NORDVIK

# Simon Darres vei 68

2 soverom | 108 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Simon Darres vei 68

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Bilder |
| 6 | Planløsning |
| 30 | Om boligen |
| 43 | Nabolagsprofil |
| 44 | Tilstandsrapport |
| 62 | Egenerklæringsskjema |
| 69 | Andre vedlegg |
| 141 | Kontaktinfo |
| 145 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 147 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 148 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 18.11.2025

# Nøkkelinformasjon



Familievennlig rekkehus over to plan med vakker hage, store og solrike uteplasser. Garasje. Peis. Rolig og sentralt område

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 500 000,-** |
| Omkostninger | **9 592,-** |
| Totalpris | **8 233 439,-** |
| Fellesgjeld | **723 847,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **8 460,-** |
| BRA-i | **108 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1964** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Pent og innholdsrik rekkehus over to plan med flott og solrik beliggenhet. Boligen har to solrike terrasser, en vestvendt på 30 kvm og en østvendt på ca 9 kvm, begge med hage ut fra platting. Boligen ble pusset opp i 2020 og oppleves velholdt, samt åpen og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys på begge sider.

Legg merke til:

- Familievennlig
- Oppusset i 2020
- Garasjeplass medfølger
- 2 store terrasser på til sammen nesten 40 kvm
- Fantastiske uteområder -vakker hage, planter, trær og forskjellige soner
- Nye vinduer, fasader og tak utført i regi av borettslaget 2018/19
- Nært det meste med bl.a. trygg gangvei
- Umiddelbar nærhet til T-bane og buss
- Kort vei til Tveita Skole, barnehage rett ved
- Kort vei til marka og en rekke turmuligheter



# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

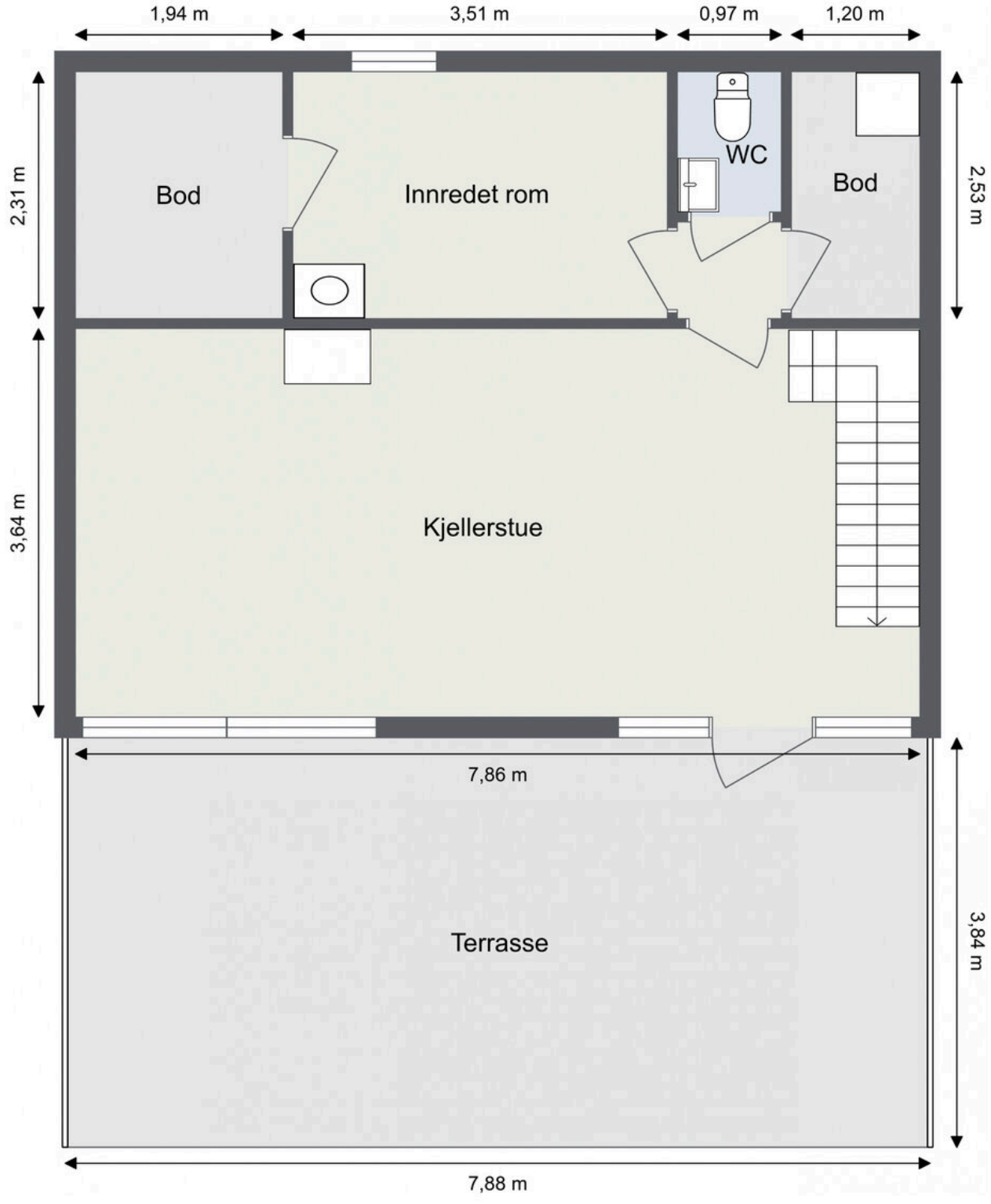
## Tyder



# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

## Tyder










HOOVER








friend
of mine





































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
13-0500/25

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Simon Darres vei 68, 0669 OSLO
Gnr 140, bnr 32 i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Sørhellinga Borettslag, org.nr. 950427760

**Selger**
Terje  Christensen

**Kjøpesum og omkostninger**
7 500 000,- (Prisantydning)
723 847,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 223 847,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 233 439,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 242 739,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1964

**Etasje**
2

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 128 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 50 kvm. Wc, kjellerstue, innredet rom og to boder
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, kjøkken, spisestue og to soverom
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasjerom
Total BRA: 16 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

**Innhold**
Rekkehuset går over to plan og har følgende romfordeling:

1. etasje:
Entré, bad, kjøkken, spisestue og to soverom. Utgang til terrasse på ca. 9 kvm.

Underetasje:
Wc, kjellerstue, innredet rom og to boder. Utgang til terrasse på ca. 30 kvm.

Boligen disponerer i tillegg:
- En garasjeplass i rekke med automatisk port.
- En utebod på ca. 4 kvm

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.

**Standard**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Rekkehus:
Brannskille:
Det var krav om brannskille mellom boligen og øvrig del av bygningen da boligen ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Lovlighet:
Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Standard:
Boligen er vedlikeholdt med normalt god standard.

Fundamenter:
Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU.

Drenering:
Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.
Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Terrengforhold rundt boligen:
Terreng bestående av jordmasser og belegningsstein.
Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1.

Yttervegger:
Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. TG: 1

Utvendig kledning:
Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel. Det er observert museband og lufting bak panelet. TG: 1.

Takkonstruksjon:
Kompakttak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser.
Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Kompakttak, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. TG: 1.

Taktekking og membraner:
Yttertaket er tekket med takpapp. Yttertaket er i følge eier tekket om i 2018/2019. TG: 1.

Utvendig beslag:
Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør i bakken. TG: 1.

Ytterdører:
Underetasje: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2018.
1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt.
TG: 1.

Vinduer:
Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 2018.
TG: 1.

Innvendige dører:
Dør med glassfelt og profilerte innvendige dører. TG: 1.

Balkonger, terrasser ol.:
Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjellerstue, ca. 30 m². Terrassebord på bjelkelag og skillevegger mot naboer i trekonstruksjon.
Terrasse i trekonstruksjon i forbindelse med inngangspartiet, ca. 9 m². Terrassebord på bjelkelag og skillevegger mot naboer i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Gulv på grunn:
Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Kjellerstue, gang og innredet rom.
Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i kjellerstue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Rom under terreng:
Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene. TG: 1.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Generelt: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i kjellerstue. Feieluke i innredet rom.
Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør.
TG: 1.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i kjellerstue. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann til kjøkken i kobber fra byggeår.
Ledningsnett for vann til bad i rør i rør.
Åpent ledningsnett for vann til wc i krombelagt kobber.
Stakeluke og hovedstoppekran er lokalisert i bod.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet
risiko for vannlekkasjer.
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Varmtvann: Varmtvannsbereder på ca. 116 liter, utskiftet i forbindelse med kjøkken, ifølge eier, bereder er montert skjult i benkeskap på kjøkken.
Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2.

Ventilasjon:
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttertak.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegger i oppholdsrom.
Tilstandsvurdering: Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.
Samsvarserklæring signert og datert 09.07.2008 er fremvist for følgende arbeider:
Utskiftning av innmat i sikringsskap.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 27.10.2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.
Tilstandsvurdering: TG: IU.

Elektrisk oppvarming:
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Det er montert luft til luft varmepumpe i kjellerstue.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Etasjeskiller:
1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: spisestue og soverom.
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i spisestue og ca. 20 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Trapper:
Rettløps trapp i tre med repos.
Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. TG: 2.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Ventilator med avtrekk gjennom yttertak.
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. IKEA kjøkkeninnredning fra 2020.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er

ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med fliser i wc og laminat for øvrig. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss og malt trepanel. TG 1.

Himling:
Sparklet og malte plater og malt trepanel.
Boder med ubehandlet trepanel.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i kjellerstue.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i spisestue.

Fast inventar:
Garderobeskap med profilerte fronter i et soverom. TG: 1.

Utvendig solavskjerming:
Manuell markise er montert over terrasse. TG: 1.

WC:
Servant og klosett. TG: 1.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. TG: 1.

Bad:
Dokumentasjon – Bad:
Badet er i følge eier pusset opp med flis på flis, ny baderomsinnredning og sanitærutstyr i 2020. Hovedkonstruksjonen er fra ca. 2000. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.
Tilstandsvurdering: Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte observasjoner og alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. TG 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusjkabinett, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett. TG: 1.

Elektrisk oppvarming – Bad:
Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Ventilasjon – Bad:
Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Tilstandsvurdering: Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

Hulltaking bad – Bad:
Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 0.

Garasje:
Garasje i rekke med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Pulltak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Automatisk port. Strøm og belysning er innlagt.
Tilstandsvurdering: Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU.

Utebod:
Utebod med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.
Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

**Parkering**
Boligen disponerer garasjeplass som følger med handelen.

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. 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.

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.

Ladepunkt:
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.  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.  I følge vedtekter pkt. 4-4.

**Modernisering og påkostninger**
2022:
- Ny luft- til luft varmepumpe.

2020:
– Ny kjøkkeninnredning.
– Nye innvendige overflater og innvendige dører.
– Pusset opp bad med flis på flis, ny baderomsinnredning og sanitærutstyr.

2018/2019:
- Oppgradering av fasader, ny kledning, etterisolering, vinduer, dører og taktekking i regi av borettslaget.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektosivert

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2022

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

**Bygningssakkyndig**
Håvard Müller-Sørenssen

**Byggemåte**
Rekkehus i borettslag. Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje. Utebod i enkel trekonstruksjon.
Boligen disponerer en garasjeplass i rekke med automatisk port.

Boligen er oppført i 1964, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Se punktet "Standard" for informasjon om tilstandsgrader.

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
C - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Peisovn i kjellerstue.
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Det er montert luft til luft varmepumpe i kjellerstue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 250 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 8 460,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett(Telia), betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, normal drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Ifølge styreleder er det ikke planlagt justering av felleskostnader p.t.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader kr. 8 460,- per mnd.
- Sector alarm kr. 350,- per mnd.
- Innboforsikring (ca. 3 000,- per år avhengig av avtale).
- For strømkostnader, se energiforbruk.

Innkreving av eiendomsskatt skjer i månedene mai, juni, september og november på enkelte boliger i borettslaget hvor det påløper eiendomsskatt. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Ifølge OBOS er det ikke fakturert for eiendomsskatt for 2025.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt
Ta kontakt med kommunene dersom du har spørsmål knyttet til faktureringen av eiendomsskatten.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 444 175,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 776 701,- pr. 2023
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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

**TV/Internett/Bredbånd**
Borettslaget har kollektiv avtale med Telia. Dekoder skal følge leiligheten ved salg. Fellesavtale fakturers via felleskostnader.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Borettslaget har egen hjemmeside:
www.vibbo/sorhellinga

Innmeldingsavgift til OBOS kr. 500,- per andelseier, dersom man ikke er medlem fra før.

Styrets arbeid den siste tiden:
- Borettslaget har en løpende avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroller. Alle boenheter skal ha godkjente brannslokningsapparat. Seriekoblet brannvarsler og brannslokkingsapparatet skal følge leiligheten
ved salg. Norsk Brannvern har gjennomført sin årlige kontroll med bytte av batteri i røykvarsler + kontroll av pulverapparat.
- Byttet lys på alle garasjerekker, da det har vært produksjons feil på de som er montert.
- Fellesareal gruppen tar ansvar for å forskjønne uteareal.
- 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
- Styret har gått for Telia, da dette ble rimeligere for borettslaget.
- Dugnad og julegrantenning

Borettslaget har 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

Ifølge styreleder per 12.11.25, er det p.t. ikke planlagt større arbeid i borettslaget som påvirker felleskostnader.

**Forretningsfører**
OBOS Forkjøp

**Forkjøpsrett**
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 723 847,-pr. 29.10.2025

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.

Borettslaget har lån i 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
IN-avtale: Nei

Andel fellesgjeld kr. 723 847,04
Kapitalkostnader: 3 891,21

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 17 342,- pr. 31.12.2024

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Forrige års regnskap viste er overskudd på kr. 1 101 150,-. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kr. 1 075 000,-.

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

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 styret 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.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad bør påregnes en til to ganger i året. Styret innkaller til dugnad når det er behov for det.

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

Se husordensregler og vedtekter pkt 5 for vedlikeholdsplikter.

For påbygg og andre bygningsmessige tiltak har borettslagets eget reglement bakerst i vedtekter.

**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.
I følge husordensregler.

Erklæring om dyrehold følger husordensreglene.

**Borettslagets forsikring**
Tryg Forsikring
Polisenr. 6659380

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 34 116 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Grøntanlegg som ikke er tilknyttet til den enkelte leilighet er felles eiendom og bruksområde. Det er ikke tillatt å stenge ferdselsårer 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 luking, 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.
I følge husordensregler.

Hagedel til boligene på denne rekken har et naturlig avgrenset areal med hekk mellom hagene, og gjerde med port nederst ved vei. Dog gjøres det oppmerksom på at den helt nederste delen av hagen ser ut til å gå noe over på annen eiendom, i følge arealbekreftelse vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper påtar seg ansvaret for fortsatt bruk av denne delen og eventuell pålegg fra det offentlige i fremtiden.

**Adkomst**
Adkomst fra offentlig vei. Videre fra borettslagets fellesarealer.
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Boligen ligger fint til i et hyggelig og skjermet boområde med frodige og vakre hager 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. Et barnevennlig område med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, Østmarka og diverse servicetilbud.

Den lille skogteigen mellom husrekkene kalt Lilleskogen, har alltid vært til glede for de yngste beboerne. Blomster, bær og sopp, et spennende sted å vokse opp.

Tveten herregård ligger ovenfor havnehagen, øst for Sørhellinga. Opp til gården går det en lønneallé som antas å være plantet for ca 250 år siden. Gården var i drift til1960-tallet da utbyggingen av området startet. Ridestallen på gården har lang tradisjon og er flittig benyttet av barn og ungdom fra strøket.

Fritidsmuligheter:
Østmarka byr på flotte turmuligheter sommer som vinter, i tillegg har du Nøklevann og Lutvann i nærheten. Om sommeren er det naturskjønne omgivelser med fine turstier, sykkelveier, fiskevann og kajakkmuligheter. Vinterstid kan du benytte deg av fine skiløyper i Østmarka og skianlegget i Jerikobakken. Kort vei også til idylliske Østensjøvannet med sitt yrende fugleliv. I nærheten ligger SATS treningssenter, Fresh Fitness Haugerud, kunstgressbane, Skøyenparken, Alnaparken ridesenter og Furuset Forum med is- og håndballhall samt Furuset svømmehall. Det er en kort gåtur til Tveten gård som har søndagscafé, eldrecafé og et variert tilbud av underholdningsarrangement.

Servicetilbud:
Nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Fra boligen er det gangavstand til Tveita senter med ca. 70 butikker og servicetilbud. Her finner man et godt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, samt serveringssteder, post, bank, lege, tannlege, apotek, vinmonopol med mer. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til bl.a. Coop Obs, IKEA, Alna Senter og Bryn Senter.

Kollektivtilbud:
Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Kort gange til T-bane til Oslo sentrum fra Tveita senter eller Hellerud. Bussforbindelse i nærheten er blant annet nr 76 som går mellom Helsfyr og Hauketo og buss 58 fra Tveita til Nydalen om Bjerke. Fra Tvetenveien går også buss nr. FB6 og UE1 til Oslo lufthavn, samt natt- og morgenbuss nr. N2 mellom Østerås T og Lørenskog sentrum.

Skole og barnehage:
Boligen sokner og har gangavstand til Tveita barneskole. Haugerud skole tar imot elever til ungdomstrinnet. Rundt boligen er det et godt utvalg av barnehager, nærmeste barnehage er Sørhellinga barnehage på borettslagets eiendom.

**Bebyggelse**
Området består i hovedsak av leiligheter, rekkehus, eneboliger, samt butikker og næring.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 04.09.1974.
Det forligger ferdigattest for tilbygg og tak over Inngang, datert 21. 10.1988.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Bygningstegning:
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende avviker:
- Boligen har i dag to soverom, før var boligen byggemeldt med tre soverom, hvorav det tredje soverommet var en del av spisestue.
- Bad var tidligere delt opp i to med separat wc og bad.
- Innredet rom i underetasje er byggemeldt som "vask, tørk".
- WC-rom i underetasje er byggemeldt som "ved".
- Bod med opplegg for vaskemaskin er byggemeldt som "Mat".
- Trapp er opprinnelig byggemeldt ca midten av rommet i etasjene. I dag er trappen til høyre i rommet på tegning.
Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegninger, kontakt megler ved spørsmål.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Reguleringsbestemmelser:
V240294: Mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-951 og bebyggelses- plan 253/63, Simon Darres vei 1-75,Sørhellinga Borettslag.
2769: Endring av offentlig gangvei (vei 9425) i vestre del av Tveita boligområde, gnr.140 bnr.8 m.fl. Endring av stadfestet regulering for Tveten og del av Nedre Hellerud (S-951).Tidligere regulering som er i strid med nærværende regulering oppheves. 2769 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Simon Darres vei 57. Saken gjelder bruksendring kjeller til bod, bad og vaskerom. Saken er under behandling. Saksnummer 202511026. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511026

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

**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. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

**Verneklasse/SEFRAK**
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
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 andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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.

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 Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av

budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 790,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 6 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave. kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr OBOS kr. 6 570,-
Foto - Faktureres direkte til kunde fra. kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 758,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til kunde. Fra kr. 10 000,-
Utlegg interiørveiledning kr. 2 700,-

Samlet skal selger betale kr. 152 508,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 18. november 2025

**Megler**
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

**Meglerforetaket**
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Simon Darres vei 68

Nabolaget Lohøgda - vurdert av 100 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Tveita skole (1-7 kl.)**<br>194 elever, 10 klasser | 10 min<br>0.7 km |
| **Bryn skole (1-7 kl.)**<br>363 elever, 17 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| **Brynseng skole (1-7 kl.)**<br>336 elever, 14 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| **Haugerud skole (8-10 kl.)**<br>401 elever, 38 klasser | 5 min<br>2.3 km |
| **Skøyenåsen skole (8-10 kl.)**<br>763 elever, 40 klasser | 6 min<br>2.5 km |
| **Hellerud videregående skole**<br>600 elever | 11 min<br>0.9 km |
| **Hartvig Nissens skole**<br>630 elever | 7 min<br>3.4 km |

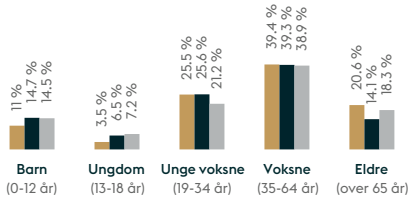
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Hellerud**<br>Linje 2N, 76 | 4 min<br>0.3 km |
| **Hellerud**<br>Linje 2, 3 | 5 min<br>0.4 km |
| **Bryn stasjon**<br>Linje L1 | 17 min<br>1.4 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 14 min<br>7.5 km |
| **Oslo Gardermoen** | 33 min |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Sørhellinga barnehage (1-5 år)**<br>99 barn | 3 min<br>0.2 km |
| **Nordre Skøyen barnehage (2-5 å...**<br>16 barn | 10 min<br>0.7 km |
| **Godlia barnehage (1-5 år)**<br>36 barn | 12 min<br>0.9 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Lohøgda | 1 676 | 1 019 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 71/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 58/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Tveita skole | 8 min |
| Tveita amfi balløkke | 10 min |
| EVO Teisen | 8 min |
| Mudo Tveita | 18 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

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

**Støynivået**
Lite støynivå 87/100




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

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## SIMON DARRES VEI 68, 0669 OSLO

Gnr: 140 Bnr: 32 0301 Oslo kommune.
Rekkehus i borettslag

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 27/10/2025 |
| Utskriftsdato: | 05/11/2025 |
| Oppdragsnummer: | 98461 |
| Referansenr: | 11957 |



HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Utebod i enkel trekonstruksjon.

Boligen disponerer en garasjeplass i rekke med automatisk port.

**Standard**

Boligen er vedlikeholdt med normalt god standard.

**Oppgraderinger**

*Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2022: Ny luft- til luft varmepumpe.

2020:

– Ny kjøkkeninnredning.
– Nye innvendige overflater og innvendige dører.
– Pusset opp bad med flis på flis, ny baderomsinnredning og sanitærutstyr.

2018/2019: Oppgradering av fasader, ny kledning, etterisolering, vinduer, dører og taktekking i regi av borettslaget.

**Referansenivå**

Boligen er oppført i 1964, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

### Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Etasjeskiller
- Trapper

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Terje Christensen |
| Takstmenn: | Håvard Müller-Sørenssen |
| Befaring/tilstede: | Eier: Terje Christensen ,Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Rekkehus i borettslag |
| Tilknytning vann: | Offentlig, via privat stikkledning. |
| Tilknytning avløp: | Offentlig, via privat stikkledning. |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 Oslo Gnr: 140 Bnr: 32 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 34096.2 m² |
| Hjemmelshaver: | Sørhellinga Borettslag |
| Adresse: | Simon Darres vei 68, 0669 OSLO |

Andelsleilighet

| | |
|---|---|
| Selskap: | Sørhellinga Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 950427760 |
| Eier: | Terje Christensen |
| Andelsnummer: | 2 |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 27/10/2025 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 02/11/2025 | | Eiers egenerklæring er mottatt på e-post. | | |
| Ambita infoland | 26/10/2025 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |
| Godkjente plantegninger | | | Godkjente plantegninger er foreløpig ikke mottatt. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Rekkehus

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1964 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | 50 | 42 | 8 |
| 1. etasje | 58 | 58 | 0 |
| Sum bolig: | 108 | 100 | 8 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Underetasje | Wc, Kjellerstue, Innredet rom | To boder |
| 1. etasje | Bad, Entré, Kjøkken, Spisestue, To soverom | |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Underetasje | 50 | 0 | 0 | 30 |
| 1. etasje | 58 | 0 | 0 | 9 |
| Sum bolig: | 108 | 0 | 0 | 39 |
| Sum BRA: | 108 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Wc, Kjellerstue, Innredet rom, To boder | | |
| 1. etasje | Bad, Entré, Kjøkken, Spisestue, To soverom | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Garasje

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1965 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | 16 | 0 | 16 |
| Sum bolig: | 16 | 0 | 16 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| 1. etasje | | Garasjerom |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| 1. etasje | 0 | 16 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 0 | 16 | 0 | 0 |
| Sum BRA: | 16 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Garasjerom | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Utebod

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 2019 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | 4 | 0 | 4 |
| Sum bolig: | 4 | 0 | 4 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| 1. etasje | | Utebod |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| 1. etasje | 0 | 4 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 0 | 4 | 0 | 0 |
| Sum BRA: | 4 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Utebod | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Rekkehus

Brannskille

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det var krav om brannskille mellom boligen og øvrig del av bygningen da boligen ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført. |

Lovlighet

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. |

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon |

Grunnforhold og fundamenter

*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

Fundamenter

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. | |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. | TG: IU |

Utvendig drenering og terrengforhold

*Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.*
*Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.*

Drenering

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato. | |
| Tilstandsvurdering: | Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.<br><br>I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. | TG: 2 |

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av jordmasser og belegningsstein.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

---

Yttervegger og utvendige fasader

*Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.*
*Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.*
*Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.*
*Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.*

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. TG: 1

---

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel. Det er observert museband og lufting bak panelet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.*
*Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.*
*Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.*

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Kompakttak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Kompakttak, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. TG: 1

---

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takpapp.
Yttertaket er i følge eier tekket om i 2018/2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør i bakken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.*

Ytterdører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Underetasje: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2018.<br>1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Vinduer

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 2018. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Innvendige dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dør med glassfelt og profilerte innvendige dører. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Balkonger, terrasser og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*
*Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.*

Balkonger, terrasser ol.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjellerstue, ca. 30 m². Terrassebord på bjelkelag og skillevegger mot naboer i trekonstruksjon.<br><br>Terrasse i trekonstruksjon i forbindelse med inngangspartiet, ca. 9 m². Terrassebord på bjelkelag og skillevegger mot naboer i trekonstruksjon. |
| Tilstandsvurdering: | TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2 |

---

Gulv på grunn/plate på mark

*Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨*
*Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.*

Gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Kjellerstue, gang og innredet rom. |
| Tilstandsvurdering: | Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.<br><br>Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i kjellerstue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2 |

---

Rom under terreng

*Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.*
*I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.*
*For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.*
*Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.*

Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Pipe

*Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.*
*Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.*

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Generelt: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i kjellerstue. Feieluke i innredet rom. Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Ildsteder

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Peisovn med glassdør på ildfast plate i kjellerstue. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann til kjøkken i kobber fra byggeår.
Ledningsnett for vann til bad i rør i rør.
Åpent ledningsnett for vann til wc i krombelagt kobber.
Stakeluke og hovedstoppekran er lokalisert i bod.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

TG: 2

---

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 116 liter, utskiftet i forbindelse med kjøkken, ifølge eier, bereder er montert skjult i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2.

TG: 2

---

Ventilasjon

Beskrivelse: Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttertak.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegger i oppholdsrom.

Tilstandsvurdering: Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret.

TG: 1

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*
*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

Samsvarserklæring signert og datert 09.07.2008 er fremvist for følgende arbeider:
Utskiftning av innmat i sikringsskap.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 27.10.2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

---

Elektrisk oppvarming

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Elektrisk oppvarming med panelovner.<br>Det er montert luft til luft varmepumpe i kjellerstue. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1 |

---

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: spisestue og soverom. |
| Tilstandsvurdering: | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i spisestue og ca. 20 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2 |

---

Trapper

*Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.*

Trapper

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Rettløps trapp i tre med repos. |
| Tilstandsvurdering: | Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. TG: 2 |

---

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Ventilator med avtrekk gjennom yttertak. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.<br><br>IKEA kjøkkeninnredning fra 2020. |
| Tilstandsvurdering: | Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1 |

---

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Innvendige gulv er belagt med fliser i wc og laminat for øvrig. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss og malt trepanel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og malt trepanel.
Boder med ubehandlet trepanel.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i kjellerstue.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i spisestue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i et soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Manuell markise er montert over terrasse.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Wc

*Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.*

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, Underetasje

Beskrivelse: Servant og klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Fast inventar, generelt – Wc, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Våtrom - Bad

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp med flis på flis, ny baderomsinnredning og sanitærutstyr i 2020. Hovedkonstruksjonen er fra ca. 2000. Dokumentasjon er ikke fremvist.

---

Tyder

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser.
Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter.
Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket.
Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte observasjoner og alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

---

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

---

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

---

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

TG: 2

---

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

---

## Garasje

Generelle opplysninger

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Garasje i rekke med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Pulltak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Automatisk port. Strøm og belysning er innlagt. | |
| Tilstandsvurdering: | Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert. | TG: IU |

## Utebod

Generelle opplysninger

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Utebod med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. | |
| Tilstandsvurdering: | Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. | TG: IU |

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Christensen, Terje | 9578-5997-4-324537 | 2025-11-02 10:06:30 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. nov. 2025

Oppdragsnummer
13-0500/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Simon Darres vei 68, 0669 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Terje Christensen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
2. november 1996

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 000000
Forsikret i: Kollektiv forsiktig gjennom fellesforbundet

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektosivert

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2022

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

---

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

---

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Nei

---

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

---

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

---

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

---

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

---

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

---

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

---

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

---

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

---

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

---

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Nei

---

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Nei

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

---

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

Nei

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

---

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 13-0500/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Christensen, Terje** | **2025-11-02** |

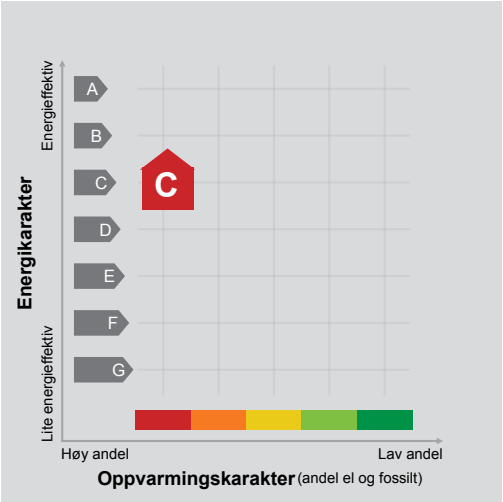
Identifikasjon

bankID Christensen, Terje

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Simon Darres vei 68 |
| Postnummer | 0669 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 140 |
| Bruksnummer | 32 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80895372 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-185446 |
| Dato | 30.10.2025 |
| 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.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 1964 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 86 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Simon Darres vei 68 | 80895372 | H0101 | 0 | 0 | 2 |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | SMÅHUS |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 1 |
| Bygningstype | REKKEHUS |
| Byggeår | 1964 |

| **Byggstandard** | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

| **Energivurdering** | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 59 m² |
| Areal tak | 43 m² |
| Areal gulv | 43 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 16 m² |
| Oppvarmet BRA | 86 m² |
| Totalt BRA | 86 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 206 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,19 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,15 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,11 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,25 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 18,2 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,10 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 62,3 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 2,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,36 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 81 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,75 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,86 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,90 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 27.3.2019 |

| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |
|---|---|

**Beregningsprogram**

| Navn programvare | SIMIEN |
|---|---|
| Versjon | 6.012 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| Firma | OBOS Prosjekt AS |
|---|---|

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| Romoppvarming | 72,4 kWh/år |
|---|---|
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 8,3 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 139,3 kWh/år |

| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 13 424 kWh/år |
|---|---|
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 156,09 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 10 226 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 156,09 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 13 424 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| Elektrisitet | 0 kWh/år |
|---|---|
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| Elektrisitet | 13 424 kWh/år |
|---|---|
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 13 424 kWh/år |

| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |
|---|---|

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0500/25 . Vår ref.: 0311-1-102 Dato: 29.10.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | SØRHELLINGA BORETTSLAG |
| Organisasjonsnr: | 950427760 |
| Andelseier: | Christensen, Terje |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 102 |
| Adresse: | Simon Darres Vei 68, 0669 OSLO |
| Andelsnummer: | 2 |
| 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 |
| IN-avtale: | Nei |

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,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 8 460,00 | |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 256,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 40 946,- |
| Annen formue: | 17 342,- |
| Gjeld: | 729 853,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207716944 |
| Restsaldo: | 723 847,04 |
| Kapitalkostnader: | 3 891,21 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 723 847,04,-, 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 styregodkjennelse 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# 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 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.

**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 kleding 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

Fibernettet må bare tilknyttes enheter godkjent av den valgte operatør av nettet. Endringer på nettet må kun utføres av godkjente fagfolk. Ved feil på fibernettet 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 fibernettet 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 brannslokningsapparat. Seriekoblet brannvarsler og brannslokkingsapparatet 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 budsjettert. 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 budsjettert. 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 budsjettert 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**

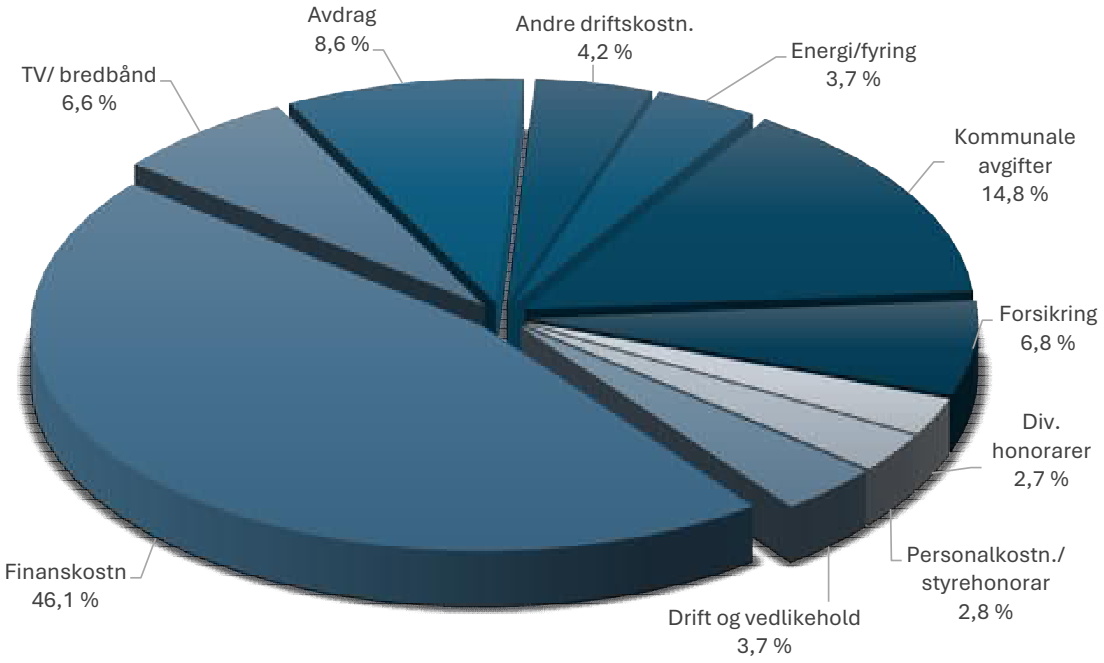
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
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** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **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.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 dugnader | -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**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 087 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 16 121 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **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** |

# 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 kleding 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

Fibernettet må bare tilknyttes enheter godkjent av den valgte operatør av nettet. Endringer på nettet må kun utføres av godkjente fagfolk. Ved feil på fibernettet 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 fibernettet 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

# 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 (borett) 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) 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.

(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. Borett 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 karmer.

(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 innsekter 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 godkjennelse 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) Ansvaret for bygget går over på borettslaget når dette er inspisert og godkjent av byggteknisk 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. Borettshaver 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. Borettshaveren 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 følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**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 pantesikkerhet**
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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 forretningsføreren 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 framtredende 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 besluttes 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 godkjennelse, 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 godkjennelse 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 internettside:
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) selvskyldergaranti 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. Ansvaret 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. Søppel

Søppel 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.
Søppelkassene er bare beregnet for husholdningsavfall. Større avfall som hageavfall kan kastes i søppelcontainer som borettslaget leier til dette formålet. Bygningsavfall, impregnert treverk, bildekk osv. skal ikke legges i containeren, men leveres til kommunalt søppelanlegg.
Se også ”søppelvettregler” 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 toalettpapir i toalettene. Bleier, bind, tørkepapir 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 jevne 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 luking, 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. avskiltede 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 borettshaver 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@styrerommet.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.

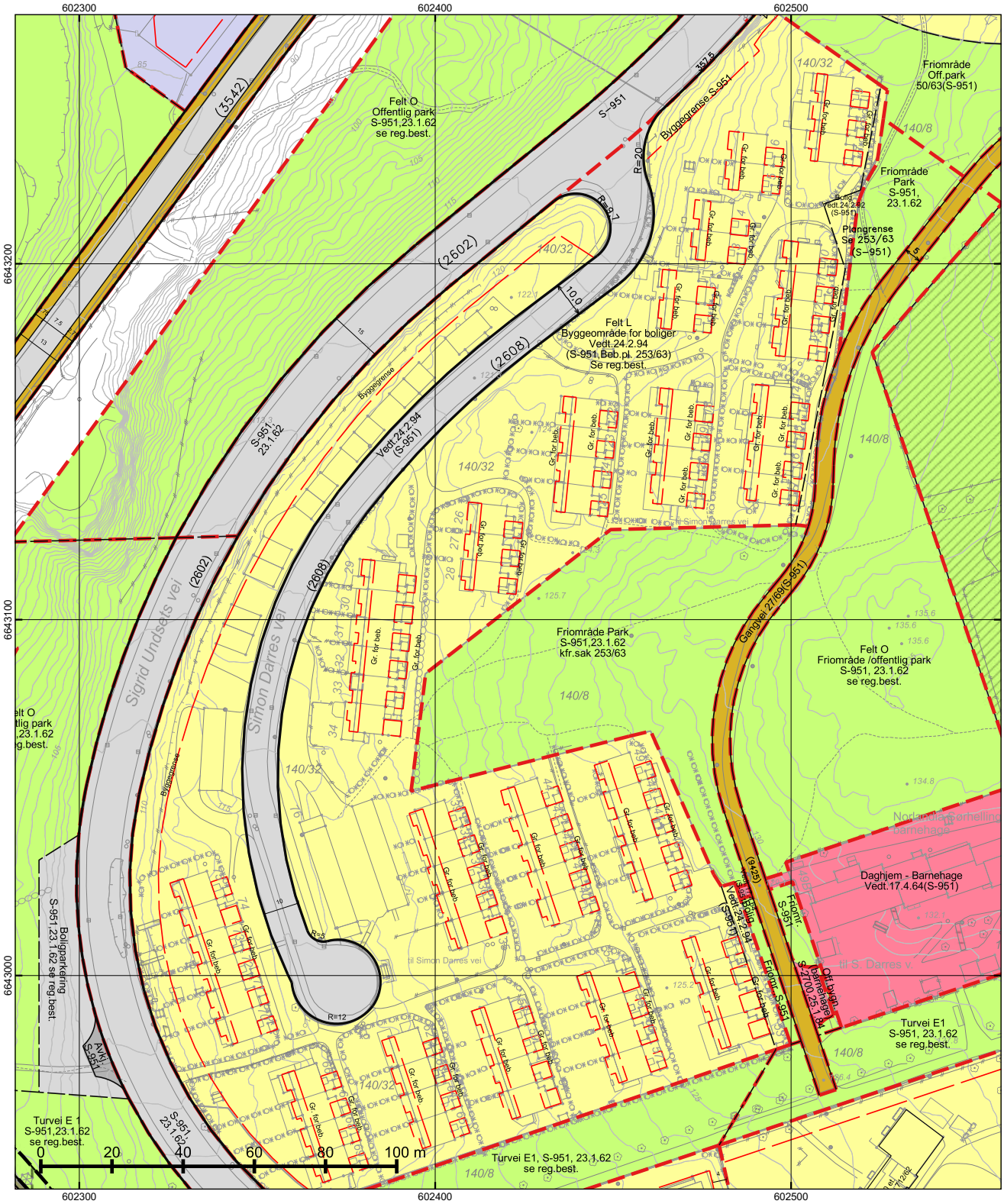
For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta endringer i bestemmelser om dyrehold som generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å vedta.

Dato:_____

Borettshaver:_____

Adresse:_____

Signatur:_____




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

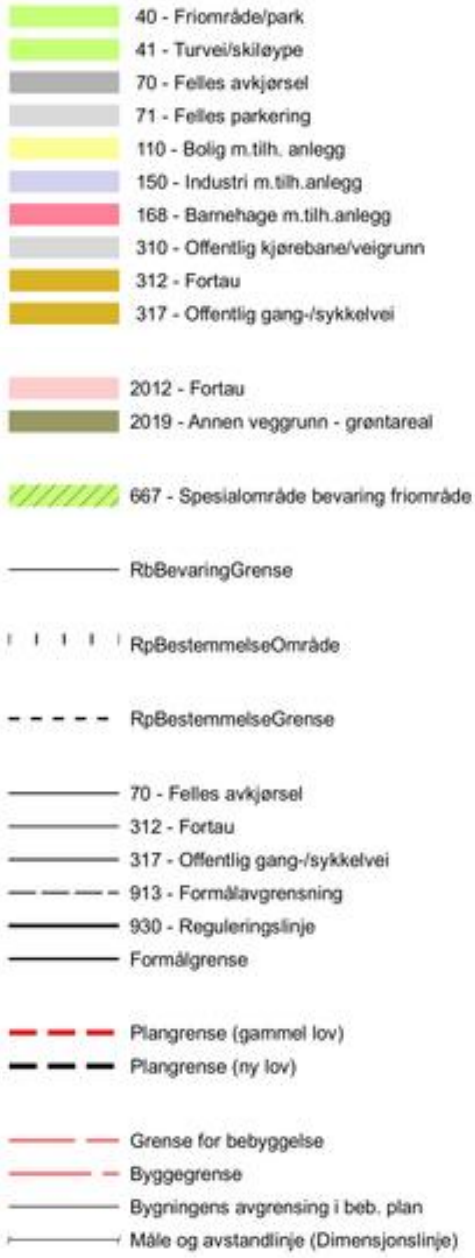
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

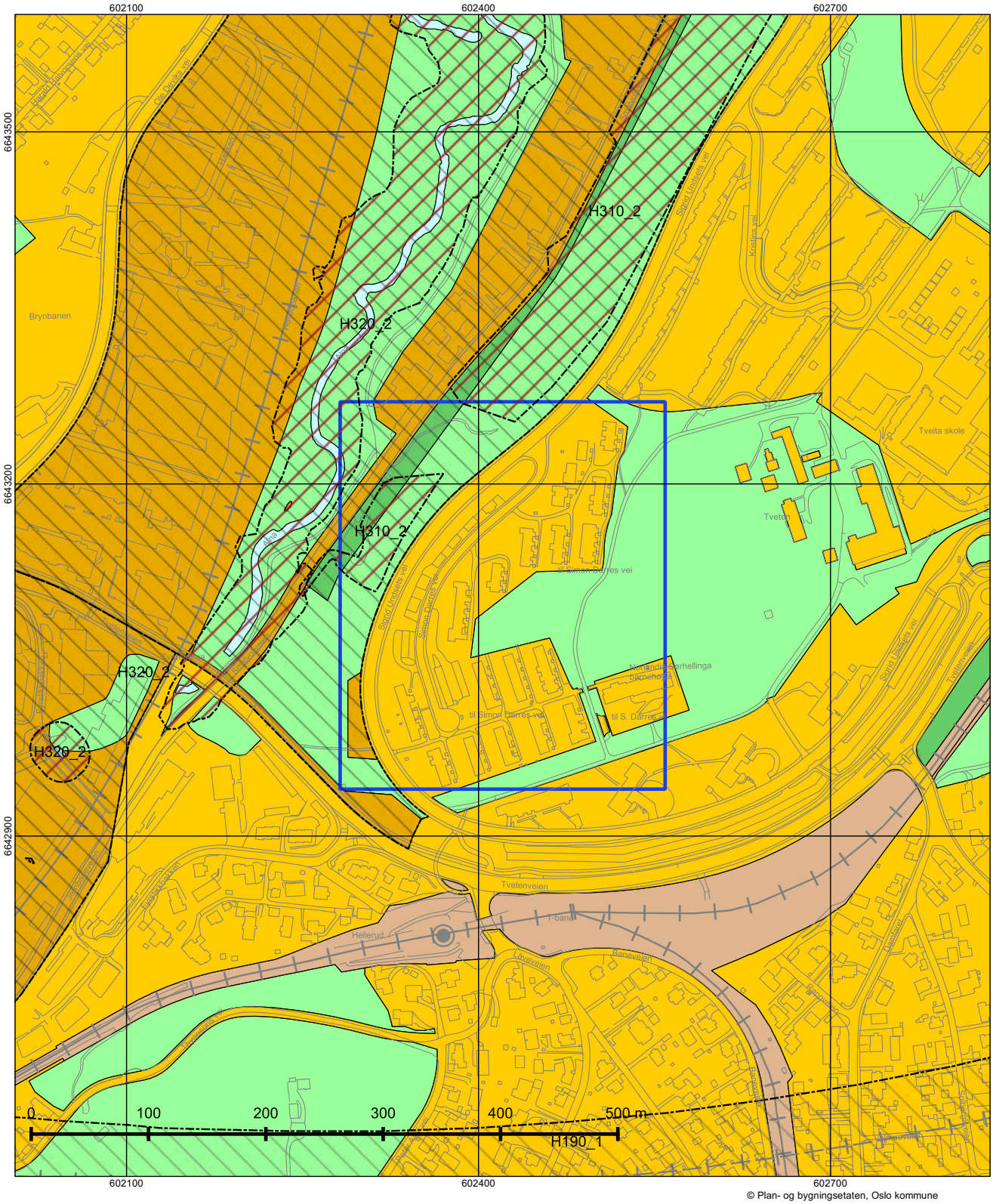
PlottID/Best.nr: 149115/ 86521707
Deres ref.:
Adresse: Simon Darres vei 68
Kommentar:
Gnr/Bnr: 140/32

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149115/86521707
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
SIMON DARRES VEI 68

Dato: 29.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521707
8835727

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.140 BNR. 32

Vi viser til bestilling av 20251029 for SIMON DARRES VEI 68.

**GNR. 140 BNR. 32**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.09.1965.

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

**34116 m²**

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

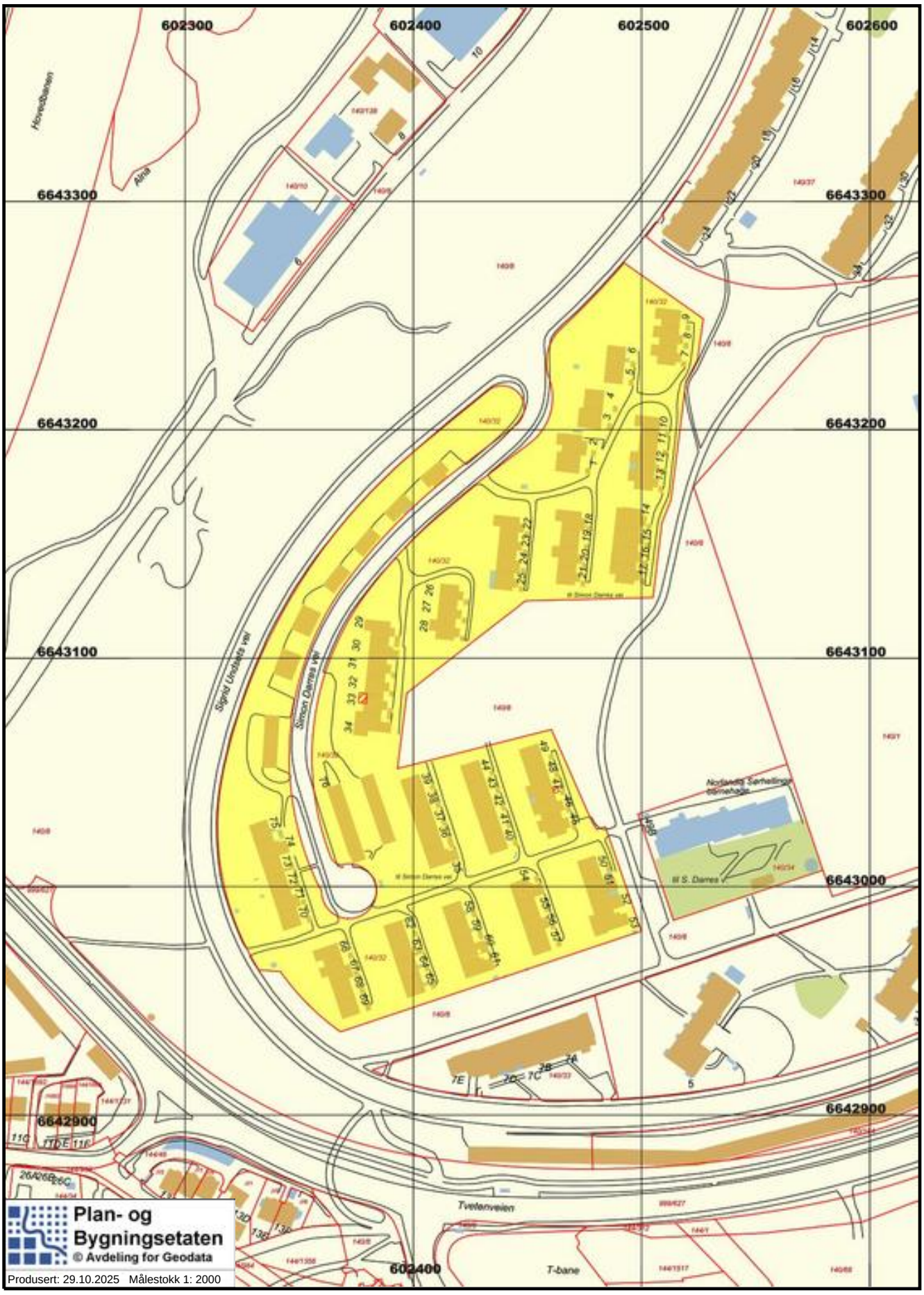
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


602300
602400
602500
602600
6643300
6643200
6643100
6643000
6642900
Hovedbanen
Alna
Signild Undsets vei
Simon Dannes vei
Tvetenveien
T-bane
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 29.10.2025 Målestokk 1: 2000

# V240294

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-951 og bebyggelses- plan 253/63, Simon Darres vei 1-75,Sørhellinga Borettslag.

**Vedtaksdato:** 24.02.1994
**Vedtatt av:** Plan- og bygningsetaten
**Vedtaksdokumenter:** 199351709
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-951

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Vedtekter til reguleringsplan for gnr.140, bnr.1 og 8., Tveten, og gnr. 143,bnr.3,del av Nedre Hellerud m.fl.

§ 1. Det regulerte område er begrenset med sort, brutt strek. De fullt fargede gult betegnede gater skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra gaten ikke er tillatt uten etter tillatelse av byplanrådet.
For de forskjellige byggefelter er vist ytre byggegrense. Bebyggelsen skal holdes innenfor denne. Hvert felt er betegnet med bokstav, og i vedtekten er for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt på feltet, og feltets U- utnyttelsesgrad. Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med brutto grunnareal som vist på eget bilag (kartbilag).
De enkelte byggs plassering samt tilhørende atkomstveier kan ikke behandles uten på grunnlag av samlet bebyggelsesplan, som er godkjent av byplanrådet for hvert enkelt felt. Her skal i målestokk 1:1000 vises plassering av biloppstillingsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, tilstrekkelige lekeplasser for barn, beplantninger, planering m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
De påførte utnyttelsesgrader må bare betraktes som veiledende og er betinget av at kravene i foregående ledd oppfylles på en tilfredsstillende måte, likeledes at kravet til tilstrekkelig lys og luft tilfredsstilles.

§ 2. Boliggrender, feltene C, F, G, H, J, K, L, M og P.

1. Bestemmelser om bebyggelsens art og høyde og feltenes maksimale utnyttelsesgrad:
   Felt C. U - 0,60. Høyhus oppdelt med mellomrom på min. 50 m.
   Felt F og L. U- 0,25. Småhus i maks 2 etasjer.
   Feltene G, H, J og K. U - 0,5. Åpen blokkbebyggelse i 3 og 4 etasjer.
   Felt M. U - 0,5 Høyhus i maks. 10 etasjer.
   Felt P. U - 0,4. Åpen blokkbebyggelse i 3 etasjer.
2. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre Innredninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3. Det skal skaffes oppstillingsplass for 1 bil pr. leilighet, dog unntatt for eventuell trygdebolig.
4. Gjerder eller annen form for grensemarkering tillates bare etter godkjennelse av byplanrådet. 4. Byplanrådet kan kreve oppført gjerde mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn tilsier det. En forutsetter fri ferdsel i de sammenhengende åpne arealer.
5. ***For felt L, gnr. 140, bnr. 32 gjelder:***
   ***Hver rekkehusbolig kan bebygg til inntil 31 m2, innenfor maks. grenser som vist på bebyggelsesplan.***
   ***Tilbygg skal utformes i henhold til en av ti typer som er vist på vedlegg 2 t.o.m. 11, eller kombinasjon av disse.***
   ***Tilbyggene skal gis farger, materialer og detaljer etc. som eksisterende bygninger.***
   ***De bindende typene er:***

| | |
|---|---|
| ***Type 11: Tak over inngang med levegg*** | ***vedl. 2*** |
| ***Type 12: Utvidet entre, tak over inngang*** | ***vedl. 3*** |
| ***Type 13: Utvidet entre og kjøkken,tak over inng.*** | ***vedl. 4*** |
| ***Type 14: Utvidet entre, soverom, tak over inng.*** | ***Vedl. 5*** |
| ***Type 15: Utvidet entre og kjøkken, nytt soverom, tak over inngang.*** | ***Vedl. 6*** |
| ***Type 19: Evt kjeller under tilbygg.*** | ***Vedl. 7*** |
| ***Type 21: Utvidelse under utheng i underetasje.*** | ***Vedl. 8*** |
| ***Type 22: Utvidelse i underetasje.*** | ***Vedl. 9*** |
| ***Type 23: Utvidelse i underetasje.*** | ***Vedl. 10*** |
| ***Type 24: Pergola i u.et., evt terrasse og levegg*** | ***Vedl. 11*** |

§ 3. Forretningsstrøk, felt B, og nærhetsbutikk, felt N.

1. For felt B skal utnyttelsesgraden ikke overstige 0.35. Bebyggelsens art skal være forretningsbebyggelse ikke over 2 etasjer. Bygning og plassering for nærhetsbutikker på felt N må godkjennes av byplanrådet.
2. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer o.l. Det skal skaffes oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m2 gulvflate og dessuten nødvendig oppstillingsplass for kunders biler. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomheter i strøket som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter byplanrådets anvisning.

§ 4. Industriarealer, felt Q.
1. På felt Q kan oppføres industribebyggelse i maks. 3 normaletasjer. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,5.
2. Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
3. Byplanrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsel for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte. Det skal skaffes oppstillingsplass for 1 bil pr. 200 m2 gulvflate.

§ 5. Offentlig bebyggelse, feltene A og E.
1. Felt A er reservert for skole og idrettsplass og felt E for understasjon for Oslo Lysverker.

§ 6. Parkeringsområder, merket D og d.
På planen er vist 4 parkeringsområder merket henholdsvis D og d. Feltene skal bebygges i flere plan i slik utstrekning at de påbudte antall biloppstillingsplasser skaffes. Utkjørsel til offentlig gate tillates bare hvor det er vist på planen. Feltene inngjerdes mot gate.

§ 7. Parker og turvei, feltene O.
1. Parkanleggende og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området. Gangveier reguleres i bredde av 2 meter.
2. Etter byplanrådets nærmere bestemmelse kan i parkområdene tillates oppført bad og anlagt parktanteplass o.l. Den verdifulle del av bebyggelsen på Tveten gård kan innredes til fellesanlegg til gagn for strøket.

§ 8. Fellesbestemmelser.
I forbindelse med byggemelding for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen. Hver blokk skal ha en fellesantenne for lydradio og en felles- antenne for fjernsyn.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det tillates av byplanrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter. Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

# 2769

Endring av offentlig gangvei (vei 9425) i vestre del av Tveita boligområde, gnr.140 bnr.8 m.fl. Endring av stadfestet regulering for Tveten og del av Nedre Hellerud (S-951).Tidligere regulering som er i strid med nærværende regulering oppheves.

2769 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 22.01.1969
**Vedtatt av:** Bygningsrådet
**Vedtaksdokumenter:** 196902897
**Lovverk:** PBL 1985 eller før
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-951

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

OVe/GS

**KOPI**

Oslo, den 4.9.1974

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.140,bnr.8, Hus 201, Felt L, Simon Dørres vei 66-69.

Journalnr.
63/660

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
27.5.1974

Bygningens art
Rekkehus.

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

Byggemelder
Ark.ne Christiansen 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.

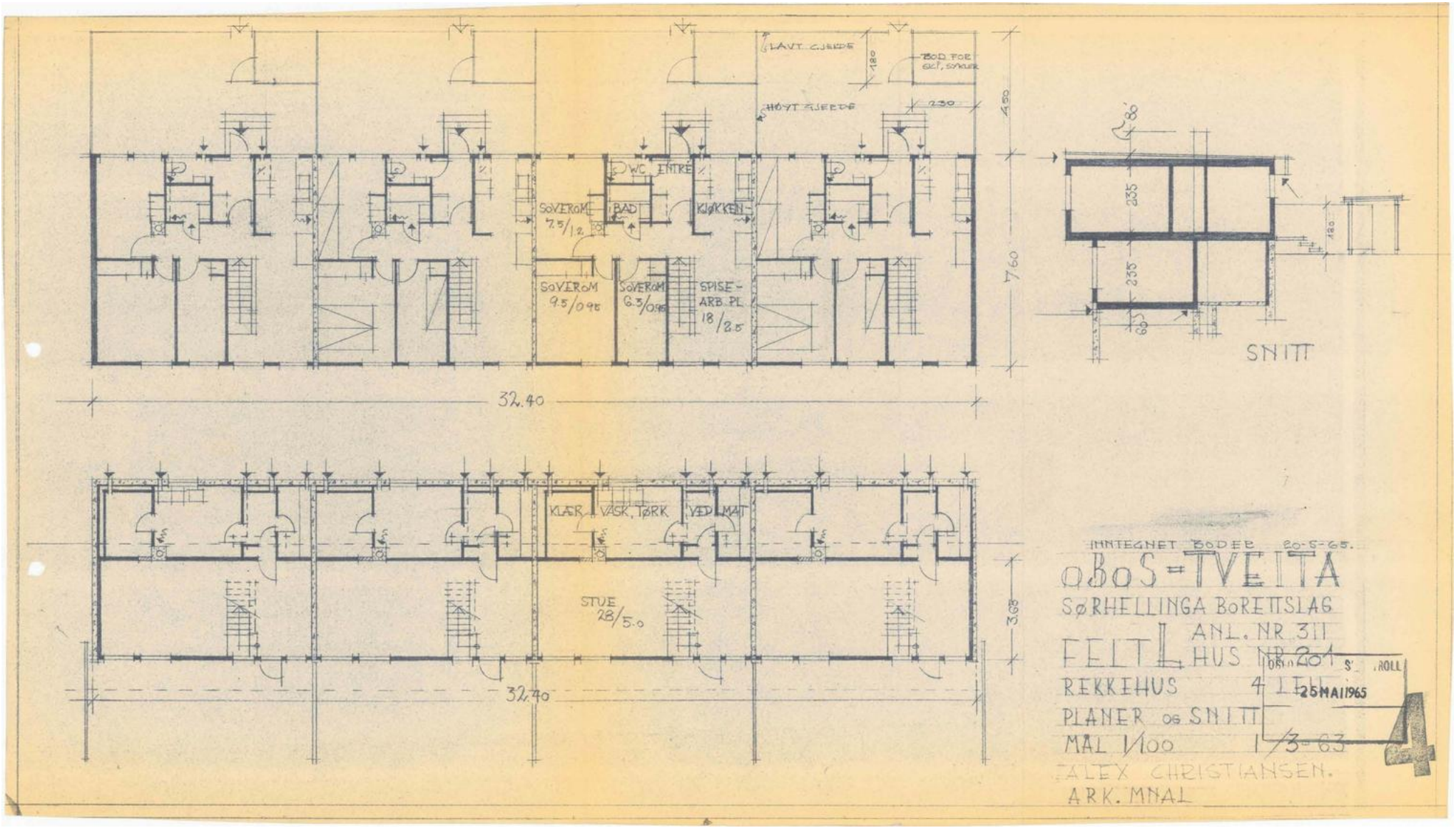
For bygningssjefen

ONL

Overingeniör
Olav Vevle

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

SKL C-15 4000. ANDVOKID. 23967/72. —


LAVT. TJELDE
180
BOD FOR SKI, SYKLER
HØYT TJELDE
230
450
760
WC
ENTRÉ
SOVEROM 7.5/12
BAD
KJØKKEN
SOVEROM 9.5/095
SOVEROM 6.3/095
SPISE-ARB. PL. 18/2.5
3240
80
235
235
180
60
SNITT
KLÆR
VASK, TØRK
VED. MAT
STUE 28/5.0
368
3240
INNTEGNET BODEB 20-5-65.
BoS-TVEITA
SØRHELLINGA BORETTSLAG
FELT I
ANL. NR 311
HUS NR 201
REKKEHUS 4 I FELT
PLANER OG SNITT
MÅL 1/100 1/3-63
ALEX CHRISTIANSEN.
ARK. MNAL
25 MAI 1965
4

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 • 68 30 40

# Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg og tak over inngang

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Simon Darres vei 66-69 | Gnr.140, bnr.32 | 87/1215 |

Byggherre

Sørhellinga Brl.
v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO 1

Ansvarshavende

Tømrer Per Skjervengen
Dovresvingen 13
1184 OSLO 11

AS/lw

Dato 21.10.1988

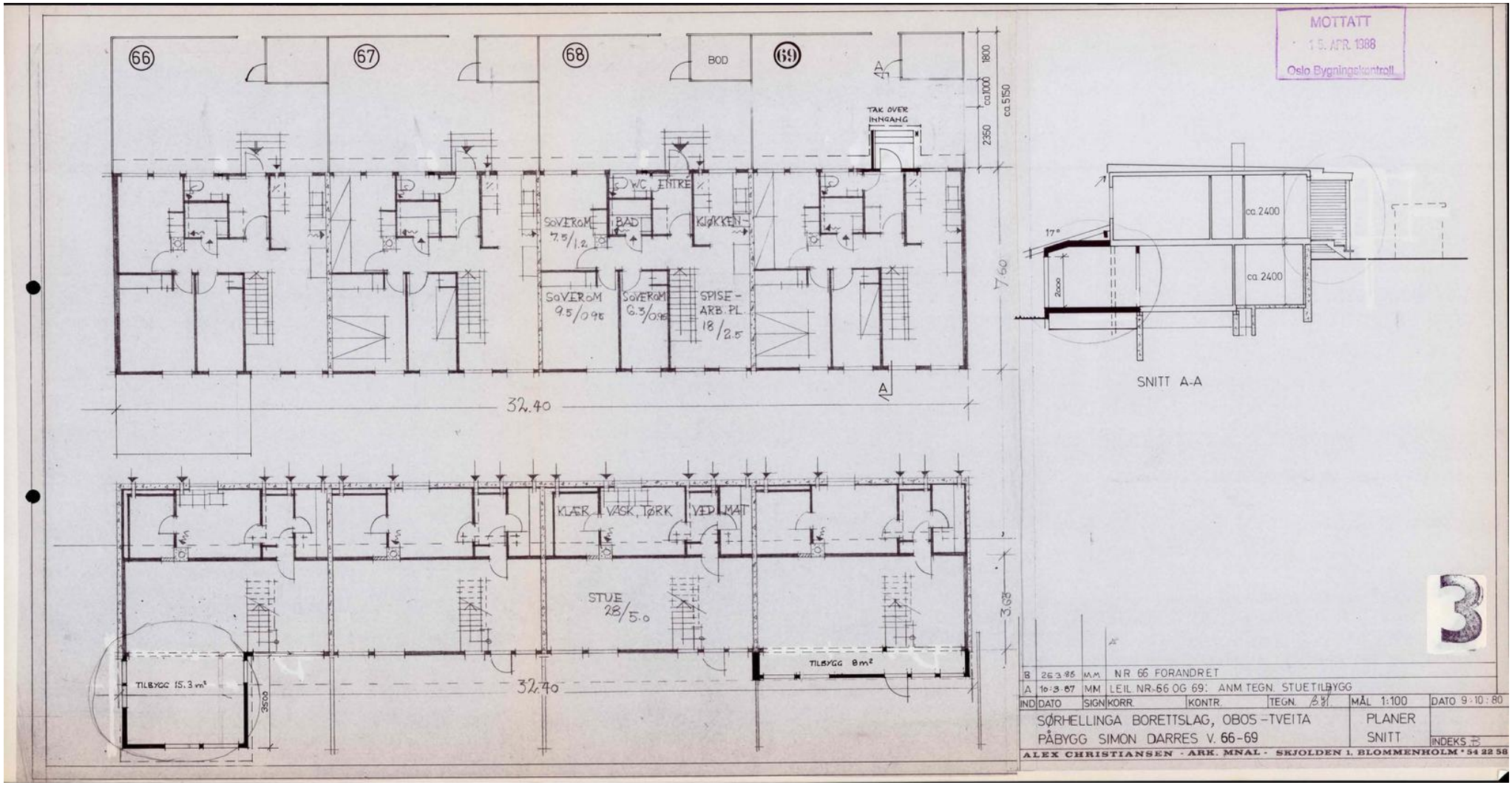
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

SKI. C-16. ANDVORD.


66
67
68
BOD
69
A
A
TAK OVER INNGANG
WC
ENTRE
SOVEROM 7.5/1.2
BAD
KJØKKEN
SOVEROM 9.5/0.95
SOVEROM 6.3/0.95
SPISE - ARB. PL. 18/2.5
1800
ca.1000
2350
ca.5150
7.60
32.40
KLÆR. VASK. TØRK
VED. MAT
STUE 28/5.0
TILBYGG 15.3 m²
3500
TILBYGG 8m²
3.08
32.40
MOTTATT
15. APR. 1988
Oslo Bygningskontroll
17°
ca.2400
2000
ca.2400
SNITT A-A
3
B 26.3.85 MM NR 66 FORANDRET
A 16.3.87 MM LEIL. NR-66 OG 69. ANM.TEGN. STUETILBYGG
IND DATO SIGN KORR. KONTR. TEGN. BM MÅL 1:100 DATO 9.10.80
SØRHELLINGA BORETTSLAG, OBOS-TVEITA
PÅBYGG SIMON DARRES V. 66-69
PLANER
SNITT
INDEKS B
ALEX CHRISTIANSEN - ARK. MNAL - SKJOLDEN 1. BLOMMENHOLM * 54 22 58

Skatteetaten

Dato
11.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 950 427 760 Andelsnr 2

**Eiendommens adresse:**

Simon Darres vei 68, 0669 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 444 175 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 776 701 |

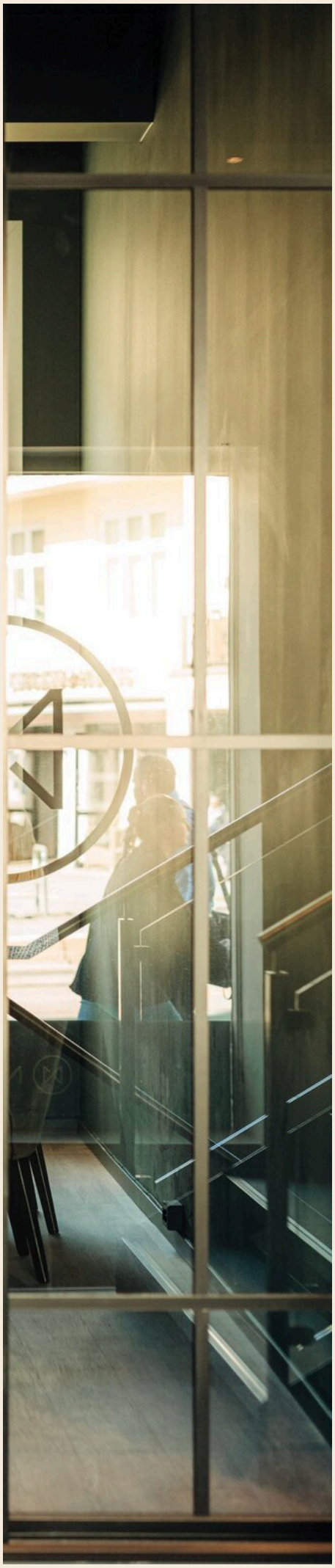
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
**22 04 98 98**

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

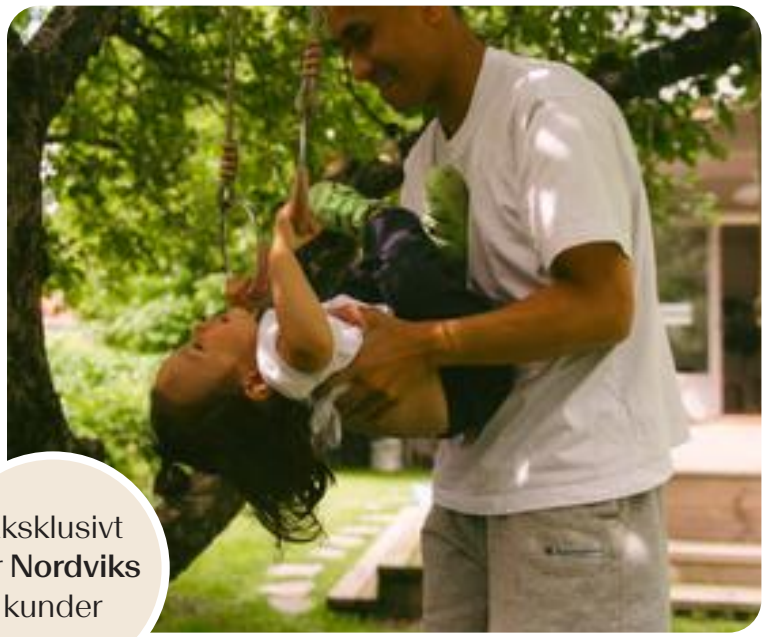
**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

# 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0500/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Simon Darres vei 68 0669 OSLO
Matrikkel: Gnr 140, bnr 32 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:




Denne boligen er presentert av:

**Fredrik Langsø**

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834