfortegnelse foreligger i skapet. Oppvarming skjer via elektriske panelovner, i tillegg til gulvvarme på badet og en vedovn i underetasjen som bidrar til en lun og behagelig atmosfære. Ovnen står på en stålplate som fungerer som gnistfanger og beskytter gulvet mot glør og aske.

Overflatene i boligen består av fliser på badet, mens øvrige rom har ruteparkett, 3-stavs parkett, heltre eller malt betong. Veggene er dels flissatte, dels med panel eller strie, og underetasjen har malte murflater.

Vinduer og terrassedør har trerammer med isolerglass og er merket med produksjonsår 2018. Dette bidrar til et godt inneklima og bedre energieffektivitet. Terrassedøren i underetasjen gir utgang til uteområde og slipper inn rikelig med naturlig lys.

Boligen har mange av de kvalitetene som familier ser etter: god plass, praktisk planløsning, utebod og garasje. Samtidig ligger det et stort potensial her for den som ønsker å modernisere og skape et hjem som kombinerer

dagens standard med eiendommens solide grunnstruktur.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningdeler med TG2:

- Innvendig > Overflater: Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningdeler er ikke nedsatt. Overflatene vil nok av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering. Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

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

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom) Lokalfall i dusjsonen er mindre enn dagens krav. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Sluket lokalisert innenfor skinnkant ved dusjhjørne. Dette gjør at sluket er adskilt fra øvrig gulv. Dette kan føre til at evt. lekkasjevann ikke vil kunne renne uhindret til sluk. Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering. Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter

oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er også påvist noe krakkelering i vask.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenet mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men er av eldre dato og har synlig slitasje på fronter og skrog. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder og overflatepreget bruksslitasje. Bruksfunksjonen er ikke nedsatt, og eventuelle tiltak bør vurderes ut fra kjøpers egne ønsker og estetiske preferanser.

Bygningsdeler med TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 21 mm gjennom hele rommet på soverom. Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 32 mm gjennom hele rommet i stuen. - Innvendig > Rom Under Terreng: Det ble stedvis observert avflassing/buler på betongvegger under terreng. Mangel på kapillærbrytende sjikt, som f.eks. plast mot byggegrunn, er typisk for bygninger fra visse byggeår. Uten dette laget kan fuktighet fra grunnen trenge opp i konstruksjonene, noe som kan føre til problemer over tid. En av de mest synlige indikasjonene på at fuktighet trekker opp fra grunnen er avflassing og buler langs betongveggene. Disse skadene på

betongveggene indikerer at fuktighet har trengt inn i materialet og forårsaket skade over tid. Når vann absorberes av betong, kan det føre til at overflaten løsner, noe som resulterer i avflassing. Bulene kan oppstå når vannet fryser og utvider seg inne i betongen, noe som ytterligere svekker strukturen. Disse forholdene må sees i sammenheng med mulig dårlig eller mangelfull drenering rundt bygget. Uten tilstrekkelig drenering vil vann samle seg rundt fundamentet og øke risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen. - Spesialrom > Underetasje > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon: Vaskekjelleren må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Taksator AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: - Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Informasjonen som er gitt i tilstandsrapporten regnes som kjent for kjøper, og det vil ikke være anledning til å reklamere på forhold som er omtalt der. Spesielt forhold merket med TG2 og TG3 bør vurderes grundig, da disse indikerer at det foreligger avvik fra normal slitasje eller høy alder, som kan medføre behov for utbedringer. Bygningsdeler som er markert med TGIU er ikke undersøkt av takstmannen.

Nedenfor følger en beskrivelse av boligen basert på tilstandsrapporten: Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig liggende kledning med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag og støpt gulv mot grunn, Tilnærmet flatt tak i trekonstruksjoner, tekket med shingel/folie. Grunnmuren er oppført i betong/mur fra byggeåret og antas fundamentert på fjellgrunn eller andre stabile,

komprimerte masser.

Øvrig informasjon

Adresse

Simon Darres vei 36, 0669 OSLO

Gnr. 140, bnr. 32, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 16 i Sørhellinga Borettslag
med orgnr. 950427760

Selger

Cathrine Berg Hogstad

Borettslag

Sørhellinga Borettslag

Organisasjonsnummer: 950427760

Andelsnummer: 16

Borettslaget ble bygget på tomt som var festet fra Oslo Kommune. Tomten ble kjøpt i 1986. På grunn av galt fastsatt tomtegrense i 1986 ble det foretatt en justering av tomtegrensen i 2000.

I de årene borettslaget har bestått er det lagt ned mye arbeid i opparbeiding av utearealene og resultatet er frodige og vakre hager. Det gjennomføres også mye vedlikehold av fellesarealer gjennom dugnadene som gjennomføres vår og høst.

Den lille skogteigen mellom husrekkene kalt Lilleskogen,

har alltid vært til glede for de yngste beboerne. Blomster, bær og sopp og de mange fine gjemmestedene der gjør borettslaget til et spennende sted å vokse opp.

Borettslaget består av 75 boliger i følge vibbo.

Vaktmester: Ja (Bygårdservice)
Boligselskapets hjemmeside: www.vibbo/sorhellinga

Husene er totalrenovert utvendig, 20cm isolering i vegger, tak hevet med 40cm isolasjon, nye ytterdører, nye 3 lags vinduer, i underetasjen med sikkerhetsglass. Ferdig renover i 2018.

Planer i fremtiden er i følge styreleder 04.11.25
rørfornying, men dette vil ikke påvirke felleskostnader.

Det påløper et gebyr for innmelding i OBOS på kr 500,-. Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 6659380

Husdyr: Det er tillatt å holde en hund eller en katt under forutsetning av at vedkommende beboer undertegner en egen erklæring (se vedlegg i hosordensreglene). Dersom det oppstår tvister rundt dyrehold, har styret fullmakt til å vedta nødvendige tiltak for å løse konflikten
Det er ikke tillatt å fore dyr ute.

Forkjøpsrett: Dersom en andel skifter eier, har

andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Styregodkjenning: En andelseier har rett til å overdra sin andel.

Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.

Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultat for år 2024 var kr 1 101 150,-. Det er budsjettert med kr 1 075 000,- for år 2025.

Vedtekter/husordensregler

Se vedlegg i salgsoppgave.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Det må påregnes dugnad.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra OBOS som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
- Vedovn i stuen (underetasje).

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Kommuneplan: Bebyggelse og anlegg (nåværende)
Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Pågående byggesaker
Alnaelva - erosjonssikring i Alnaelva sør for Tvetenbrua
Saksnummer: 202512654
Status: Under behandling
Søknaden omfatter erosjonssikring på et utsatt punkt langs Alnaelva i bydel Alna. Tiltaket omfatter fjerning av masser fra Alnaelva for å legge inn blokker for erosjonssikring, etablering av tørrmur mot elva, samt arrondering og tilbakeføring av terreng.

Wilhelm Stenersens vei 4 - rehabilitering - Tveita skole

Saksnummer: 202512192

Status: Under behandling (søknad om ferdigattest)

Wilhelm Stenersens vei 4 - forespørsel om bygninger på grusbane - Tveita idrettspark

Saksnummer: 202504717

Status: Under behandling

Hellerud videregående skole benytter Tveitabanen til

undervisning i bygg- og anleggsfag, og har i den

anledning satt opp mindre bygg på området. Det er av

ytterste nødvendighet for skolen å kunne fortsette å

bruke dette området for å sikre tilstrekkelig

skolekapasitet og opprettholde skoleplassene for skolens

elever.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt

megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og

bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det

tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny

hjemmelshaver:

301/140/32:

16.07.1986 - Dokumentnr: 42999 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.v.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1995 - Dokumentnr: 66508 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. søppelbod

mot

garasje i Simon Darres vei på visse vilkår

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo veisjef

10.11.1998 - Dokumentnr: 66364 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra Viken Energinett a/s.

Med flere bestemmelser

22.09.1965 - Dokumentnr: 12969 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:140 Bnr:8

12.01.2001 - Dokumentnr: 1795 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som

sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at

borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder

betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før

andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut

bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under

visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf.

borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i

boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til

andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten

samtykke fra styret.

Konsesjon

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke

konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må

kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke

om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om

dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Foto: Chris Borowiak

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier

eiendommen, mens andelseierne eier andeler i

borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets

fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende

utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som

følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom

borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler,

må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på

dekning av felleskostnader og andre krav fra

borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt

eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Dødsbo: Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er

salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset

kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med

feil eller mangler

utover det som fremkommer av salgsmaterialet.

Interessenter oppfordres til å foreta grundige

undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller

annen fagkyndig.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og

selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og

interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud

inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne

boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger

informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &

Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring

som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i

vedlagte materiell eller på [https://](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal

følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og

innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger

normalt med i handelen, med mindre det foreligger en

særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.

avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 50 000,00
Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 31 470, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 148 520
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsanvarlig

Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner
tonje.eide@emera.no
Tlf: 480 58 025

Chloé Lemvik
Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF
chloe.lemvik@emera.no
Tlf: 406 05 668

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
francis.johansson-merrick@emera.no
Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

04.11.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SIMON DARRES VEI 36

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01250047	
Selger 1 navn	
Cathrine Berg Hogstad	
Gateadresse	
Simon Darres vei 36	
Poststed	Postnr
OSLO	0669
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Liv Berg
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 01250047

Initialer selger: CBH

1

Tilleggskommentar

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

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.

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Berg Hogstad	f61d8d0fee2e46fbec96c e5c92268d37500f3c54	03.11.2025 12:21:17 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

Document reference: 01250047

Document reference: 01250047

Tilstandsrapport

Simon Darres vei 36, 0669 OSLO

OSLO kommune

gnr. 140, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 30.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 22030-25315

Referansenummer: XI5875

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Oppdragsnr.: 22030-25315

Befaringsdato: 30.10.2025

Side: 2 av 29

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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling 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.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over flere plan.
Beliggende i bydel Alna.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.
Avtrekk via ventiler.
Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Våtrom -> 1. Etasje -> Bad
Flislagt baderom.
Servantskap med profilerte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med skyvedør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Eldre kjøkkeninnredning.
Enkelte fronter er byttet i nyere tid.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med heldekkende kum i rustfritt stål.
Fliser og tapet på vegg over benkeplaten.
Belysning på vegg over benk.
Ingen hvitevarer er installert.

Vaskerommet/kjelleren er oppført i tråd med byggeskikken for eldre boliger, men oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

Utvendig bod for oppbevaring.
Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg medfølger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

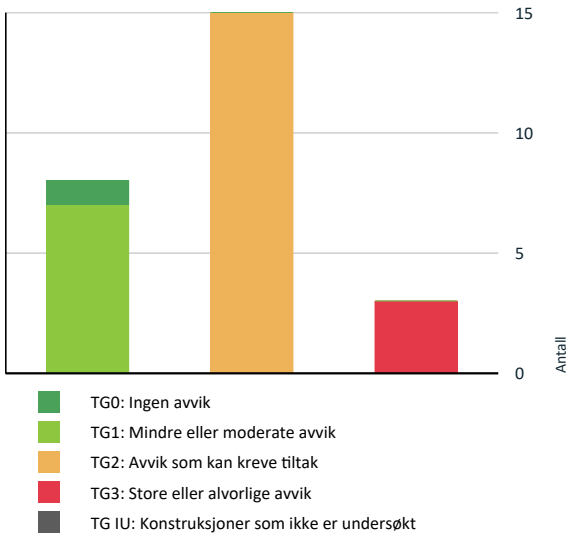
Rekkehus over flere plan:

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

Et av soverommene er fjernet.
Trapp er plassert et annet sted i stuen en hva opprinnelig tegning viser.

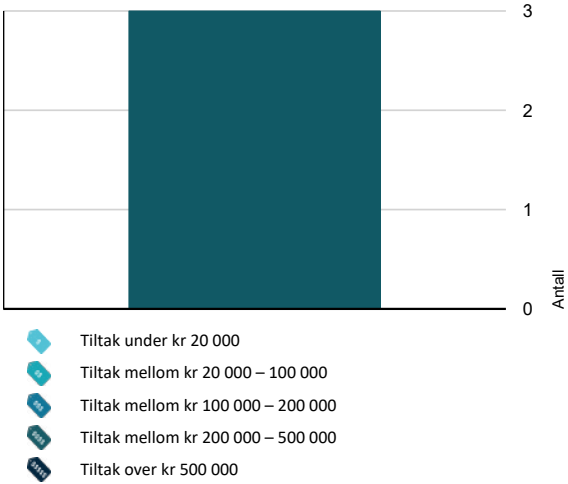
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereregler (NS3940) og ifølge gjeldende målereregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

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.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over flere plan:		
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER FLERE PLAN:



Byggeår
1964

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er ikke vurdert eller inspisert, da revirenten har opplyst at dette omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. Følgelig inngår takets tilstand ikke i denne vurderingen.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er ikke vurdert eller inspisert, da revirenten har opplyst at dette omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. Følgelig inngår disse bygningsdelene ikke i denne vurderingen.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon er ikke vurdert eller inspisert, da revirenten har opplyst at dette omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. Følgelig inngår denne bygningsdelen ikke i den foreliggende vurderingen.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.



Tilstandsrapport

TG 1

Dører

Ytterdør i lakkert trevirke.
Døren har glassfelt(er).

Terrassedør (underetasjen) med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig liggende kledning med panel.
Etasjeskiller i trebjelkelag og støpt gulv mot grunn,
Tilnærmet flatt tak i trekonstruksjoner, tekket med shingel/folie.
Grunnmuren er oppført i betong/mur fra byggeåret og antas fundamentert på fjellgrunn eller andre stabile, komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1964 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 2

Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers ruteparkett, 3-stavs parkett, heltre og malt betong.

Gulvvarme (kabler) på bad.



Tilstandsrapport

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers panel og strie.
Malt mur i underetasjen.

Himlinger:
Panel og takess.

1.Etasje:
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,34 m.

Kjeller:
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,35 m.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på bad er vurdert separat under punktet "Bad" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.
Overflatene vil nok av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.
Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende.

TG 3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.
Støpt gulv mot grunn.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Stedvis skjevheter og noe knirk. Dette anses som relativt vanlig i eldre boliger.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 21 mm gjennom hele rommet på soverom.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 32 mm gjennom hele rommet i stuen.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2

Radon

Tilstandsrapport

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

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

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TO 1

Pipe og ildsted

Vedovn i stuen (underetasje).
Vedovnen står på en stålplate som fungerer som en gnistfanger og beskytter gulvet mot glør og aske.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



1 TO 3

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det ble registrert synlig fuktproblematikk som blant annet saltutslag, samt "buler"/avflassing i betongen. Det ble utført fuktmåling med Protimeter MMS3 direkte i treverk som vender mot vegg. Det ga her høye fuktutslag.

Rom under terreng anses som en risikokonstruksjon grunnet deres tilbøyelighet for fuktproblematikk. Forholdene må ses i sammenheng med (muligens) utgått/manglende drenering, samt evt kapilær oppsug (fukt fra grunn).

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Det ble stedvis observert avflassing/buler på betongvegger under terreng.

Mangel på kapillærbrytende sjikt, som f.eks. plast mot byggegrunn, er typisk for bygninger fra visse byggeår. Uten dette laget kan fuktighet fra grunnen trenge opp i konstruksjonene, noe som kan føre til problemer over tid. En av de mest synlige indikasjonene på at fuktighet trekker opp fra grunnen er avflassing og buler langs betongveggene.

Disse skadene på betongveggene indikerer at fuktighet har trengt inn i materialet og forårsaket skade over tid. Når vann absorberes av betong, kan det føre til at overflaten løsner, noe som resulterer i avflassing. Bulene kan oppstå når vannet fryser og utvider seg inne i betongen, noe som ytterligere svekker strukturen.

Disse forholdene må sees i sammenheng med mulig dårlig eller mangelfull drenering rundt bygget. Uten tilstrekkelig drenering vil vann samle seg rundt fundamentet og øke risikoen for at fukt trengs inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Fuktinntrenging i betongvegger under terreng kan over tid føre til redusert bestandighet og forringet bæreevne i materialet dersom forholdet vedvarer. Fuktighet som trekker inn i konstruksjonen kan også gi forhøyet relativ luftfuktighet innendørs, med risiko for muggvekst, dårlig luftkvalitet og skader på tilstøtende materialer som treverk, maling og puss.

For å redusere videre skadeutvikling bør årsaken til fuktinntrengningen kartlegges nærmere. Det anbefales å kontrollere dreneringen rundt bygget, inkludert funksjon av grunnmursplast og eventuelle utvendige fuktsikringstiltak. Dersom dreneringen viser seg å være mangelfull/ikke tilstede eller utgått på dato, bør den fornyes.

Innvendig bør skadet puss og løse partier på vegg fjernes, og overflaten rengjøres og tørkes ut før eventuell ny overflatebehandling. Dersom rommet benyttes til oppholdsformål eller lagring av fuktømfintlige materialer, bør det vurderes å etablere et kapillærbrytende og diffusjonsåpent system på innsiden (for eksempel mineralsk puss eller diffusjonsåpen maling).

Ved vedvarende fuktpåvirkning bør det også vurderes å installere et ventilasjons- eller avfuktingssystem for å stabilisere fuktnivået i rommet og redusere risikoen for sekundærskader.

PS:
Kostandsestimatet tar kun høyde for innvendige utbedringer - ikke utvendig. Da dette er et borettslag, er det opplyst av rekurrent at utvendige forhold faller inn underes borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 TO 2

Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjene.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Konsekvens/tiltak**
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

1 TO 1

Innvendige dører

Profilerte innerdører.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Tilstandsrapport

Rekvirent opplyser at badet er fra ca 2005.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp badet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på badets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Badets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil badet moderniseres/pusses opp.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Panel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

- Konsekvens/tiltak**
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 17 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Lokalfall i dusjsone er mindre enn dagens krav.

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

Sluket lokalisert innenfor skinnkant ved dusjhjørne.
Dette gjør at sluket er adskilt fra øvrig gulv.
Dette kan føre til at evt. lekkasjevann ikke vil kunne renne uhindret til sluk.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Fallforholdene i dusjsone avviker fra dagens anbefalinger, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.
Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med skyvedør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostattyrt blande batteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

- Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er også påvist noe krakkelering i vask.

- Konsekvens/tiltak
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

- Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Konsekvens/tiltak
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning.
Enkelte fronter er byttet i nyere tid.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med heldekkende kum i rustfritt stål.
Fliser og tapet på vegg over benkeplaten.
Belysning på vegg over benk.

Ingen hvitevarer er installert.

Komfyrvakt er installert.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Kjøkkenet mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men er av eldre dato og har synlig slitasje på fronter og skrog. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder og overflatepreget bruksslitasje. Bruksfunksjonen er ikke nedsatt, og eventuelle tiltak bør vurderes ut fra kjøpers egne ønsker og estetiske preferanser.

- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

1 TO 3 Overflater og konstruksjon

Vaskerommet/kjelleren er oppført i tråd med byggeskikken for eldre boliger, men oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

Konstruksjonen er typisk for sin tid og fungerer til sitt bruk, men den mangler moderne løsninger som membran og andre nødvendige fuksikringstiltak i henhold til gjeldende standarder.

Tilstandsgraden er satt med utgangspunkt i at våtrom skal vurderes opp mot dagens krav, og denne typen oppbygning avviker fra de tekniske forskriftene som gjelder i dag.

Endret bruk fra idag kan fremskynde behovet for modernisering.

Det er ikke foretatt hulltaking da det er åpen konstruksjon mellom lettvegger, samt betongvegg på vaskerommet. Vannledninger er åpne i himling.

Det er ikke påvist lekkasje i form av vannrør, men det er observert fuktproblematikk i rommet av andre grunner som er omtalt under "rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskekjelleren må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende oppgradering av rommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Rommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

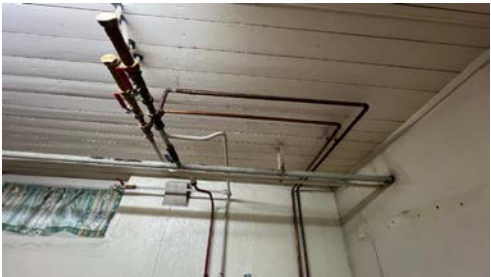
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.



1 TO 2 Avløpsrør



Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TO 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.
Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TO 2 Varmtvannstank

VVB er lokalisert i vaskekjeller.
Berederen er på ca 198L og er tilkoblet det elektriske ledningsnett via stikkontakt.
Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.



Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



TO 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 32 A og 10 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Rekvirent opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

Det er registrert ledninger på kjøkken som ikke er tilfredsstillende avsluttet (fare for berøringspenning).

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Tilstandsrapport

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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. Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Inntak og sikringsskap

1. 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
2. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
3. 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/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannslukningsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Tilstandsrapport

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er ikke vurdert eller inspisert, da rekvirenten har opplyst at dette omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. Følgelig inngår disse forholdene ikke i den foreliggende vurderingen.

2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong/mur fra byggeåret og antas fundamentert på fjellgrunn eller andre stabile, komprimerte masser.

Kjelleren har støpt betongsåle som danner gulvet.

Grunnmuren vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmur kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og redusert konstruktiv stabilitet over tid. Omfanget bør vurderes nærmere av fagkyndig for å fastslå årsak og behov for eventuelle utbedringstiltak. Mindre riss og overflatesprekker kan være av estetisk karakter, men bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling.

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

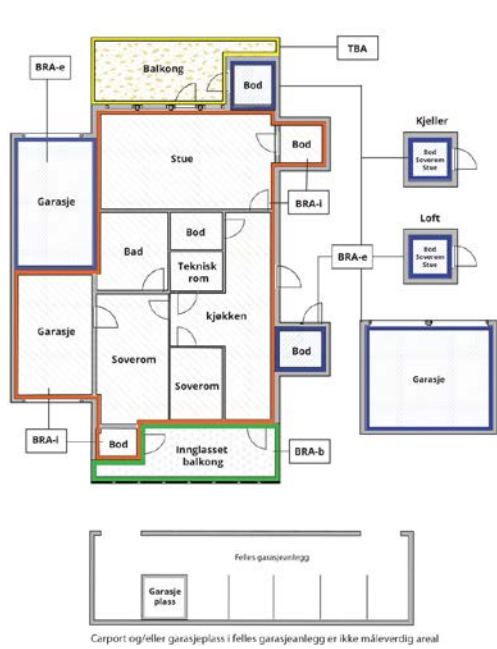
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Rekkehus over flere plan:

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	58	3		61	
Underetasje	49			49	
SUM	107	3			
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom	Utvendig bod	
Underetasje	Stue, tre boder, vaskekjeller		

Kommentar

1. Etasje:
Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.

Underetasje:
Tre boder, vaskekjeller og stue.

Utvendig bod ble målt til ca 3,4 m².

Garasjeplass ble målt til ca 15 m².
Garasjen har plass nr 75.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, ørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).
Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbyggde/plassbyggde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Et av soverommene er fjernet.
Trapp er plassert et annet sted i stuen en hva opprinnelig tegning viser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus over flere plan:	97	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

30.10.2025

Til stede

Lars Erik Haga Kåsin
Cathrine Berg Hogstad

Rolle

Takstingeniør
Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	32		0	34096.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Simon Darres vei 36

Hjemmelshaver

Sørhellinga Borettslag

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Oppdragsnr.: 22030-25315

Befaringsdato: 30.10.2025

Side: 25 av 29

Simon Darres vei 36, 0669 OSLO
Gnr 140 - Bnr 32
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Tveita i bydel Alna, øst i Oslo. Området består hovedsakelig av rekkehus og lavblokker oppført i 1960- og 1970-årene, med gode utearealer og et grønt og rolig bomiljø. Terrenget er svakt skrånende og området ligger relativt høyt i landskapet, med gode lys- og solforhold.

Området fremstår som barnevennlig med lekeplasser, gangveier og nærhet til friområder. Det er kort avstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og Tveita senter med et bredt servicetilbud. Offentlig kommunikasjon er godt utbygd med buss- og T-baneforbindelser i umiddelbar nærhet, og det er enkel adkomst til hovedveinettet mot både sentrum og ytre byområder.

Bebyggelsen i nærområdet fremstår generelt som godt vedlikeholdt, og området har etablert infrastruktur med kommunal vann- og avløpstilknytning, samt asfalterte adkomstveier og fortau.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. XXXXX,- pr. måned (kr. XXXX,- pr. år). Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig liggende kledning med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag og støpt gulv mot grunn, Tilnærmet flatt tak i trekonstruksjoner, tekket med shingel/folie. Grunnmuren er oppført i betong/mur fra byggeåret og antas fundamentert på fjellgrunn eller andre stabile, komprimerte masser.

Rekvirenten opplyser at det tidligere har vært vannskader/lekkasjer fra tilgrensende enheter, men ikke i den aktuelle boligen. Eventuell kjøper bør likevel være oppmerksom på at slike hendelser kan indikere risiko for tilsvarende forhold, særlig ettersom yttertaket har en alder som tilsier økt sannsynlighet for fuktrelaterte skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Oppdragsnr.: 22030-25315

Befaringsdato: 30.10.2025

Side: 26 av 29

82

83

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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:

ii) **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.

iii) **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.

iv) **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.

v) **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.

vi) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperran 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.

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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 befaringsstidspunktet 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/XI5875>

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

VEDTEKTER

for Sørhellinga borettslag (org nr 950 427 760)
vedtatt på ordinær generalforsamling den 10.mai 2006 med endringer
13.mai 2009, 2.mai 2013, 8.mai 2014, 7.september 2020, 10.mai 2022 og 13.mai 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sørhellinga borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.

(4) Nakter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, mot at styret underrettes.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, terrasser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Laderett

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør fra hovedstoppekran(er), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

apparater og innvendige flater, samt vedlikehold av terrasser/plattinger og annet som den enkelte har satt opp. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør frem til og med hovedstoppekran(er) og fra vannlås i sluk, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av punkterte vinduer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Påbygg og andre bygningsmessige tiltak

(1) Forandringer som i ikke uvesentlig grad vil endre på husenes opprinnelige karakter, må ikke foretas uten samtykke av styret. Dersom det kreves tillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune, skal andelseier innhente byggetillatelse etter at styrets samtykke er gitt. Før forandring skjer skal kopi av etatens godkjenning sendes styret. Det skal tas rimelig hensyn til hva de nærmeste berørte naboer mener om den påtenkte forandring.

(2) Ved utbygging i henhold til utbyggingsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret. Styret kan imidlertid stille krav til utforming, material-

valg mv. - herunder plassering av vinduer (selv om disse følger av bebyggelsesplanens utbyggingsløsninger).

(3) Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til regler fastsatt på ordinær generalforsamling 13. mai 2009.

(4) Andelseier er ansvarlig for å tegne byggherre(tiltakshaver) forsikring for oppføringsfasen forhold som ikke dekkes av borettslagets forsikring i oppføringsfasen. Andelseier må bære kostnadene ved skader dersom slik forsikring ikke er tegnet for byggeperioden.

(5) Ved tilbygg tilkommer tillegg i husleie for å gi dekning for økte utgifter til ytre vedlikehold, forsikring, offentlige avgifter mv.

(6) Ansvar for bygget går over på borettslaget når dette er inspisert og godkjent av byggt teknisk ekspertise som borettslaget besørger. Kostnadene for inspeksjon skal dekkes av andelseier.

(7) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Andelseier bærer det økonomiske ansvaret for utbedring av skader på bygning som følge av brudd på forskrifter, konstruksjonsfeil og/eller håndverksmessige feil. Dette gjelder både mht. tilbygg, forandringer og utskifting av vinduer, dører m.v., som andelseier eller tidligere andelseiere har fått utført. Borettslager bærer ansvaret dersom det senere viser seg at påbygget har skjulte feil og mangler som skyldes mangelfullt eller feilaktig utført arbeid, eller feil valg av materiale eller tekniske løsninger. Borettslageren skal så vidt mulig gis anledning til selv å utbedre feilen eller mangelen, dersom dette ikke medfører fare for ytterligere forringelse av boligmassen. Borettslaget kan stille betingelser til denne retten, for eksempel at kvalifiserte håndverkere skal brukes der dette anses nødvendig eller at arbeidet skal være gjennomført innen en bestemt frist. Krav etter denne bestemmelsen foreldes etter den alminnelige foreldelsesbestemmelsen i skadeerstatningsloven § 9.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer, med to til fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og to år for de andre medlemmene. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt og form for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Ved alle generalforsamlinger, både ordinære og ekstraordinære, skal andelseiere gis mulighet til å avgi stemme digitalt gjennom en egnet digital løsning. Løsningen skal tilrettelegge for forhåndsstemming og/eller stemmegivning over et lengre tidsrom enn en fysisk generalforsamling og skriftlig diskusjon av sakene på generalforsamlingens agenda.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

REGLER FOR PÅBYGG OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK I SØRHELLINGA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mai 2009 med endringer 8. mai 2014

A) Generelt - formål

I dette dokument beskrives formelle rutiner som skal følges fra tiltak søkes om og frem til ferdigstillelse av påbygg til bolig. Det gis videre regler om byggearbeider (inkl. tekniske spesifikasjoner) og ansvarsforhold ved utbygging.

Dokumentet beskriver videre formelle rutiner for andre bygningsmessige tiltak, jf. del D), f.eks. innsetting av vinduer, innvendige forandringer mv. Vesentlige materielle endringer i reglene skal fremmes på generalforsamling. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret kan endre eller utfylle krav til tekniske spesifikasjoner fastsatt i del G) med vedlegg uten å forelegge endringene for generalforsamlingen, selv om disse er vesentlige.

All kommunikasjon i byggesaker SKAL være skriftlig.

Det er vedtatt en bebyggelsesplan som viser utbyggingsmuligheter for boligene, jf. Plan- og bygningsetatens vedtak datert 4. mars 1994 (saksnummer 93/32833). Vedtaket kan også fås ved å kontakte styret.

B) Utbygging av bolig - byggesøknad/byggemelding og andre krav før bygging kan startes

B 1. Søknad til styret

Når andelseier som ønsker å bygge ut (tiltakshaver) har avklart sine behov og ønsker, og valgt type tilbygg, må han/hun kontakte arkitekt, som informerer om søknadsprosessen, og lager grunnlag for skriftlig søknad til styret om godkjenning, før byggemelding eller søknad kan sendes Plan- og bygningsetaten, og arbeid iverksettes. Søknad til styret skal fremmes på fastsatt skjema som fås av styret.

Det er utarbeidet en fremdriftsliste for utbygger og styret i en påbyggssak, som ligger vedlagt. Den viser gangen i en påbyggssak.

Internt nabovarsel

Tiltakshaver skal varsle berørte andelseiere *i borettslaget* om utbyggingen med minst 14 dagers frist til å uttale seg. Med berørte menes de som har innsyn til området som søkes bygd ut eller på annen måte er direkte berørt. Eventuelle merknader fra andelseierne skal sendes tiltakshaver med kopi til styret.

Tiltakshaver skal undersøke om det er nødvendig å varsle berørte nabo-eiendommer, og om nødvendig varsle etter de krav som gjelder etter Plan- og bygningsloven for slikt varsel.

Med søknaden til styret skal følge:

1. Fasadetegninger/snitt-tegninger og plantegninger i god kvalitet av arkitekt og skal stemples og underskrives
2. Undertegnet egenerklæring.
3. Kopi av informasjon til andelseiere/nabovarsel.
4. Andelseiers forslag til total byggeperiode med angivelse av dato for oppstart og ferdigstillelse. Ferdigstillelsesdato og *selvskyldnergaranti* fastsettes av styret.

Styret utnevner kontaktperson for påbyggssaken som tar skriftlig kontakt med andelseier om et arbeidsmøte i sakens anledning.

B 2. Byggesøknad/-melding til Plan- og bygningsetaten

Etter styrets godkjenning av søknaden, sender andelseier (tiltakshaver) byggesøknad/ -melding til Plan- og bygningsetaten. Styrets vedtak skal følge søknaden. Naboenes eventuelle protester sendes med byggesaken til Plan- og bygningsetaten. Søknadsskjema fås hos etaten eller hentes ned fra etatens nettside:

<http://pbe.oslo.kommune.no>

<http://www.byggesak.com>

På nettstedene beskrives prosedyrer for byggesøknad/melding.

Plan- og bygningsmyndighetene har tilbud om forhåndskonferanse, som kan være nyttig for å sikre riktig fremdrift i søknadsprosessen.

B 3. Byggherre og tiltakshaver

Andelseier (tiltakshaver) bygger ut på borettslagets vegne, som er den formelle byggherre.

Andelseier engasjerer selv ansvarshavende hvor dette er pålagt ved lov, og bekoster alle utgifter til dette.

I forholdet mellom borettslaget og tiltakshaver har sistnevnte det fulle ansvar for tiltaket, jf. del E 1.

Borettslagsandelen kan ikke overdras i byggeperioden uten at kjøper skriftlig overtar forpliktelsene.

B 4. Sikkerhetsstillelse

Som sikkerhet for forpliktelser skal tiltakshaver opprette en sperret bankkonto på kr 5.000,- pr. kvadratmeter påbygg til fordel for borettslaget ved å stille:

- a) selvskyldgaranti fra bank eller
- b) forsikringsselskap for samme beløp.

Beløpet indeksreguleres av styret i samsvar med konsumprisindeksen (etter 15. april 2014). Beløpet skal være disponibelt for borettslaget i 2 måneder fra påbygget er ferdigstilt (kontrollert av borettslaget) og utvendige arbeider er fullført.

B 5. Forsikring

Tiltakshaver plikter selv å tegne forsikring som ikke dekkes av entreprenørens forsikring i byggeperioden. Tiltakshaver må kontrollere at ansvarshavende/den som oppfører bygget har tegnet forsikring som også inkluderer arbeidsulykke.

C) Byggestart

Bygging kan starte når følgende er dokumentert overfor styret:

- Skriftlig melding om byggestart, vedlagt kopi av tilsagn fra Plan- og bygningsetaten.
- Bankgaranti foreligger/sperret bankkonto opprettet (se punkt B 4).
- Berørte naboer er varslet om byggestart og det har vært avholdt orienteringsmøte med naboer/gjenboere/representanter for styret.
- Hvem som er ansvarshavende er opplyst (der dette er pålagt ved lov) og HMS samsvarserklæring for utførende håndverker(e) er fremlagt for styret.
- Det er avklart at bygget og oppføring av dette er forsikret.

D) Andre bygningsmessige tiltak

Alle tiltak som innebærer endring av fasade krever styrets samtykke, inklusive oppsetting og endring av gjerder og andre innretninger i tilknytning til bygningskroppen. Endringer som i ikke uvesentlig grad vil endre fasaden krever i tillegg søknad eller melding til Plan- og bygningsetaten. Dette gjelder bl.a. innsetting av vindu. Jf. for øvrig vedtektene § 5-3.

Ved innvendige forandringer skal planlagte tiltak meldes styret før de iverksettes. Endringer i bærende konstruksjoner eller endringer som kan få konsekvenser for andre krever styrets samtykke. Det vises til vedtektene § 5-3.

Reglene om påbygg gjelder tilsvarende så langt de passer. Ved andre bygningsmessige tiltak enn påbygg er det ikke nødvendig å stille bankgaranti med mindre styret krever dette. Forøvrig gjelder det ikke krav til ansvarshavende ved slike tiltak.

E) Byggeperioden

E 1. Reparasjoner, ansvar for skader o.l.

Andelseier er fullt ut ansvarlig for skader på utvendige arealer, eksisterende bygg og person;

- grøntarealer
- asfalterte gangveier og varmekabler
- gjerder
- drenering, kloakk og vannledning
- strømledning, antenneanlegg og telefon
- andre skader på person eller eiendom

Andelseier er ansvarlig for eventuelle skjulte bygningsmessige feil eller mangler på tilbygget, samt følger av feil eller mangler. Ansvar er objektivt og gjelder også fremtidige andelseiere som boligen overdras til.

Borettslaget har rett til å la utbedringsarbeider utføre for tiltakshavers regning hvis dette ikke gjennomføres innen en frist satt av styret (normalt 30 dager). Borettslaget kan kreve utlegg dekket ved et ekstraordinært tillegg i husleien for boligen. Tillegget skal ikke overstige 50 % av den ordinære leien for boligen til enhver tid.

Styret vil foreta en fotografering av tilstøtende områder til «byggeplassen» før byggestart som grunnlag for kontroller gjennom og etter byggeperioden.

E 2. Ansvar for fullføring av bygget

Oppføring skal skje uten ugrunnet opphold og senest innen 6 måneder fra oppstart avhengig av byggets størrelse (for hvert enkelt tiltak).

Dersom det under byggearbeidene må antas at utbygging tar lenger tid enn 6 måneder, skal dette snarest meldes skriftlig til styret med begrunnelse. Konkrete planer for fullføring av tiltaket skal dokumenteres.

Påbygg bør være ferdigstilt utvendig (tak/kledning mv.) innen 1. desember.

Dersom arbeidet må utsettes mer enn 1 måned grunnet vinter eller spesielle værforhold (sterk nedbør mv.) vil 6 måneders fristen for oppføring avbrytes inntil forholdene igjen ligger til rette for videre arbeid. Det skal likevel gis melding til styret med konkrete planer for fullføring som beskrevet over.

Blir ikke arbeidene ferdig innen fastsatt ferdigstillelsesdato, påløper en dagmulkt iht. Norsk Standard pr kalenderdag frem til bygget er ferdigstilt, på et beløp som styret fastsetter ut i fra størrelsen på påbygget i gjeldende sak.

Blir arbeidene ikke utført innen 6 måneder (avhengig av størrelse på påbygg), og tiltakshaver ikke dokumenterer konkrete planer for fullføring av tiltaket innen rimelig tid, kan borettslaget etter forutgående skriftlig varsel (normalt 30 dager) på tiltakshavers regning enten fullføre byggearbeidene eller å føre boligen tilbake til den stand den hadde før arbeidene ble igangsatt.

Det skal holdes rimelig orden i byggeperioden. Avfall skal fjernes.

Utearealet skal ryddes straks byggearbeidene er avsluttet. Tilsåing av gress, planting etc., kan utstå til vær og temperatur tillater dette.

E 3. Utføring av byggearbeider

Byggeaktivitet må foregå innenfor tidsrommet 07.00 – 19.00 på hverdager (mandag-fredag) med mindre særlige forhold tilsier det (f. eks. av bygningstekniske årsaker), og for øvrig foregå i samsvar med gjeldende vedtekter, husordensregler mv.

Det er en forutsetning at alt arbeid som utføres i forbindelse med tilbygg, både innvendig og utvendig, utføres fagmessig og forsvarlig og oppfyller alle krav som myndigheter, byggetekniske forskrifter eller generalforsamling/styret fastsetter. Jf. også vedtektene § 5-3.

E 4. Endring av tiltaket

Ønsker tiltakshaver endringer i forhold til godkjente tegninger, er dette å betrakte som en ny byggesak, og må behandles på vanlig måte.

E 5. Kontroll

Styret vil jevnlig sende en representant for å kontrollere at byggingen skjer i henhold til godkjente tegninger og retningslinjer. Ved avvik kan styret stanse byggearbeidene. Jf. for øvrig vedtektene § 5-3. Tiltakshaver er ansvarlig for å informere om fremdriften av arbeidet. Tiltakshaver må fremlegge dokumentasjon på utført arbeid i form av beskrivelse, bilder etc.

F) Husleietillegg

Ved utbygging tilkommer tillegg i husleie for de merutgifter borettslaget blir påført som følge av tilbygget, så som forhøyet forsikringspremie, økte kommunale avgifter, tilknytningsgebyr mv. Jf. vedtektene § 5-3 (se vedlegg).

Ved utbygging på fellesareal må andelseier betale tilsvarende markedspris til borettslaget for det arealet de tilegner seg med sin utbygging, jfr. vedtektene § 5-3.

G) Tekniske krav

Gjeldende bygningstekniske krav skal følges.

EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at jeg/vi er kjent med og vil følge de krav som gjelder for påbygg i Sørhellinga Borettslag, jf. «Regler for påbygg og andre bygningsmessige tiltak».

Oslo,

tiltakshaver(e)

Husordensregler for Sørhellinga borettslag

Vedtatt av generalforsamlingen
3.4.1968 og 25.5.1971.

Revidert på ordinær generalforsamling 12.5.1998 med endringer
11.5.1999, 24.4.2002, 31.3.2005, 10.5.2006, 9.5.2007, 13.5.2009, 13.5.2019, 7.9.2020 og 10.5.2022

Husordensreglene gjelder for alle som bor i Sørhellinga Borettslag, jf. også vedtektene.

Alle har like plikter og rettigheter og må rette seg etter de reglene som til enhver tid gjelder.

Husordensreglene vedtas på generalforsamlingen.

Endring av reglene må sendes som forslag til generalforsamlingen og vedtas eller forkastes der.

Reglene består av en rekke punkter, men generelt oppfordres den enkelte til å bruke sunn fornuft og god dømmekraft dersom det skulle være tvil om noe. Et reglement kan ikke dekke alle punkter til minste detalj.

1. Generelle husordensregler

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23 og kl. 06.

Musikkanlegg, radio og TV bør ikke ha en slik lydstyrke at det sjenerer naboene.

Dersom noen øver på musikkinstrumenter bør det utøves slik at det ikke sjenerer. Øvelse bør under ingen omstendighet finne sted etter kl. 20 og før kl. 08. Lørdag og søndag bør det ikke øves før kl. 10. Ved bruk av trampoline, ta hensyn til naboene.

Dersom man planlegger en fest som man antar vil medføre ekstra støy, bør naboen(e) varsles om det i god tid.

2. Sjøppel

Sjøppel og returpapir skal legges i dertil egnede containere. Dersom det er fullt p.g.a manglende tømming, skal avfallet oppbevares hjemme (f.eks. i utebod) til det blir plass.

Sjøppelkassene er bare beregnet for husholdningsavfall. Større avfall som hageavfall kan kastes i sjøppelcontainer som borettslaget leier til dette formålet. Bygningsavfall, impregnert treverk, bildekk osv. skal ikke legges i containeren, men leveres til kommunalt sjøppelanlegg.

Se også "sjøppelvettregler" på Vibbo.

3. Lufting

Det er viktig at lufteventiler står åpne for lufting, slik at det ikke dannes kondens inne i leilighetene. Den mest effektive luftingen ved siden av dette er å sette opp gjennomtrekk i en kortere periode. Pass på at alle rom er såpass oppvarmet at ikke vannet fryser.

4. Tørking/lufting av tøy

Lufting, tørking av tøy og banking av tepper utendørs skal foregå på steder og til tider som ikke sjenerer naboene. Det skal ikke tørkes tøy eller bankes tepper på høytidsdager.

5. Sanitæranlegg

Det må bare kastes toalett-papir i toalettene. Bleier, bind, tørke-papir og annet som kan tette avløpet må kastes i søplet. Det må ikke tømmes ildsfarlige vesker (bensin, tynner e.l.) eller andre kjemikalier i avløp/toalett. Sluk på bad og vaskerom må renses med jevn mellomrom for å unngå at de blir tette. Alle leiligheter har en stoppekran innvendig for vann, dessuten er det en utvendig og en innvendig hovedstoppekran for hele rekka. Alle må orientere seg om hvor disse kranene er.

6. Fellesantenneanlegget

Fellesantenneanlegget TV og internett må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes til koblingsutstyr som er laget for dette formålet. Inngrep i anlegget må kun utføres av fagfolk. Feil bruk/utstyr eller ukyndig inngrep kan medføre forstyrrelser for hele borettslaget. Ved feil kan kabelselskapet kontaktes pr. telefon, men sjekk med naboene først, for å finne ut om feilen er lokal eller gjelder hele anlegget.

Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner av noe slag uten styrets samtykke. Dette gjelder også parabolantenne, som krever godkjennelse av styret og skal monteres i tråd med retningslinjer gitt av styret.

7. Varmepumpe

Varmepumpe kan monteres med styrets godkjennelse, og etter retningslinjer gitt av styret.

8. Markiser/screen

Ved bestilling av markiser/screen for utvendig solavskjerming, benyttes fargekoder 108101 Grey/White og/eller 108118 Grey/Black.

9. Utvendig område

Grøntanlegg som ikke er tilknyttet til den enkelte leilighet er felles eiendom og bruksområde. Det er ikke tillatt å stenge ferdselårer i borettslaget eller å innlemme fellesareal i hagearealet til en leilighet. Det skal være fremkommelighet til "egen hage" fra en av sidene i rekka uten å måtte passere gjerde eller hekker. Med fremkommelighet menes 1 ½ - 2 meter. Den enkelte beboer plikter å gjøre sitt for å holde disse arealene rene og bidra til vedlikehold som lusing, gressklipping, beplantning og beskjæring. Ingen kan innlemme deler av fellesarealet i eget område, verken med gjerde, hekk eller annet, uten styrets godkjennelse. Det er ikke tillatt å hugge trær uten styrets samtykke. Dette gjelder ikke frukttrær.

- b) Gjerder og porter som gir en naturlig avskjerming mot naboer/innsyn kan bare settes opp etter skriftlig godkjennelse av styret.
- c) Foring av fugler må gjøres på en slik måte at mat ikke blir liggende igjen på bakken, da dette tiltrekker seg mus og rotter.
- d) Bilkjøring på gangveiene må begrenses til kun nødvendig kjøring. Det er ikke tillatt å parkere i gangveiene, bare stoppe for av/pålessing. Kjøring på gangveier skal foretas i gangfart.
- e) Parkering kan skje i Simon Darres vei der det ikke er i strid med vegtrafikkloven eller til hinder for avfallshenting. Det skal ikke parkeres på snuplassen. Parkering kan også skje på parkeringsplassen. Det er ikke tillatt å sette fra seg campingvogner, tilhengere eller annet på parkeringsplassen. Det er heller ikke lov til å sette fra seg biler i noen form for opplag (f.eks. avskilte biler) noe sted på borettslagets område. Det henstilles til beboerne å sette bilene inn i garasjene, slik at parkeringsplassene er disponible for gjester.

10. Dugnad

I de fleste borettslag er det tradisjon med dugnad. Styret innkaller til dugnad når det er behov for det. Alle som kan, oppfordres til å møte opp på slike fellesdugnader. Jo mer vi kan gjøre selv, jo mer penger sparer vi. På denne måten bidrar den enkelte aktivt til å holde husleien nede, samtidig som dugnad er et viktig bidrag til å øke det sosiale fellesskapet.

11. Vedlikehold

Borettslaget er ansvarlig for ytre vedlikehold, herunder gjerder, skillevegger, vinduer og ytterdører, samt garasjeanlegg. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for innvendig vedlikehold, samt vedlikehold av terrasser/plattinger og annet som den enkelte har satt opp. Borettslagets forsikring dekker skade på selve huset, men dersom skade skyldes slurv eller uforsiktighet av beboere, kan den enkelte gjøres helt eller delvis økonomisk ansvarlige. Pass på å sjekke evt. lekkasjer fra bad og kjøkken. Slike skader dekkes ofte ikke av noen forsikring, og reparasjon må bekostes av beboeren. Den enkelte er ansvarlig for å tegne egen innboforsikring.

12. Regler for påbygging

Påbygging tillates hvis den enkelte borettsshaver ønsker det, ut fra hovedprinsippet om at utvendige bygninger må være ensartet innenfor rammen av allerede godkjente tegninger for den enkelte leilighetstype, kfr. Vedtektene pkt. 5-3.

13. Skillevegg på hagesiden

- Skråvegger kan settes opp mellom to enheter hvis disse er enige.
- Utgiftene til dette – dekkes av boenhetene. Skal borettslaget dekke utgiftene, vil dette medføre økte felleskostnader.
- Toppbord tas av, og det skal være stående panel på hele skilleveggen (ikke liggende som tegnet på forslaget). Nytt toppbord legges.
- Skråveggen går til ende av skillegjerdet.
- Skråvegger for rekkene SD 35-75 må tilpasses hver enkelt rekke, da hensyntatt om markiser ved den enkelte boenhet i rekken hindrer oppsett av skråvegg.

14. Skade på borettslagets eiendom

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en eller flere bestemte personer, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden. Styret kan fritt velge reaksjonsform overfor utøvere av skadeverk. Alle bygningsskader skal meldes til styret snarest.

15. Utegrilling

Utegrilling må gjøres på en måte som ikke sjenerer naboene med røyk og lukt. Vær oppmerksom på brannfaren.

16. Garasjeanlegg

Alle leiligheter disponerer én garasje hver. Dersom noen ønsker å bytte garasje, skal styret i borettslaget informeres, slik at det til enhver tid finnes oversikt over hvem som disponerer den enkelte garasje. Dersom noen ønsker å leie ut sin garasje, må det ordnes av den enkelte, men styret skal informeres. Utleier er ansvarlig for at garasjen holdes i forsvarlig stand og ikke brukes til andre formål.

Alle garasjene er utstyrt med automatisk portåpner med fjernkontroll. Dersom fjernkontrollen blir ødelagt eller mistes, er den enkelte selv ansvarlig for å reparere eller skaffe ny. Når en leilighet selges, skal en fjernkontroll som fungerer følge med. Garasjebrukerne plikter å sørge for at sin egen port til enhver tid er låst.

Det er ikke tillatt å lagre ildsfarlige produkter i fellesgarasjene.

Alle garasjene er nå tilknyttet en 6 A kurs som er tiltenkt å drive lys og garasjeport. Skal man bruke utstyr som krever ekstra strøm så er det lagt opp egne kontakter ved sikringsskapene som kan brukes til dette. Alle garasjene er klargjort for el-bil lading, for de som ønsker å installere lader så ligger det skjema for bestilling av dette under temaet Garasjer og lading på Vibbo.

17. Dyrehold

Det er tillatt å holde en hund eller en katt under forutsetning av at vedkommende beboer undertegner en egen erklæring (se vedlegg).

Dersom det oppstår tvister rundt dyrehold, har styret fullmakt til å vedta nødvendige tiltak for å løse konflikten

Det er ikke tillatt å fore dyr ute.

18. Bruksoverlating (framleie)

Bruksoverlating av leiligheten skal godkjennes av borettslagets styre. Det vises til borettslagets vedtekter for utfyllende regler.

19. Henvendelser til styret

Saker som ønskes behandlet i styret skal legges fram skriftlig. Borettslaget har egen hjemmeside: <https://vibbo.no/sorhellinga> og e-post-adresse: sorhellinga@styrommet.no.

Det er også opprettet egen postadresse for borettslaget: Simon Darresvei 76. Postkasse er plassert på utsiden av styrerommet.

Styrets medlemmer har taushetsplikt i saker som behandles og ellers om forhold som de blir innvidd i gjennom sitt styrearbeid.



ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som holder hund/katt (stryk det som ikke passer) i Sørhellinga borettslag forplikter seg til å overholde følgende regler:

1. Som hundeholder forplikter jeg meg til å sette meg inn i de politivedtektene som omhandler hundehold og båndtvang og rette meg etter disse.
Jeg er kjent med at hund skal holdes i bånd på borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som mitt dyrehold påfører person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraping på dører og karmer, ødeleggelse av blomsterbed og grøntanlegg eller andre skader.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr etterlater seg på borettslagets område.
4. Dersom det oppstår en konfliktsituasjon med naboene på grunn av mitt dyrehold, forplikter jeg meg til å rette meg etter de vedtak som styret fatter i saken.
Konflikten kan skyldes klage på lukt, støy eller annen sjenanse.
5. Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta endringer i bestemmelser om dyrehold som generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å vedta.

Dato:_____

Borettsshaver:_____

Adresse:_____

Signatur:_____



Protokoll til årsmøte 2025 for SØRHELLINGA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950427760

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mai kl. 21:00 til 15. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 12. mai 2025, Godlia Velhus (kino).

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Hans Petter Wold er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Styreleder Hans Petter Wold og protokollvitne Espen Midtdal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Generalforsamling skal iht. vedtektene innkalles senest 8 dager før og høyst 20 dager før.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot negativ egenkapital slik at udekket tap reduseres.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 180 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Forslag om flaggkomite

Styret foreslår at det hvert år velges en flaggkomite.

Forslag til vedtak:
Det velges en flaggkomite som velges for 1 år.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Forslag om flagging av regnbueflagg fra borettslagets flaggstang

Fremmet av: Ann-Mari Volden, Jan A. Sandven, Elisabeth Grønvigh, Sindre Leganger, Wenche Bjørkås Svarstad, Erlend Svarstad, Hanne Stangeland, Lars Sundby, Marita Ås Jansen, Erik Jansen, Cecilie Breivik Hansen, Kjersti Kanestrøm Lie, Bjørn Kjetil Undem, m/fl.

Det flagges med regnbueflagg fra borettslagets flaggstang fra 1.-30. juni hvert år fra og med juni 2025.

Begrunnelse: Vi flagger for å vise at vi er et borettslag som anerkjenner mangfold og inkludering, at her i Sørhellinga er alle velkomne og trygge.

Forslag til vedtak:
Det flagges med regnbueflagg fra borettslagets flaggstang fra 1.-30. juni hvert år fra og med juni 2025.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag om endring av husordensregler

Styret forslår følgende endring av husordensreglene:

Notater fra møtet
Gjøre om tekst på punkt 8. Endre fra benyttes fargekoder 108101 Grey/White og/eller 108118 Grey/black til:

Punkt 8 ny tekst:

benyttes fargekode 108101 grey/white på markise og 108118 grey/black på screens.
Det er kun disse fargene som er tillatt på nye markiser og screens.

punkt 9 f tillegg:
Det er kun tillatt å benytte disse fargekodene for maling:
aluminiumsbeslag er RAL9010
Kledning på hus/bod er S6500N (mørk grå).
Kledning på skillevegger: S3500N (lys grå).
Murmaling: Base Hvit.

punkt 9 a fjerne:

eller å innlemme fellesarealer i hagearealet til en leilighet. (flytte puntum)

9 a legge til:

Hekker skal ikke overstige 2 meter høyde.
Styret kan etter gjentatte pålegg om klipping bestille gartner til jobben på beboers regning.

punkt 9e legge til:

Frittstående trær i hage skal ikke være til sjenanse for naboers utsyn.

punkt 7 ny tekst:

Det er ikke tillatt med utvendige kanaler på kledning opp til 2. etasje.
Montering av varmepumpe må ikke være til sjenanse for nabo.

punkt 13

Endre fra punkt til alfabetisk listing.

punkt 2 (b) fjerne: Skal borettslaget dekke utgiftene, vil dette medføre økte felleskostnader.

punkt 11

fjerne: herunder gjerder, skillevegger,

punkt 16

Garasjen skal primært benyttes til oppbevaring av kjøretøy. (dette legges til etter avsnitt om brukes til andre formål.)

Forslag om endring av tekst i husordensreglene punkt 6.

6. Fellesantenneanlegget

Fellesantenneanlegget TV og internett må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes til koblingsutstyr som er laget for dette formålet. Inngrep i anlegget må kun utføres av fagfolk. Feil bruk/utstyr eller ukyndig inngrep kan medføre forstyrrelser for hele borettslaget. Ved feil kan kabelselskapet kontaktes pr. telefon, men sjekk med naboene først, for å finne ut om feilen er lokal eller gjelder hele anlegget. Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner av noe slag uten styrets samtykke.

Dette gjelder også parabolantenne, som krever godkjennelse av styret og skal monteres i tråd med retningslinjer gitt av styret.

Ny tekst

6 Fibernettet

Fibernetet må bare tilknyttes enheter godkjent av den valgte operatør av nettet. Endringer på nettet må kun utføres av godkjente fagfolk. Ved feil på fibernetet så må operatør kontaktes pr. mail, chat eller telefon, sjekk gjerne operatørens driftside og evt. naboer for å finne ut om feilen er lokal eller gjelder hele fibernetet vårt. Alle beboere har nå en egen dedikert fiberlinje inn til sin leilighet med en egen router.

Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner av noe slag uten styrets samtykke.

Dette gjelder også parabolantenne, som krever godkjennelse av styret og skal monteres i tråd med retningslinjer gitt av styret.

Styrets innstilling
Styret går inn for å godkjenne endringene.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og inntil 4 varamedlemmer for 1 år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Hans Petter Wold (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hans Petter Wold

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Katrine Møller (36 stemmer)

Line Stolpestad (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Katrine Møller

Line Stolpestad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gerd C Bråten (37 stemmer)

Anette Skaga (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gerd C Bråten

Anette Skaga

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Hans Petter Wold (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hans Petter Wold

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kathrine Møller (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kathrine Møller

11. Valg av valgkomite

Vi skal velge valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Innstilling

Dersom ingen velges, får styret fullmakt til å forsøke å finne ny valgkomite.

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Velges i møte (15 stemmer)

Velges i møte (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Velges i møte

Velges i møte

12. Valg av velferdskomite

Det skal velges velferdskomité for 1 år. Deres oppgave er bidra til sosiale tiltak i borettslaget.

Velferdskomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Pål Andresen (41 stemmer)

Linda N K Bentz (41 stemmer)

Gerd C Bråten (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Pål Andresen

Linda N K Bentz

Gerd C Bråten



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 311
SØRHELLINGA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØRHELLINGA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 21:00 og lukker 15. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/311>

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Godlia Velhus (kino).

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Manuelle (analoge) stemmesedler

Manuelle stemmesedler kan legges i styrets postkasse.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om flaggkomite
7. Forslag om flagging av regnbueflagg fra borettslagets flaggstang
8. Forslag om endring av husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

- 11. Valg av valgkomite
- 12. Valg av velferdskomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SØRHELLINGA BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styreleder Hans Petter Wold er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Styreleder Hans Petter Wold og protokollvitne Espen Midtdal er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.
Generalforsamling skal iht. vedtektene innkalles senest 8 dager før og høyst 20 dager før.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot negativ egenkapital slik at udekket tap reduseres.

Vedlegg

- 1. Kommentarer til årsregnskapet.pdf
- 2. Revisjonsberetning.pdf
- 3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000.

Sak 6

Forslag om flaggkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det hvert år velges en flaggkomite.

Forslag til vedtak

Det velges en flaggkomite som velges for 1 år.

Sak 7

Forslag om flagging av regnbueflagg fra borettslagets flaggstang

Forslag fremmet av:

Ann-Mari Volden, Jan A. Sandven, Elisabeth Grønvingh, Sindre Leganger, Wenche Bjørkås Svarstad, Erlend Svarstad, Hanne Stangeland, Lars Sundby, Marita Ås Jansen, Erik Jansen, Cecilie Breivik Hansen, Kjersti Kanestrøm Lie, Bjørn Kjetil Undem, m/fl.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det flagges med regnbueflagg fra borettslagets flaggstang fra 1.-30. juni hvert år fra og med juni 2025.

Begrunnelse: Vi flagger for å vise at vi er et borettslag som anerkjenner mangfold og inkludering, at her i Sørhellinga er alle velkomne og trygge.

Forslag til vedtak

Det flagges med regnbueflagg fra borettslagets flaggstang fra 1.-30. juni hvert år fra og med juni 2025.

Sak 8

Forslag om endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret forslår følgende endring av husordensreglene:

Notater fra møtet

Gjøre om tekst på punkt 8. Endre fra benyttes fargekoder 108101 Grey/White og/eller 108118 Grey/black til:

Punkt 8 ny tekst:

benyttes fargekode 108101 grey/white på markise og 108118 grey/black på screens.
Det er kun disse fargene som er tillatt på nye markiser og screens.

punkt 9 f tillegg:

Det er kun tillatt å benytte disse fargekodene for maling:
aluminiumsbeslag er RAL9010
Kledning på hus/bod er S6500N (mørk grå).
Kledning på skillevegger: S3500N (lys grå).
Murmaling: Base Hvit.

punkt 9 a fjerne:

eller å innlemme fellesarealer i hagearealet til en leilighet. (flytte puntum)

9 a legge til:

Hekker skal ikke overstige 2 meter høyde.
Styret kan etter gjentatte pålegg om klipping bestille gartner til jobben på beboers regning.

punkt 9e legge til:

Frittstående trær i hage skal ikke være til sjenanse for naboers utsyn.

punkt 7 ny tekst:

Det er ikke tillatt med utvendige kanaler på kledning opp til 2. etasje.
Montering av varmepumpe må ikke være til sjenanse for nabo.

punkt 13

Endre fra punkt til alfabetisk listing.

punkt 2 (b) fjerne: Skal borettslaget dekke utgiftene, vil dette medføre økte felleskostnader.

punkt 11

fjerne: herunder gjerder, skillevegger,

punkt 16

Garasjen skal primært benyttes til oppbevaring av kjøretøy. (dette legges til etter avsnitt om brukes til andre formål.)

Forslag om endring av tekst i husordensreglene punkt 6.

6. Fellesantenneanlegget

Fellesantenneanlegget TV og internett må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes til koblingsutstyr som er laget for dette formålet. Inngrep i anlegget må kun utføres av fagfolk. Feil bruk/utstyr eller ukyndig inngrep kan medføre forstyrrelser for hele borettslaget. Ved feil kan kabelselskapet kontaktes pr. telefon, men sjekk med naboene først, for å finne ut om feilen er lokal eller gjelder hele anlegget. Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner av noe slag uten styrets samtykke.

Dette gjelder også parabolantenne, som krever godkjennelse av styret og skal monteres i tråd med retningslinjer gitt av styret.

Ny tekst

6 Fibernettet

Fibernetet må bare tilknyttes enheter godkjent av den valgte operatør av nettet. Endringer på nettet må kun utføres av godkjente fagfolk. Ved feil på fibernetet så må operatør kontaktes pr. mail, chat eller telefon, sjekk gjerne operatørens driftside og evt. naboer for å finne ut om feilen er lokal eller gjelder hele fibernetet vårt. Alle beboere har nå en egen dedikert fiberlinje inn til sin leilighet med en egen router.

Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner av noe slag uten styrets samtykke.

Dette gjelder også parabolantenne, som krever godkjennelse av styret og skal monteres i tråd med retningslinjer gitt av styret.

Styrets innstilling

Styret går inn for å godkjenne endringene.

Forslag til vedtak

Endringene foreslås godkjent.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og inntil 4 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Petter Wold

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Katrine Møller
- Line Stolpestad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Skaga
- Gerd C Bråten

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hans Petter Wold

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kathrine Møller

Sak 11

Valg av valgkomite

Vi skal velge valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Innstilling

Dersom ingen velges, får styret fullmakt til å forsøke å finne ny valgkomite.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem

Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Velges i møte
- Velges i møte

Sak 12

Valg av velferdskomite

Det skal velges velferdskomité for 1 år. Deres oppgave er bidra til sosiale tiltak i borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 3 velferdskomitemedlem

Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomitemedlem:

- Gerd C Bråten
- Linda N K Bentz
- Pål Andresen

Styrets årsrapport

Sørhellinga Borettslag - Styrets arbeid” i 2024

STYRETS ARBEID

I 2024 ble det avholdt 9 styremøter, 4 møter før og 5 møter etter generalforsamlingen. Gjennom 2024 har styret behandlet 55 protokollførte saker.

Gjennom året har styret arbeid bestått av:

HMS-RUNDE

Representanter fra styret har gjennomført en HMS-runde hvor observasjoner ble notert og utbedret.

BRANNSIKKERHET

Borettslaget har en løpende avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroller. Alle boenheter skal ha godkjente brannslukningsapparat. Seriekoblet brannvarsler og brannslukningsapparatet skal følge leiligheten ved salg. Norsk Brannvern har gjennomført sin årlige kontroll med bytte av batteri i røykvarsler + kontroll av pulverapparat.

ELEKTRISK ANLEGG

Det blir byttet lys på alle garasjerekker, da det har vært produksjons feil på de som er montert.

FELLESAREAL

Fellesareal gruppen tar ansvar for å forskjønne uteareal.

FORSIKRING

Beboere kontakter sin egen innboforsikring og borettslagets, så får disse ta stilling til hvem som skal dekke skadene.

FARTSHUMPER

Det ble montert fartshumper i bakken fra rundkjøring opp til barnehagen, dette ordnet styremedlemmer. Disse fjernes om vinteren og monteres på våren.

TILBYGG

Styret har behandlet og godkjent en søknad om påbygg i Simon Darres vei

nr. 33

FIBER OG BREDBÅND

Styret har gått for Telia, da dette ble rimeligere for borettslaget.

INFORMASJON TIL BEBOERNE

Det ble i løpet av året sendt ut 8 ordinære informasjonsskriv i tillegg til invitasjon til julegrantenning.

DUGNAD

Det ble gjennomført dugnad 7.mai og 17 september 2024. I tillegg til å ivareta våre fellesarealer for et rent og hyggelig bomiljø er dugnad også en fin anledning til å bli bedre kjent med naboen.

JULEGRANTENNING

Første søndag i advent arrangerte vi tenning av borettslagets juletre. Mange store og små møtte opp og fikk en hyggelig opplevelse med musikk, gløgg og pepperkaker.

NYE ANDELSEIERE

I alt 2 enhet har skiftet eiere i 2024

Simon Darres vei nr. 2 og 7

Vi ønsker våre nye beboere velkommen til borettslaget og håper og tror dere vil finne dere til rette hos oss.

AVTALER

Borettslaget har en løpende avtale med:

- Bygårdsservice AS for snømåking av gangveier og parkeringsplasser og plenklipping.
- Franzefoss for leie av hageavfallscontainer
- Telia som inkluderer bredbånd. Dekoderen til TV skal følge leiligheten ved salg.
- Anticimex som er på jevnlige kontroller av våre rotte-feller
- Norsk brannvern AS for årlig kontroll av våre røykvarslere og brannslukningsapparater
- Elektro Nettverk som har service på all fellesstrøm inkl. ladeanlegg

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

- Driftsinntekter er noe lavere enn budsjettet. Årsaken er reduksjon av eiendomsskatten, som ble redusert fra 2023 til 2024. Denne kreves inn via felleskostnadene til de boliger hvor denne har slått inn (og har en motpost i noten for kommunale avgifter).
- Driftskostnader er også lavere enn budsjettet. Det har medgått mindre til konsulentbistand og vedlikehold enn forventet. Dette som følge av at dreneringsproblemer i en bolig ble mindre omfattende enn det som var tatt høyde for i budsjettet for 2024.
- Finanskostnader er noe høyere enn budsjettet og skyldes høyere rentenivå enn forventet i 2024.

Resultat

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

Disponible midler

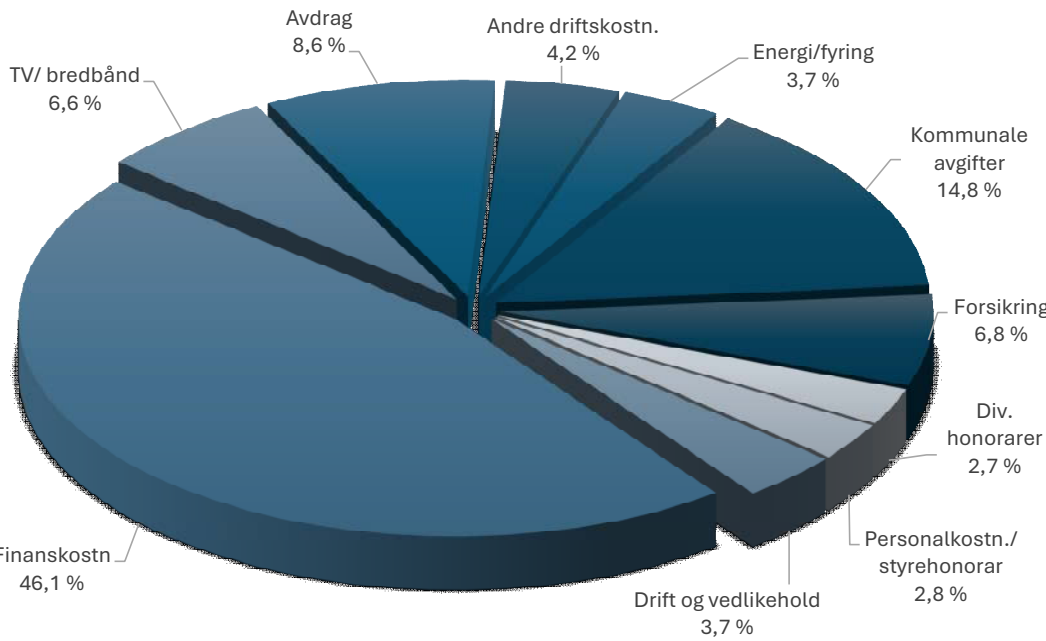
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler utgjør kr 1 148 168 pr. 31.12.2024 (mot kr 623 288 året før).

Kostnadsdiagram

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2024 fremstilt grafisk. Her kan du hva felleskostnadene (husleien) brukes til.

Eksempelvis gikk over halvparten (55 %) til renter og avdrag på lån. 15 % gikk til kommunale avgifter.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til ordinært vedlikehold og ca. kr 600 000 til utbedring av bunnledninger.

Totalprisen basert på mottatt tilbud ligger på i overkant av 3 millioner, men vi avventer flere tilbud. Derfor er planen er å fordele arbeidet over flere år og i budsjettet er det i skrivende stund planlagt å ta 3 rekker i 2025.

Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 15 % i 2025 (mot 20 % året før).

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet for 2025 er basert på økning av de ordinære felleskostnader og leietillegg påbygg med 10 % fra januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sørhellinga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørhellinga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SØRHELLINGA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 427 760, KUNDENR. 311

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		623 287	930 928
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 101 150	382 581
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-571 898	-687 777
Innsk. øremerk. bankkto		-4 371	-2 445
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		524 881	-307 641
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 148 168	623 287
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 193 201	1 001 681
Kortsiktig gjeld		-45 033	-378 393
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 148 168	623 288

SØRHELLINGA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 427 760, KUNDENR. 311

RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 099 100	6 102 168	7 128 000	7 813 000
Ladeinntekter el-bil		75 500	103 434	100 000	75 000
Andre inntekter		0	13 870	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 174 600	6 219 472	7 228 000	7 888 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 265	-23 265	-25 000	-25 000
Styrehonorar	4	-165 000	-165 000	-165 000	-180 000
Revisjonshonorar	5	-9 125	-9 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-147 125	-139 720	-148 000	-155 000
Konsulenthonorar	6	-10 365	-79 856	-100 000	-50 000
Kontingenter		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-244 662	-680 615	-500 000	-800 000
Forsikringer		-455 114	-377 346	-457 000	-522 000
Kommunale avgifter	8	-985 602	-857 727	-1 000 000	-1 116 000
Energi/fyring		-246 406	-231 501	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-437 120	-423 828	-460 000	-360 000
Andre driftskostnader	9	-282 536	-266 552	-300 000	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 021 320	-3 269 536	-3 430 000	-3 783 000
DRIFTSRESULTAT		4 153 280	2 949 936	3 798 000	4 105 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 208	12 402	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-3 071 338	-2 579 757	-3 001 000	-3 045 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 052 130	-2 567 355	-2 986 000	-3 030 000
ARSRESULTAT		1 101 150	382 581	812 000	1 075 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 101 150	382 581		

SØRHELLINGA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 427 760, KUNDENR. 311

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 731 500	6 731 500
Tomt		1 761 390	1 761 390
Miljøbankkonto, øremerket		135 770	115 417
SUM ANLEGGSMIDLER		8 628 660	8 608 307
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		89 775	111 053
Driftskonto OBOS-banken		641 331	483 283
Sparekonto OBOS-banken		462 094	407 344
SUM OMLØPSMIDLER		1 193 201	1 001 681
SUM EIENDELER		9 821 861	9 609 988
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 75 * 100		7 500	7 500
Udekket tap	13	-46 965 958	-48 067 108
SUM EGENKAPITAL		-46 958 458	-48 059 608
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	54 739 234	55 311 132
Borettsinnskudd	15	1 717 500	1 717 500
Annen langsiktig gjeld	16	278 552	262 570
SUM LANGSIKTIG GJELD		56 735 286	57 291 202
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 312	62 960
Påløpte renter		16 721	264 510
Påløpte avdrag		0	50 923
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 033	378 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 821 861	9 609 988
Pantstillelse	17	61 867 500	61 867 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Sørhellinga Borettslag

Hans Petter Wold /s/ Espen Refsum Gystad /s/ Kathrine Møller /s/

Thomas Fredrik Malt /s/ Line Stolpestad /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 921 900
Leietillegg for påbygg	170 956
Eiendomsskatt	6 244
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 099 100

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 265
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 265

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 165 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-10 365
SUM KONSULENTHONORAR	-10 365

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-137 638
Drift/vedlikehold VVS	-3 831
Drift/vedlikehold elektro	-880
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 810
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 268
Kostnader dagnader	-1 236
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-244 662

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 257
Vann- og avløpsavgift	-722 657
Feieavgift	-20 400
Renovasjonsavgift	-236 288
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-985 602

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-49 269
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 106
Vaktmestertjenester	-176 184
Andre fremmede tjenester	-1 683
Trykksaker	-4 218
Andre kontorkostnader	-884
Telefon, annet	-2 985
Drivstoff maskiner	-1 395
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-1 869
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-282 536

NOTE: 10
FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 087
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 121
SUM FINANSINNETEKTER	19 208

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 071 254
Renter på leverandørgjeld	-84
SUM FINANSKOSTNADER	-3 071 338

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1966	6 217 500
Oppskrevet	514 000
SUM BYGNINGER	6 731 500

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.32.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 39 år.	
Opprinnelig 2018	-60 000 000
Nedbetalt tidligere	4 688 868
Nedbetalt i år	571 898
	-54 739 234
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-54 739 234

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966	-1 717 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 717 500

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-128 552
Garasjeinnskudd	-150 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-278 552

NOTE: 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	1 717 500
Pantelån	54 739 234
TOTALT	56 456 734

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	6 731 500
Tomt	1 761 390
TOTALT	8 492 890

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
Selskapsnummer: 311 Selskapsnavn: SØRHELLINGA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur:

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

Avstemning

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

Sak 1Valg av møteleder

Styreleder Hans Petter Wold er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2Valg av protokollvitne

Styreleder Hans Petter Wold og protokollvitne Espen Midtdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot negativ egenkapital slik at udekket tap reduseres.

☐ For

☐ Mot

Sak 5Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 180 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om flaggkomite

Det velges en flaggkomite som velges for 1 år.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om flagging av regnbueflagg fra borettslagets flaggstang

Det flagges med regnbueflagg fra borettslagets flaggstang fra 1.-30. juni hvert år fra og med juni 2025.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag om endring av husordensregler

Endringene foreslås godkjent.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hans Petter Wold

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Katrine Møller

☐ Line Stolpestad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anette Skaga

☐ Gerd C Bråten

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Hans Petter Wold

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Kathrine Møller

Sak 11 Valg av valgkomite

Valgkomitémedlem (kun 2 skal velges)

☐ Velges i møte

☐ Velges i møte

Sak 12 Valg av velferdskomite

Velferdskomitemedlem (kun 3 skal velges)

☐ Gerd C Bråten

☐ Linda N K Bentz

☐ Pål Andresen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Tonje Heitmann Eide
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: tonje.eide@emera.no

Deres ref.: 01250047 . Vår ref.: 0311-1-116 Dato: 17.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: SØRHELLINGA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 950427760
Andelseier: Berg, Liv
Medeier:
Leilighetsnummer: 116
Adresse: Simon Darres Vei 36, 0669 OSLO
Andelsnummer: 16
Gnr. 140
Bnr. 32

Borettsinnskudd: Kr. 47 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6659380.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Endring av felleskostnader: Ordinære felleskostnader + leietillegg påbygg økte med 10 % fra 01.01.2025. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte boliger i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Rehabilitering/større vedlikehold: Se siste årsrapport for planer. Låneopptak: Ingen kjente låneopptak. Garasje følger leiligheten: Ja. Strøm garasjer oppgradert mht. el-billading. Parkering følger leiligheten: Nei. (Mulighet for parkering i offentlig vei). Kabel-TV/bredbånd: Ja, kollektiv avtale med Telia. Dekoder skal følge leiligheten ved salg. Vaktmester: Ja (Bygårdservice) Boligselskapets hjemmeside: www.vibbo/sorhellinga

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207716944
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo: 54 288 725,00
Innfrielsesdato: 30.09.2057
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 460,00,-

Herv:

Felleskostnader

Pr. dags dato
8 460,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 256,-
Fradragsberettigede kostnader: 40 950,-
Annen formue: 17 342,-
Gjeld: 729 854,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207716944
Restsaldo: 723 847,06
Kapitalkostnader: 3 891,21

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 723 847,06,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen pr. e-post: erik.braathen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Hans Petter Wold, e-post: sorhellinga@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,—
Innmelding i OBOS	kr	500,—
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,—

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

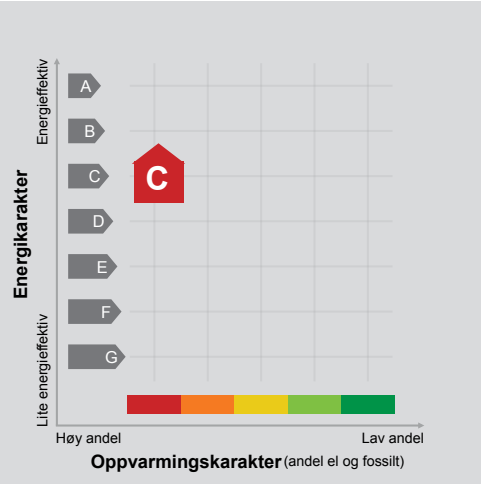
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

ENERGIATTEST



Adresse	Simon Darres vei 36
Postnummer	0669
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80895100
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energialtest-2025-181279
Dato	17.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 511 • OSLO 1

Ove/GS

KOPI

Oslo, den 4.9.1974

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.140, bnr.8, Hus 204, Felt L, Simon Darrers vei 35-39. 63/663

Arbeids art

Journalnr.

Avsluttende synsforretning

27.5.1974

Nybygg.

Bygningens art

Rekkehus.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, OSLO 1.

Byggemøder

Ark.ne Christensen og Rosland, Løkkeveien 4, OSLO 2.

Ansvarshavende

Entrepr.firma Arnt Andreassen A/S, Dronningensgate 21, 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.

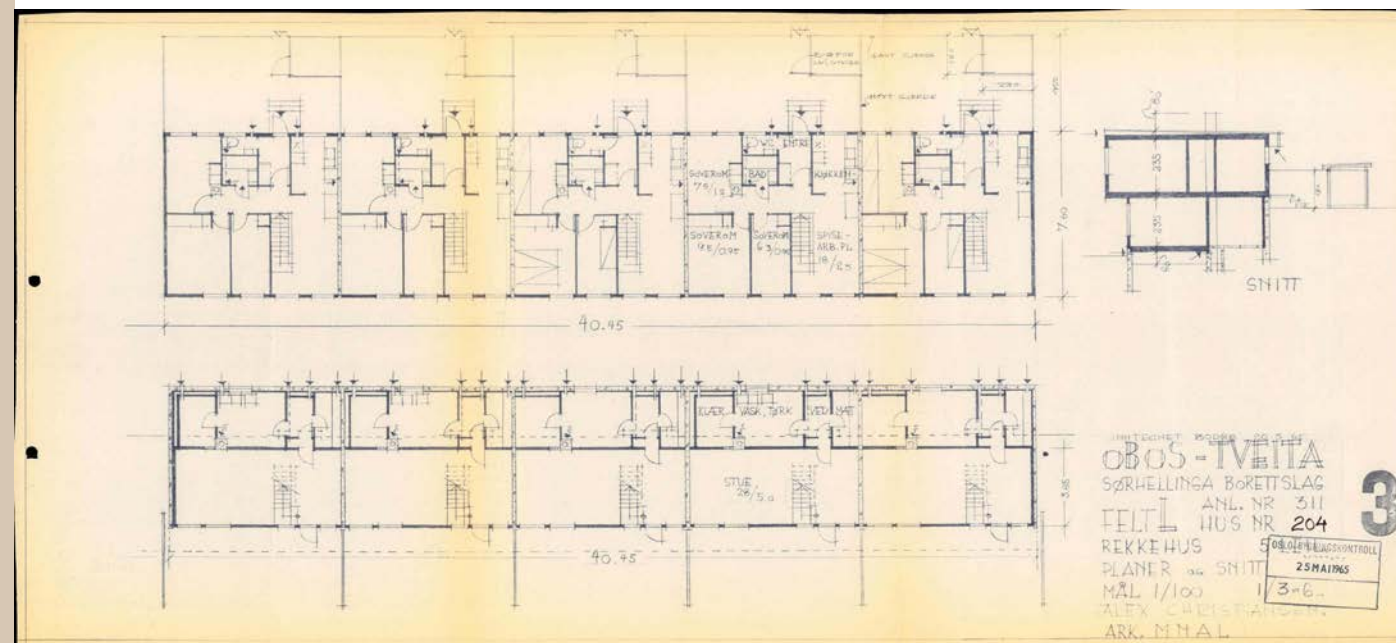
For bygningssejeren

OLV

Distriktsingeniør

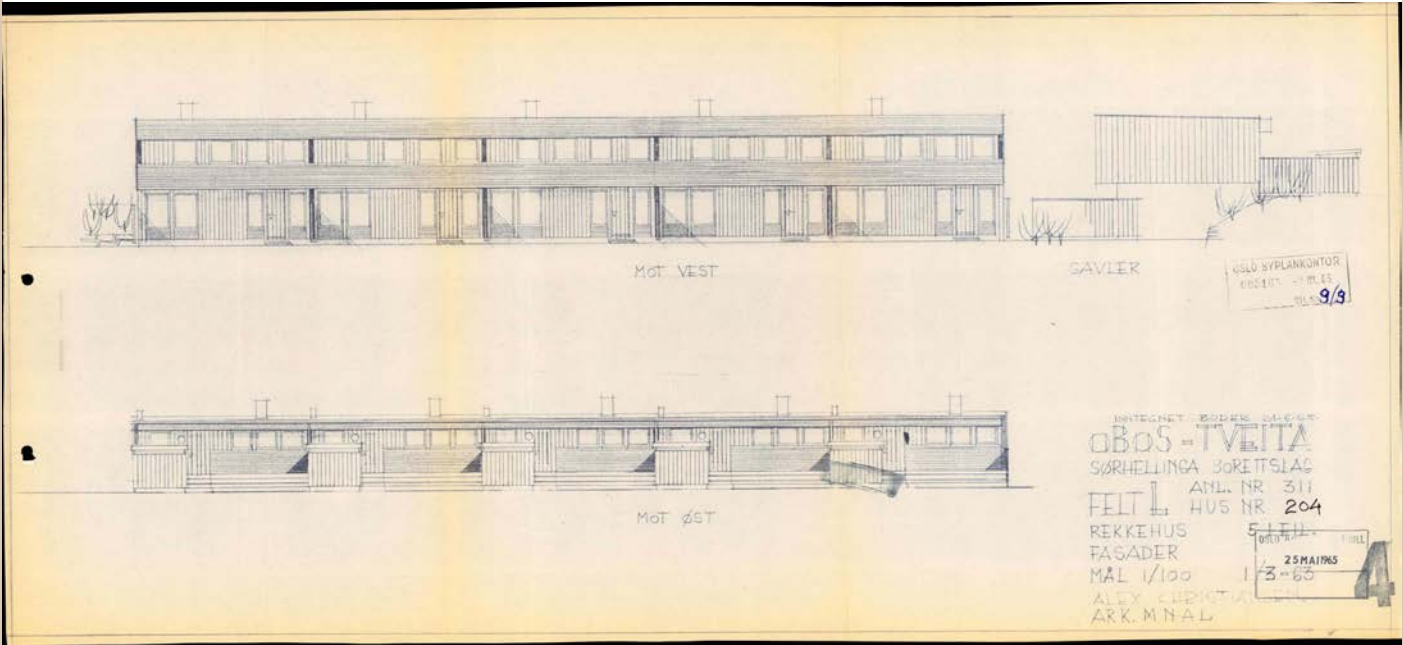
Overingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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.



INTEGNET 10.9.74
OBOS-TVETTA
SØRHELLINGA BORETTLAS
ANL. NR 311
FELT L HUS NR 204
REKKEHUS
PLANER og SNITT
MÅL 1/100
ALEX. CHRISTENSEN
ARK. M.M.A.L.

3



Nabolagsprofil

Simon Darres vei 36 - Nabolaget Lohøgda - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

	Hellerud Linje 2N, 76	4 min 0.3 km
	Hellerud Linje 2, 3	6 min 0.4 km
	Tveita T-bane, buss	11 min 0.9 km
	Bryn stasjon Linje L1	18 min 1.5 km
	Helsfyr T-bane, buss	7 min 3.6 km

Skoler

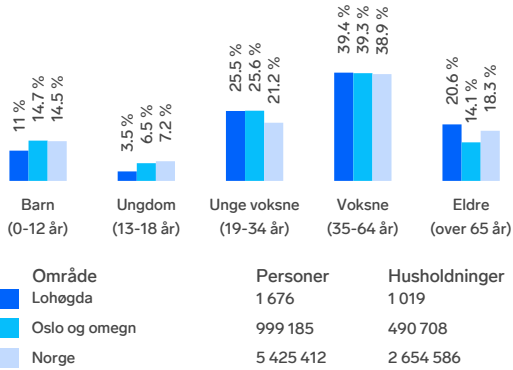
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	9 min 0.6 km
Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	6 min 3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	7 min 3.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	10 min 0.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 4 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	2 min 0.1 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 år) 16 barn	10 min 0.8 km
Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Bryn Post i butikk	9 min 0.8 km
Coop Extra Tveita Senter Post i butikk, PostNord	11 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

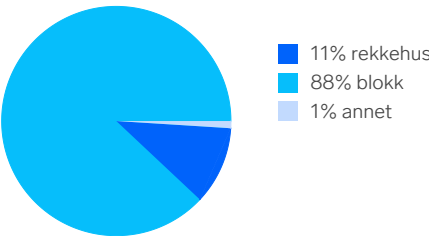
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

Sport

 Tveita skole	7 min 
Ballspill, fotball, friidrett	0.6 km
 Tveita amfi balløkke	9 min 
Ballspill	0.7 km
 EVO Teisen	9 min 
 Mudo Tveita	17 min 

Boligmasse



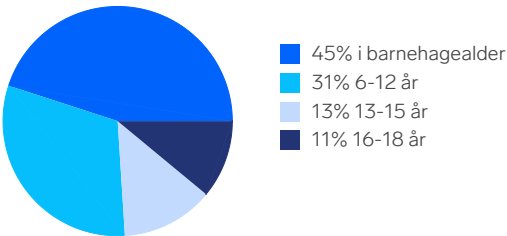
«Det er et stille og rolig område. Kort vei til kollektivtransport og man finner det man trenger på senteret.»

Sitat fra en lokalkjent

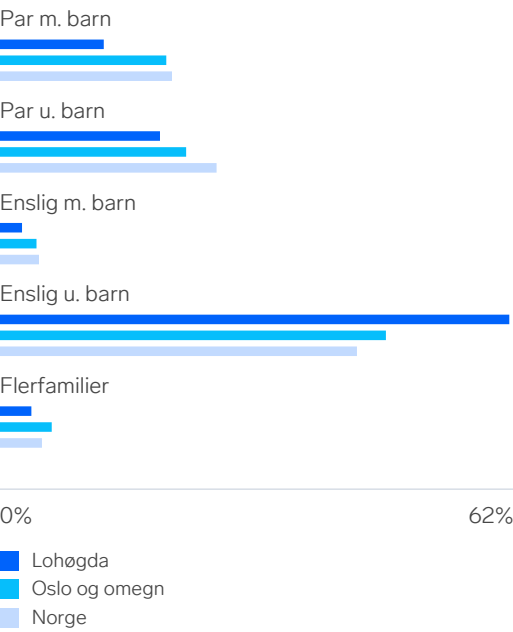
Varer/Tjenester

 Tveita Senter	11 min 
 Vitusapotek Bryn	9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

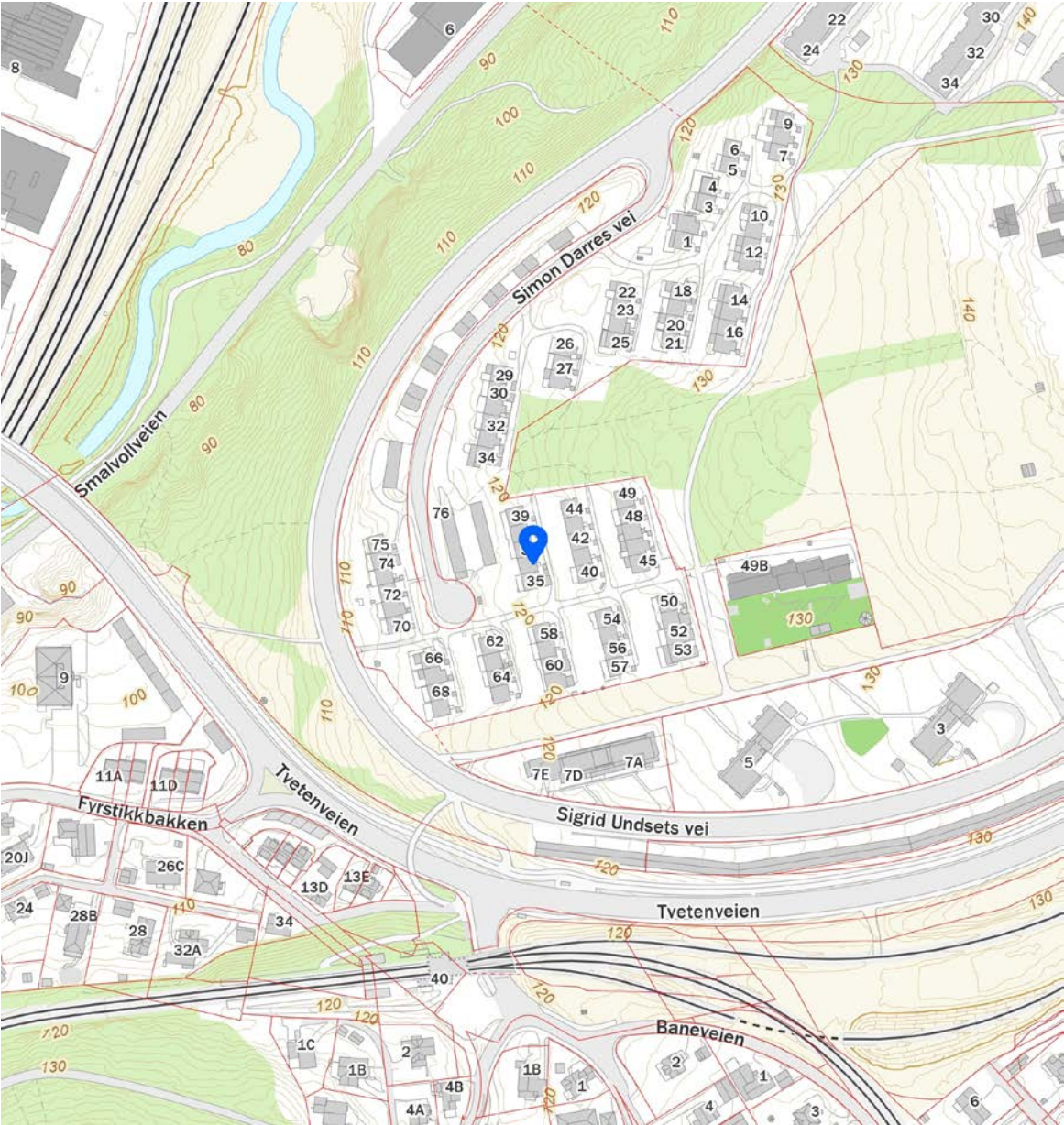
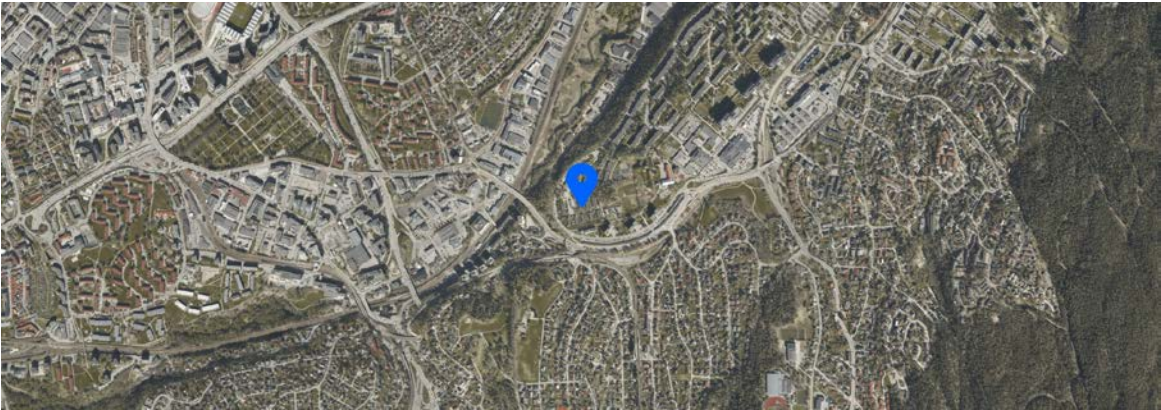


Familiesammensetning



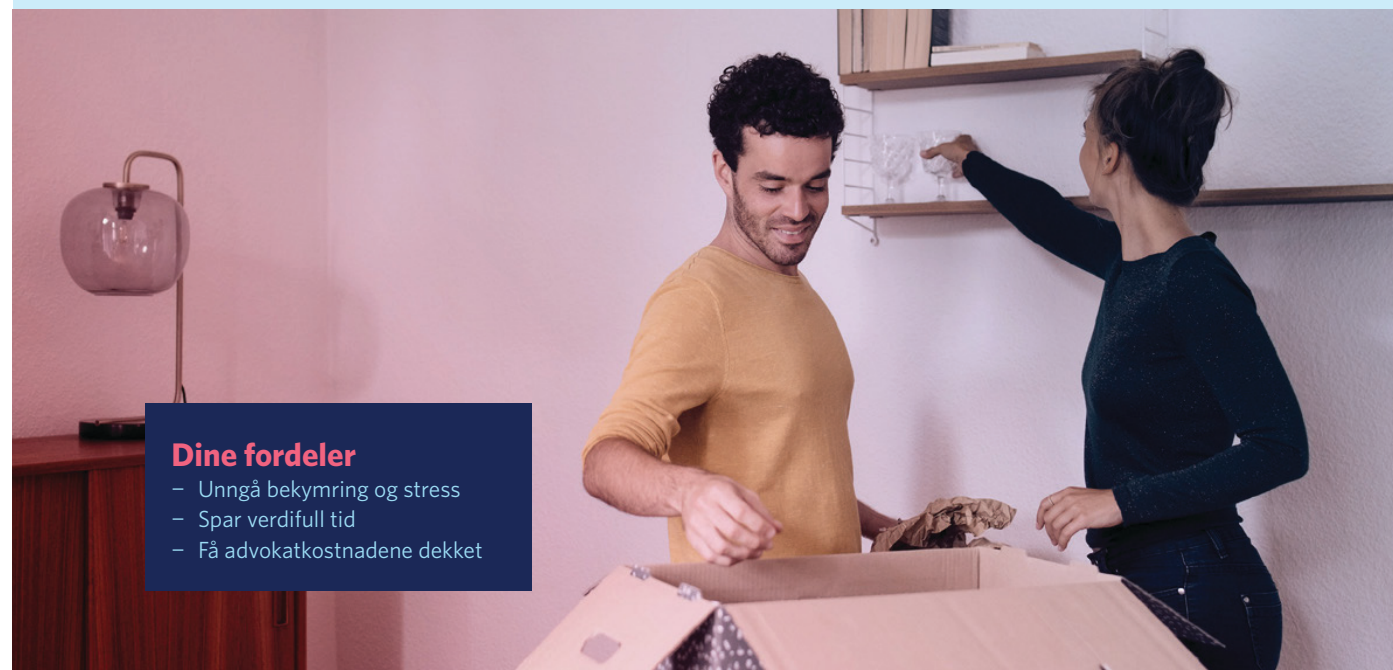
Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

tonje.eide@emera.no
+47 480 58 025

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Tonje Heitmann Eide
tonje.eide@emera.no
480 58 025



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING