

Æ

Søndre Rød 20 C

0752 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

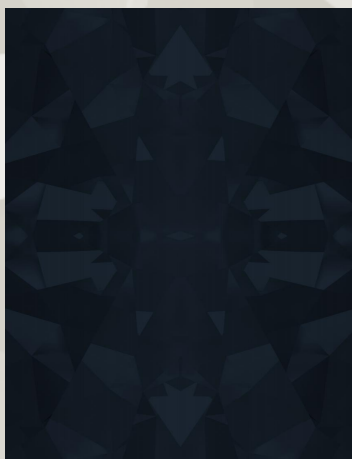
48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Simen Hamre Liberg

EIENDOMSMEGLER

94 80 55 54

shl@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	122
Kort om oss	231

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Søndre Rød 20 C, 0752 Oslo

MATRIKSEL

Gnr. 11 Bnr. 577 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 155 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 150 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 49 kvm

Loftstue har areal oppmålt til 16 GUA.

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1983

TOMT

Eiet tomt 211 kvm

PRISANTYDNING

12 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Jan Petter Vie Takstdato:

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 312 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 500 000,-))

kr 313 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 12 813 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 12 828 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 697,- pr. mnd.

Lån på MNOK 1,7 er nylig utbetalt ifb. rehabilitering av garasjer.

Lånet fordeles likt på alle garasjeplassene (94 plasser). Søndre Rød 20C vil få en andel av fellesgjeld på kr 18 085.

Felleskostnadene er allerede økt for å ta høyde for lånet. P.t. har ikke forretningsfører oversikt over hvor mye av felleskostnadene som utgjør kapitalkostnader (renter og avdrag).

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel-TV/Bredbånd (Altibox/Viken Fiber), parkering/garasjeplass, brøyting, vedlikehold og gartnertjenester til fellesområder, forsikring av hus etc.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 732,48 pr. år Herav: Feie- og tilsynsgebyr: kr 272,00 Vann- og avløpsgebyr: kr 12 460,48

EIER

Karl Oddvar Ausland

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Selveier rekkehus i tilknytning til Søndre Rød Huseierforening beliggende på Vestre Aker/Mosekollen i Oslo kommune. Boligen har tomt på 211 kvadratmeter og disponerer ideell andel av fellesarealer opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning, prydbusker, sittegrupper, lekeapparater og asfalterte arealer bestående av innkjøring til garasjer samt gangbaner.

- Trafikkfri boligrend med flotte grøntområder og lekeplasser m.m.
- Solrike og idylliske uteplasser på hver side av huset
- God intern beliggenhet på feltet
- Garasjeplass med mulighet for elbillader
- Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærmiljøet
- Nærhet til T-bane
- Buss og T-bane innen gangavstand
- Kort vei til Røa sentrum med en rekke butikker, restauranter og servicetilbud m.m.
- Tilknyttet huseierforening med bl.a. husforsikring, kabel-tv og internett, samt garasje inkl. i felleskostnader

Søndre Rød 20C er et hyggelig, lyst og innholdsrikt enderekkehus med en svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Boligen går over to plan + loft, og byr på en god planløsning med fire soverom og to bad på ett plan. I tillegg en innholdsrikt 1. etasje med stor stue/spisestue, separat kjøkken og vaskerom med toalett.

PARKERING

Det medfølger garasje plass (nr. 1) i felles garasjeanlegg. Det er mulig å montere elbillader på plassen. Elbillader må bestilles og monteres av huseierforeningens leverandør Elektro Nettverk Service.

Søndre Rød Huseierforening har investert i infrastruktur for lading av ladbare kjøretøy i garasjeanleggene på Søndre Rød. Alle beboere som ønsker å lade kjøretøy i garasjene skal koble seg til dette anlegget. Styret har inngått avtale med CURRENT for elbillading. Hver beboer betaler for eget strømforbruk, samt en fast månedspris for tjenesten.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen har en svært barnevennlig og rolig beliggenhet på Røa, hvor du har kort avstand til alt området har å by på. Rekkehusene på Søndre Rød danner et særdeles barnevennlig boligområde da området er avgrenset med bommer og er således et bilfritt miljø. Området har en rekke aktiviteter for både store og små: Det er flere lekeplasser på området hvor barn og voksne treffes til hyggelig samvær. Det er en ballbinge i umiddelbar nærhet, samt kort vei til Røa Idrettsplass.

Kort vei til Røa sentrum med Røasenteret og Røa Torg. Her finner du et bredt utvalg av butikk - og servicetilbud, apotek, vinmonopol, post i butikk, matvarebutikker (Kiwi, Rema 1000 og Meny), frisør, blomsterforretning, m.m. I tillegg flere kaféer, bakerier og restauranter. På Røa er det også tannlege, fysioterapeut, kiropraktor og osteopat. Ellers er det ikke lange veien til resten av byens butikker, kjøpesentre og servicetilbud.

TOMT

Eiet tomt, 211 kvm

Med eiendommen følger en ideell 1/67 andel i gnr. 11, bnr. 2, en tomt som omfatter fellesarealer rundt bebyggelsen. P.g.a. eiendommens størrelse kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dette betyr at kjøper må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon. Det er en forutsetning for avtalen at egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet fylles ut av kjøper, og at denne godkjennes av kommunen før overtakelse av eiendommen finner sted. Det vil ikke kunne foretas oppgjør før egenerklæringsskjema foreligger i signert og godkjent stand.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

En rekke skoler og barnehager i området: Flere barneskoler i

området med blant annet Huseby, Lysejordet og Steinerskolen. Videre har du ungdomskolene Hovseter og Steinerskolen. For de aller minste er det Hakkebakkeskogen barnehage kun 300m fra boligen, Røa senter barnehage (400m) og Rønningen barnehage (800m).

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er kort gåavstand til Røa sentrum med t-bane og flere busslinjer.

FRITIDSTILBUD

Nærmeste turområder er Husebyskogen og Mærradalen med fine turløyper sommer som vinter med videre adkomst til Bogstad og Nordmarka.

Ved Bogstadvannet har du rikelig med parkeringsmuligheter ikke langt fra badevannet. Her finner man en sandstrand med gressletter, badebrygger, toaletter og sykkelparkering. På Bogstad gård er det aktiviteter for barn og kafé. Golfbaner på Bogstad, Haga og Grini. En liten biltur unna ligger Tryvann/Wyllerløypa vinter - og sommerpark som har blitt betydelig oppgradert de senere år. En kort spasertur fra boligen finner du Sats Røa trening & bad med aktiviteter for både barn og voksne; treningsrom, barnebasseng, vannsklie, svømmebasseng på 25 meter og egen velværeavdeling.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Rekkehus

Første etasje:

BRA 82 m²

- BRA-i 77 m²: Bod, vindfang, trapperom, vaskerom, kjøkken, stue og spisestue.

- BRA-e 5 m²: Bod med utvendig adkomst, rett ved inngangspartiet.

Andre etasje:

BRA 73 m²

- BRA-i 73 m²: Trapperom, to bad og fire soverom.

Loft:

Loftstue uten målbart areal (ca. 15 kvm gulvareal).

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningsarkitekt Jan-Petter Vie:

Grunn og fundamenter:

Det er ukjent byggegrunn under boligen. Drenerende masser rundt/under boligen er fra byggeåret. Boligen er fundamentert med støpt såle fra byggeåret.

Yttervegger:

Yttervegger i treverk med trepanel på fasader.

Takkonstruksjoner:

Saltak tekket med takstein. Beslag, renner og nedløp i stål. Saltak med tresperrer og lett undertak av duk. Det er kaldtloft over deler av boligen. Det ble observert at deler av vegg mellom kaldtloft og loftstue mangler isolasjon. Det er mugg/misfarging på gipsplater mot naboeiendom på kaldtloft.

Gulvsystemer:

Etasjeskillere med trebjelkelag.

Dører og vinduer:

Vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass og trekarmen. Det er montert to takvinduer i loftetasje. Malt ytterdør og terrassedør med glass.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Praktisk sportsbod på 5 kvm rett ved inngangspartiet. I tillegg lagringsmuligheter på kaldtloft.

Standard

KJØKKEN

Noe eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, heltre benkeplate og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp. Kjøkken med oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin. Noe eldre ventilator med avtrekk ut gjennom vegg. Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger boligen.

BAD OG VASKEROM

Vaskerom

Vaskerom fra 2015 med veggmontert wc, oppvaskkum, opplegg til vaskemaskin og bereder. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m. Rommet har malte vegger, malt himling og flislagt gulv med varmekabler. Plastsluk med dokumentert utførelse på membran. Det er montert glatt innredning og det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Bad 1

Flislagt baderom fra 2014 med badekar, veggmontert wc og servant. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m. Badet har flislagte vegger, malt himling og flislagt gulv med varmekabler. Plastsluk med dokumentert utførelse på

membran. Det er montert glatt innredning og speil i rommet, samt mekanisk avtrekk. Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot våtsone på bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad 2

Flislagt bad fra 2014 med dusj og servant. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m. Rommet har flislagte vegger, malt himling og flislagt gulv med varmekabler. Slukrenne i dusjsone, med dokumentert utførelse på membran. Det er montert glatt innredning og speil i rommet. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot våtsone på bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Borgen Byggservice AS stod for oppussing av begge bad i 2014 og vaskerom i 2015.

OVERFLATER

Gulvflater med fliser, laminat og parkett. Vegger med malte flater, malt panel og fliser. Himlinger med malte flater og malt panel.

TEKNISK/VVS

Det er nyere innvendige vannrør av type rør-i-rør opplegg i boligen fra 2014 og 2015. Noe eldre avløpsrør i plast på kjøkken, og ellers nyere avløpsrør i plast fra 2014 og 2015. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, og enkelte ventiler i vinduer. Varmtvannsbereider på 200 liter er innbygget på vaskerom. Eier opplyser at bereder er 8-10 år gammel. Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 24.09.1984 som omhandler nybygg rekkehus.

Det foreligger ferdigattest datert 03.03.1989 som omhandler tilbygg.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 04.11.1987. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen, med unntak av matbod som i dag er integrert i vindfang/entré. Etablering av trapp fra 2. etasje til loft, samt isolering av loftet er omtalt i byggesøknad om tilbygg fra 1987, men det foreligger ikke byggetegninger av loftsetasjen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det er el-anlegg med noe eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Sikringsskap er iflg. eier 8-10 år

gammelt .

Spørsmål til eier:

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja, det er utført mye nyere el-arbeider på bad, vaskerom, sikringsskap m.m. Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæring på dette arbeidet. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 732,48 pr. år Herav: Feie- og tilsynsgebyr: kr 272,00 Vann- og avløpsgebyr: kr 12 460,48

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Eiendomsskatt 2024: kr 11 432.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 697,- pr.mnd. som inkluderer: Kabel-TV/Bredbånd (Altibox/Viken Fiber), Parkering/Garasjeplass, brøyting, vedlikehold og gartnertjenester til fellesområder, forsikring av hus etc.

SØNDRE RØD HUSEIERFORENING

- Ny eier vil automatisk bli medlem av Søndre Rød Huseierforening
- Huseierforeningen har egen hjemmeside: www.sondrerod.org
- Beboere har tilgang til felles redskapsbod hvor man kan benytte seg av forskjellige hageredskaper
- Her på Søndre Rød har de i mange år hatt en strørdning som har gått på omgang mellom huseierforeningens medlemmer. Les mer: https://sondrerod.org/omr-det_v2-1/stroplan_sr
- Søndre Rød Huseierforening disponerer på vegne av de enkelte boligene fellesarealet på eiendommen gnr.11 bnr. 2 i Oslo, samt garasjeanlegg i gnr. 11 bnr. 579, gnr. 11 bnr. 513 seksjon nr. 19 og gnr. 11 bnr. 578 seksjon 13 i Oslo
- Boligene i Søndre Rød Huseierforening 1-22 består av: 64 rekkehusleiligheter og 2 leilighetsbygg med til sammen 30 leiligheter. Leilighetene er organisert som et borettslag - Søndre Rød borettslag. Huseierforeningens fellesareal har gårdsnr. 11, bruksnr. 2 i Oslo kommune.

VEDLIKEHOLD

Vedlikehold blitt utført på Søndre Rød de siste årene:

- Sjøppelbrønner
- Takprosjekt
- Fibernet
- Ladeløsning for elbiler
- Nye gatelys
- Selvlukkende bommer og nytt lekeapparat
- Garasjeprojekt (fortsatt pågående)

I tillegg er det håndtert løpende vedlikehold og oppgraderinger som feilende garasjeporter, nytt gjerde ved akebakken, felling av trær samt reparasjon av varmekabler, annen elektronikk som bryter sammen og vedlikeholdsavtaler m.m.

ÅRSREGNSKAP

Søndre Rød Huseierforening hadde i 2023 et overskudd på 69 743 kroner. I budsjettet for 2023 ble det lagt opp til 0 kroner i overskudd. Overskuddet er overført til bruk i 2024, til deler av kostnader ved brannsikringstiltak i garasje nr 1 og 22 og rehabilitering av garasje nr 12.

Det er budsjettet med et underskudd i 2024 og med reforhandlede avtaler, ønsker styret å minske dette underskuddet så mye som mulig slik at man forhåpentligvis slipper å øke felleskostnadene unødvendig. Budsjettet for 2024 er revidert grunnet ny informasjon om kostnader tilknyttet blant annet rehabiliteringen av garasje nr 12. For å få rehabilitert garasjen i 2024, er foreningen nødt til å ta opp lån. For å sikre tilfredsstillende likviditet fremover er det ønskelig med et lån på 1,7 millioner, avbetalingstid på 20 år. Rehabilitering er planlagt gjennomført i løpet av sommerhalvåret 2024. Deler av rehabiliteringen (utskiftning av bekledning på nedre del) er allerede påbegynt. Felleskostnadene er allerede satt opp fra 01.01.2024 med tanke på låneopptaket.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring Polisenummer: 1500741

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 3 773 599,- Som sekundærbolig Kr. 11 919 838,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tv- og internettleverandør avtale er med Viken Fiber. Det er inngått en kollektiv avtale for både internett og tv som dekkes over fellesutgiftene. Beboere bestiller selv nødvendig utstyr eller økt pakke direkte hos Viken Fiber. TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

ANNET

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Tinglyst på eiendommen:

Andel i realsameie

0/912151-1/105 Opprettelse av realsameie

Denne matrikkelenhet har andel i:

Knr:0301 Gnr:11 Bnr:2 1/67

1983/20553-3/105 Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening tinglyst 18.07.1983

Rettighetshaver: Søndre Rød Huseierforening

Lnr: 20042391

Utglemt registrert

Rettet etter tingl. §18 23.05.2024 Arkivref. 24/18340-1

Grunndata

1983/6990-36/105 Registrering av grunn tinglyst 08.03.1983

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:11 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 312 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 500 000,-))

kr 313 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 12 813 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 12 828 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Markedspakke 1 (Kr.24 950)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Grunnpakke enebolig (Kr.13 326)

Oppgjør (Kr.7 500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 12 500 000,-) (Kr.125 000)
Tilrettelegging (Kr.15 000)
Totalt kr. (Kr.188 776)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markeds pakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER
50-24-0109

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Vegar Giæver

SAKSBEHANDLERE

Vegar Giæver
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 48 12 35 17 / E-post: vg@eie.no

Simen Hamre Liberg
Eiendomsmegler
Mob: 94 80 55 54
[/ E-post: shl@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?









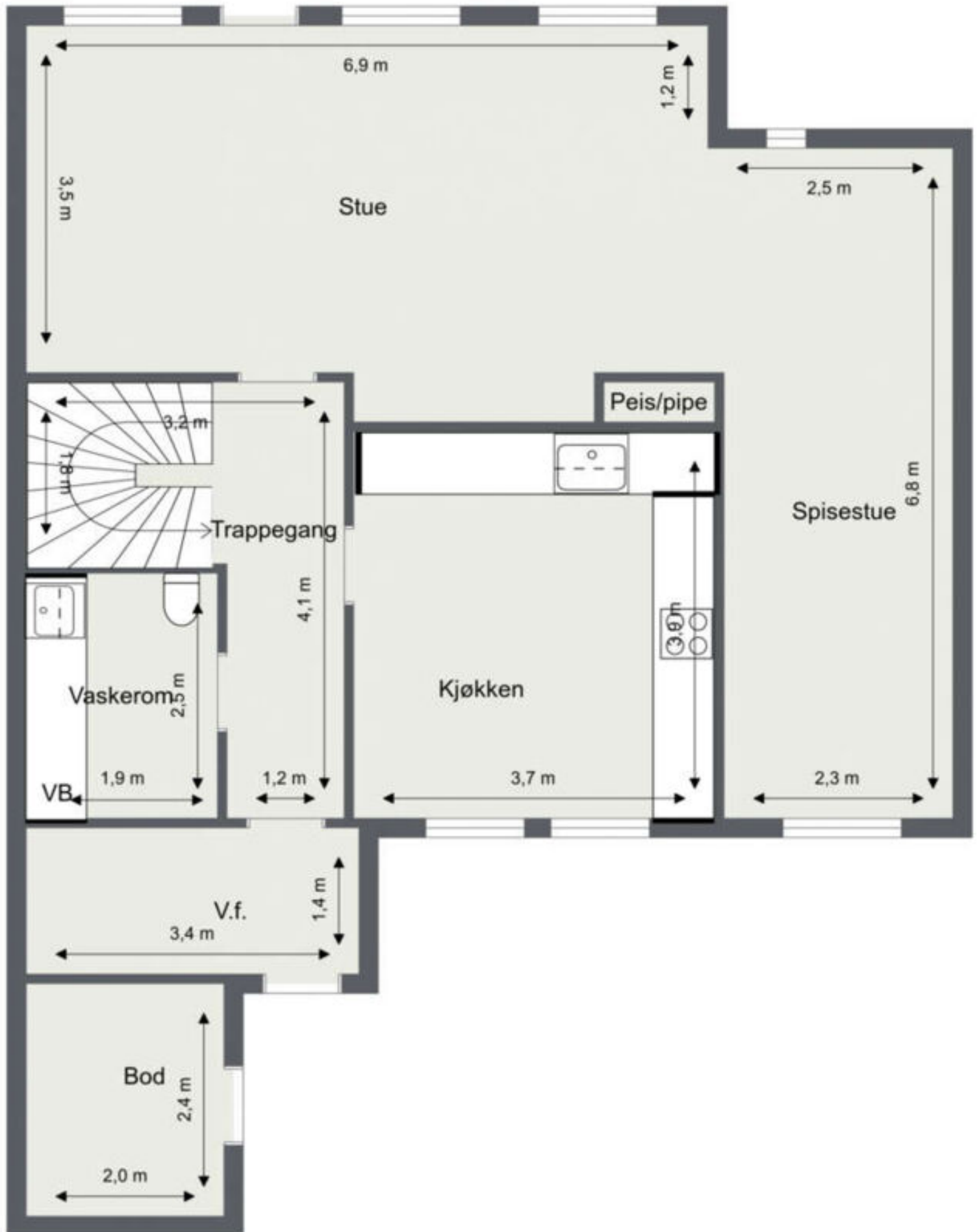
C





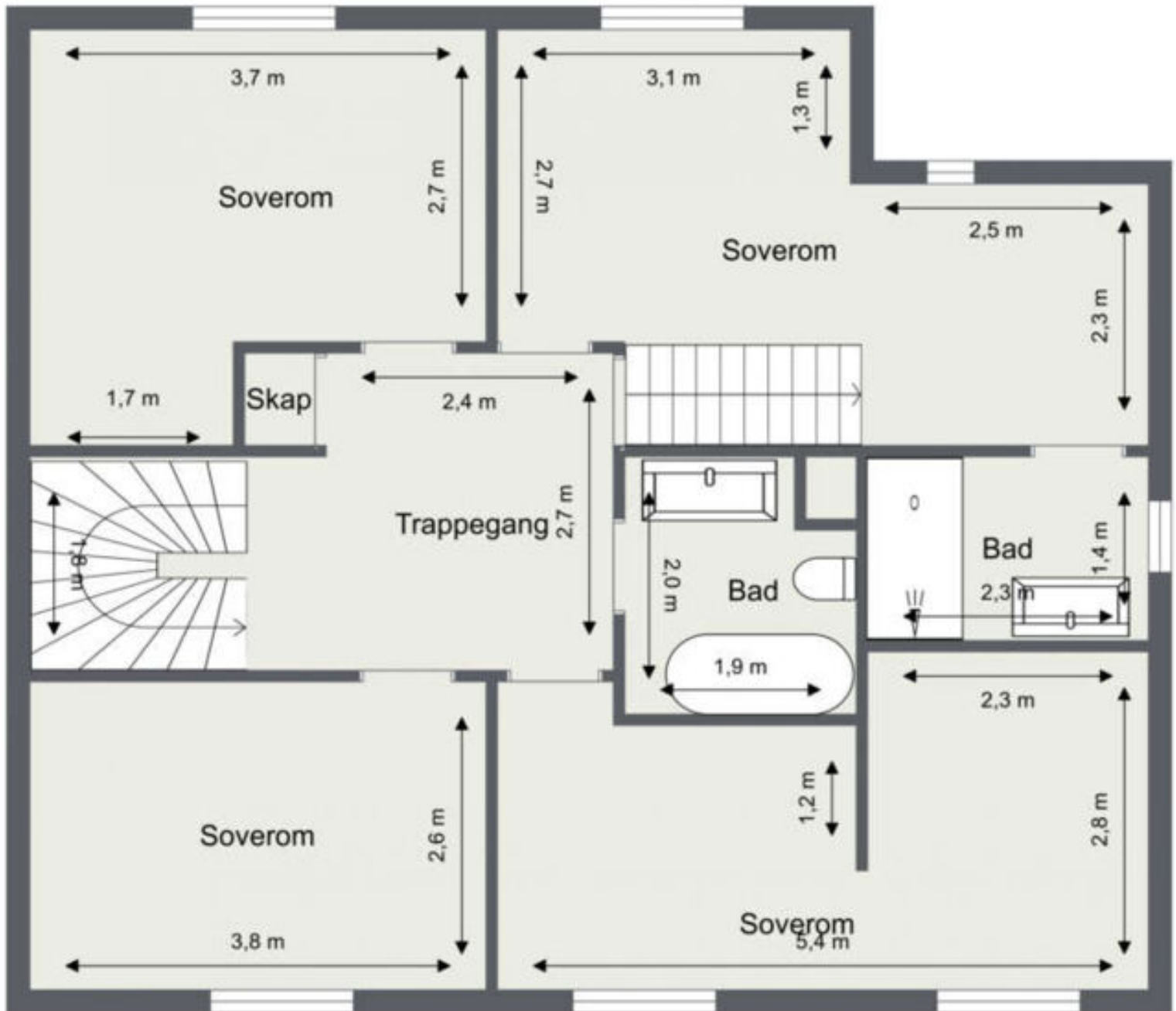
Søndre Rød 20 C

1. Etasje



Søndre Rød 20 C

2. Etasje



1. ETA

SJE





















































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





















2. ETA

ASJE













































LOF

MT









NÆROM

IRÅDE











Bogstad

Søndre Rød

vannet

Røasenteret

Røa Torg

Røabadet, Sats og Kiwi

Garasje plass

20C











RØA BAD OG TRENING

KIWI mini pris 7-23

18









KIMI mini pris **7-23**

Husk
parkeringslapp





RØA TORG























HUSEBY SKOLE

D

INFORMASJON & DOKUMENTER





EIE RØA, SKØYEN & ULLERN
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-24-0109 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 3485195/24050881
Bestilling: C3 2024-05-22 (3) 129

Dato
22.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6990	105	8.3.1983	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	11	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing


 OSLO KOMMUNE
 OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr. 536 - 602/82

Gnr. 11 bnr. 513-579

 DAGBOK FØRT
 08. Mars 83 0059990
 BYSKRIVEREN I OSLO
 AKER DISTRIKT

MIDLERTIDIG FORRETNING

Ved midlertidig forretning den 2. mars 1983 er 67 parseller av gnr. 11 bnr. 2 gitt følgende registernummer:

M.jnr.	Parsell	Registernr.	ca. areal
536 - 82	ABCD 13 - 30	gnr. 11 bnr. 513	1600 m2
537 - 82	G 81	" 11 " 514	180 m2
538 - 82	G 82	" 11 " 515	220 m2
539 - 82	F 83	" 11 " 516	190 m2
540 - 82	F 84	" 11 " 517	160 m2
541 - 82	F 85	" 11 " 518	300 m2
542 - 82	H 59	" 11 " 519	220 m2
543 - 82	H 60	" 11 " 520	160 m2
544 - 82	H 61	" 11 " 521	270 m2
545 - 82	H 62	" 11 " 522	180 m2
546 - 82	H 63	" 11 " 523	160 m2
547 - 82	H 64	" 11 " 524	180 m2
548 - 82	H 65	" 11 " 525	400 m2
549 - 82	G 79	" 11 " 526	230 m2
550 - 82	G 80	" 11 " 527	230 m2
551 - 82	F 86	" 11 " 528	310 m2
552 - 82	F 87	" 11 " 529	170 m2
553 - 82	F 88	" 11 " 530	160 m2
554 - 82	F 89	" 11 " 531	180 m2
555 - 82	H 66	" 11 " 532	200 m2
556 - 82	H 67	" 11 " 533	170 m2
557 - 82	H 68	" 11 " 534	170 m2
558 - 82	H 69	" 11 " 535	180 m2
559 - 82	F 90	" 11 " 536	170 m2
560 - 82	F 91	" 11 " 537	150 m2
561 - 82	F 92	" 11 " 538	240 m2
562 - 82	F 94	" 11 " 539	240 m2
563 - 82	F 93	" 11 " 540	250 m2
564 - 82	G 75	" 11 " 541	200 m2
565 - 82	G 76	" 11 " 542	150 m2
566 - 82	G 77	" 11 " 543	160 m2
567 - 82	G 78	" 11 " 544	170 m2
568 - 82	E 95	" 11 " 545	310 m2
569 - 82	E 96	" 11 " 546	160 m2
570 - 82	E 97	" 11 " 547	210 m2
571 - 82	E 39	" 11 " 548	300 m2
572 - 82	E 40	" 11 " 549	180 m2
573 - 82	E 41	" 11 " 550	180 m2
574 - 82	E 42	" 11 " 551	240 m2
575 - 82	G 70	" 11 " 552	200 m2
576 - 82	G 71	" 11 " 553	220 m2
577 - 82	H 56	" 11 " 554	200 m2
578 - 82	H 55	" 11 " 555	170 m2
579 - 82	H 54	" 11 " 556	170 m2

Avskriftens riktighet bekreftes





- 2 -

M.jnr.	Parsell	Registernr.		ca. areal
580 - 82	H 53	gnr. 11	bnr. 557	170 m2
581 - 82	E 43	" 11	" 558	200 m2
582 - 82	E 44	" 11	" 559	160 m2
583 - 82	E 45	" 11	" 560	160 m2
584 - 82	E 46	" 11	" 561	190 m2
585 - 82	E 31	" 11	" 562	230 m2
586 - 82	E 32	" 11	" 563	240 m2
587 - 82	E 33	" 11	" 564	220 m2
588 - 82	E 34	" 11	" 565	280 m2
589 - 82	G 72	" 11	" 566	210 m2
590 - 82	G 73	" 11	" 567	150 m2
591 - 82	G 74	" 11	" 568	200 m2
592 - 82	H 47	" 11	" 569	230 m2
593 - 82	H 48	" 11	" 570	180 m2
594 - 82	H 49	" 11	" 571	220 m2
595 - 82	E 36	" 11	" 572	300 m2
596 - 82	E 37	" 11	" 573	240 m2
597 - 82	E 38	" 11	" 574	400 m2
598 - 82	H 52	" 11	" 575	170 m2
599 - 82	H 51	" 11	" 576	150 m2
600 - 82	H 50	" 11	" 577	200 m2
601 - 82	ABCD 1-12	" 11	" 578	1100 m2
602 - 82	P 98	" 11	" 579	940 m2

Delingsforretningen er rekvirert av Peder E. Giertsen.

Delingen er godkjent av Oslo byplankontor den 24. januar 1983.

Midlertidig kart over parsellene er vist på baksiden.

Målebrev skal være utstedt senest innen 2. mars 1985.

Målebrevsavdelingen den 3. mars 1983.



Odd Thorsdalen
avdelingssjef



Ulf Hansen
bestyrer





Kartverket

EIE RØA, SKØYEN & ULLERN
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-24-0109 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 3490036/24091718
Bestilling: C3 2024-05-27 (3) 60

Dato
27.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 20553	Embete: 105	Registrert: 18.7.1983	Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEI FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
--------------------------	-----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	11	577	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
18. JUL. 83 20553
**BYSKRIVEREN I OSLO
 AKER DISTRIKT**

Skjøte

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
Gnr. 11 Bnr. 589 parsell H50 av Gnr. 11 Bnr. 2 samt 1,22% av fellesareal Oslo Gnr. 11 Bnr. 2. (Aker distrikt)	

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³
I følge fullmakt Høyesterettsadvokat Jon R. Gundersen på vegne av hjemmelshaverne.	Dag - mnd. - år - personnr

TIL

Navn	Fødselsnummer ³
Tore Ketil Jensen	Dag - mnd. - år - personnr 27 10 49 43719

KJØPESUMMEN KR. 613.000 er oppgjort på avtalt måte.

 Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Kjøper er forpliktet til å være medlem av Søndre Rød Huseierforening.
 Kjøper har eksklusiv bruksrett til garasjeplass nr. 2. *Stelle tsg*
 A/S Veritas-huset har forkjøpsrett ved frivillig overdragelse i de første 10 år etter overskjøtning.
 Utbygger har ved den fysiske arrondering av fellesarealet rett til å foreta mindre bruksmessige justeringer av grensene mot kjøpers parsell.

Overdragelsen gjelder første gangs overføring av nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk.

Tomteverdien settes til kr 28.000,-

Dette er en kopi av originalen
 BJØRN MÆHLUM
 ADVOKAT

Fortsatt

DAGBOKFØRT

18. MARS 1983

OSLO I HØYESTERETTSDISTRIKT
AKKER DISTRIKT

OSLO 18. MARS 1983

18. MARS 1983

AKKER DISTRIKT
HØYESTERETTSDISTRIKT

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

.....Oslo.....
Sted

.....14. mars 1983.....
Dato


.....
Utstederens underskrift
Høyesterettsadvokat
JON R. GUNDERSEN

.....
Ektefellens underskrift⁵
.....
Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.


.....
Vitneunderskrift

.....
Vitneunderskrift

.....
Per Racin Fosmark
Gjentas med blokkbokstaver

.....
Gjentas med blokkbokstaver

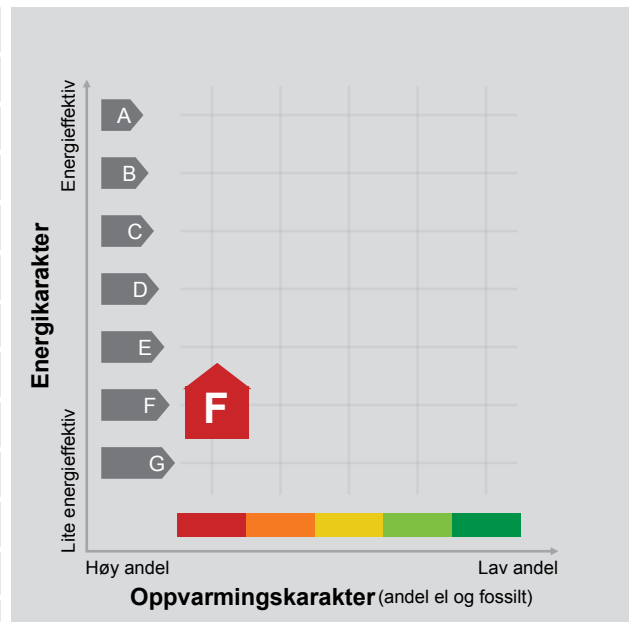
advokat

x) Stryk det som ikke passer.

Rettskopi bekreftes:

ENERGIATTEST

Adresse	Søndre Rød 20C
Postnummer	0752
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	577
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80905173
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	cdafb707-934f-40c4-a68a-eb6227434bfe
Dato	03.06.2024



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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Vask med fulle maskiner

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	146
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Søndre Rød 20C
Postnummer: 0752
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 03.06.2024 18:09:46
Energimerkenummer: cdafb707-934f-40c4-a68a-eb6227434bfe

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 11
Bruksnummer: 577
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80905173

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 * 68 30 40

OV/IO

KOPI

Oslo, den
24. september 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.11/bnr.575-576-577, Søndre Rød nr. 20 A-B-C, Oslo 7

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Byggherre
Rekkehus

Byggemelder
A/S Veritas-Huset, Veritasveien 1, 1322 Høvik

Ansvarshavende
Siv.ing. Peder Gjertsen, Blommenholmveien 5, 1310 Blommenholm

Ing. Ø. Stensrud Hansen, A/S Høyer Ellefsen, Postboks 2592 - Solli, 0203 Oslo 2

Journalnr.

81/651

Avsluttende synsforretning

6.9.84

Ovennevnte byggarbeid 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 og elektrisitet.

Forbehold:

Se 3. siste punkt i helserådets uttalelse datert 15.2.84.

For bygningsjefen

Overingeniør

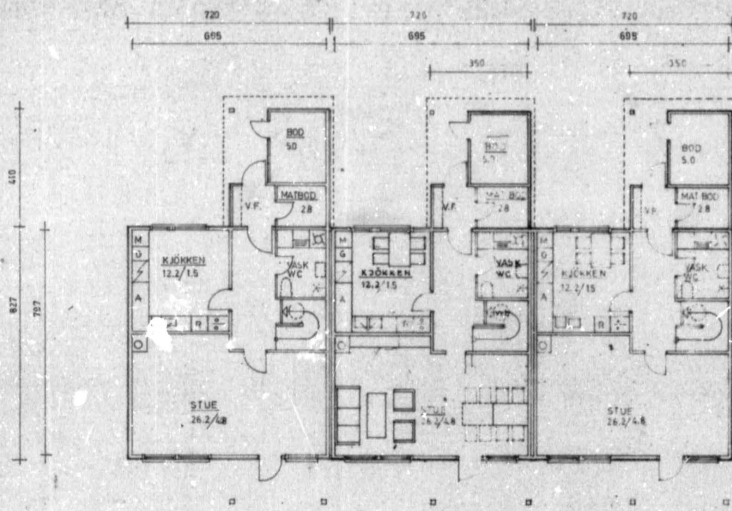
Olav Vevle

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.

Ξ

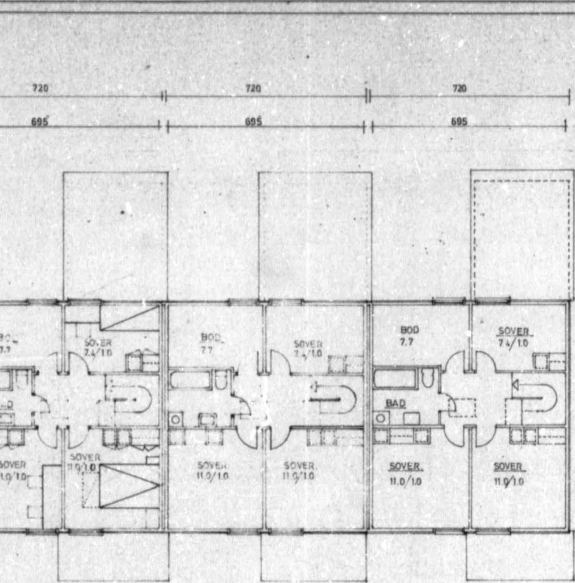
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



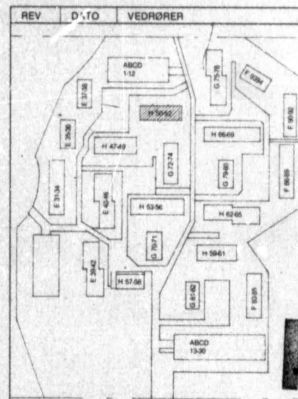
PLAN AV 1 ETASJE

PLAN



AV 2 ETASJE

TYPE H
LEIEAREAL 97,7 m²



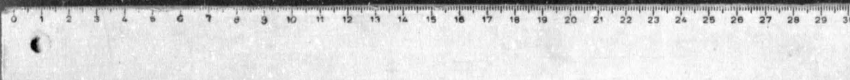
REV D. TO VEDRØRER

A.S. HOYER ELLERSEN
ENTREPRENØRFØRETNING
BYGGBY ALLÉ 1 - OSLO 2 - TLF. 50 49 70

SØNDRE RØD. RØA
HUS TYPE H / NR. 50-51-52
PLANER

Mål: 1:100	SAK NR.	TEGN. NR.
Dato: 24-2-81	1236	112
Sign.		

1632 BLAKSTAD OG MUNTHEKAAS ARKITEKTKONTOR
OVENJÆRGENSVEIEN 10
STORTINGSGATEN 2B - OSLO 1 - TELEFON 11 50 50



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Arbeidsart
Tilbygg

Arbeidssted Søndre Rød 20 C	Matr.nr. Gnr.11, bnr.577	87/5276
---------------------------------------	------------------------------------	----------------

Byggherre

Tore Jensen
Søndre Rød 20 C
0752 OSLO 7

Ansvarshavende

Byggm. Leif Aase
Bekkåsveien 20
3200 SANDEFJORD

KS/bs

Date
3.3.89.

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

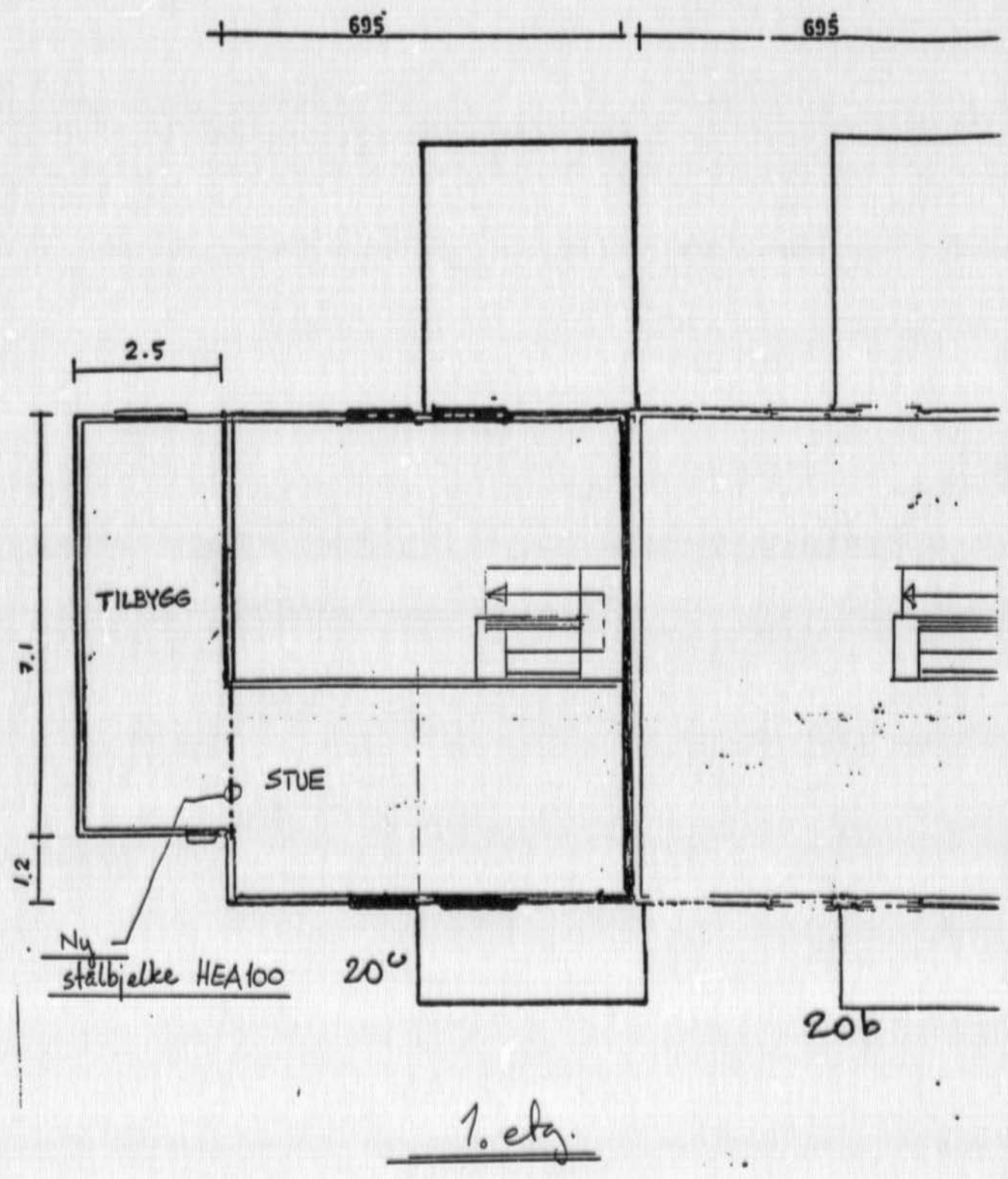
For bygningssjefen

Kjell Stølan

Bygningsinspektør

Kjell Stølan

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



695

69

2.5

Ny stålbjelke
HEA 100

SOVEROM

SOVER
8.9 m²

BUSK

BAD

TRAPP

GÅRDSDÖRE

SOVER

SOVER

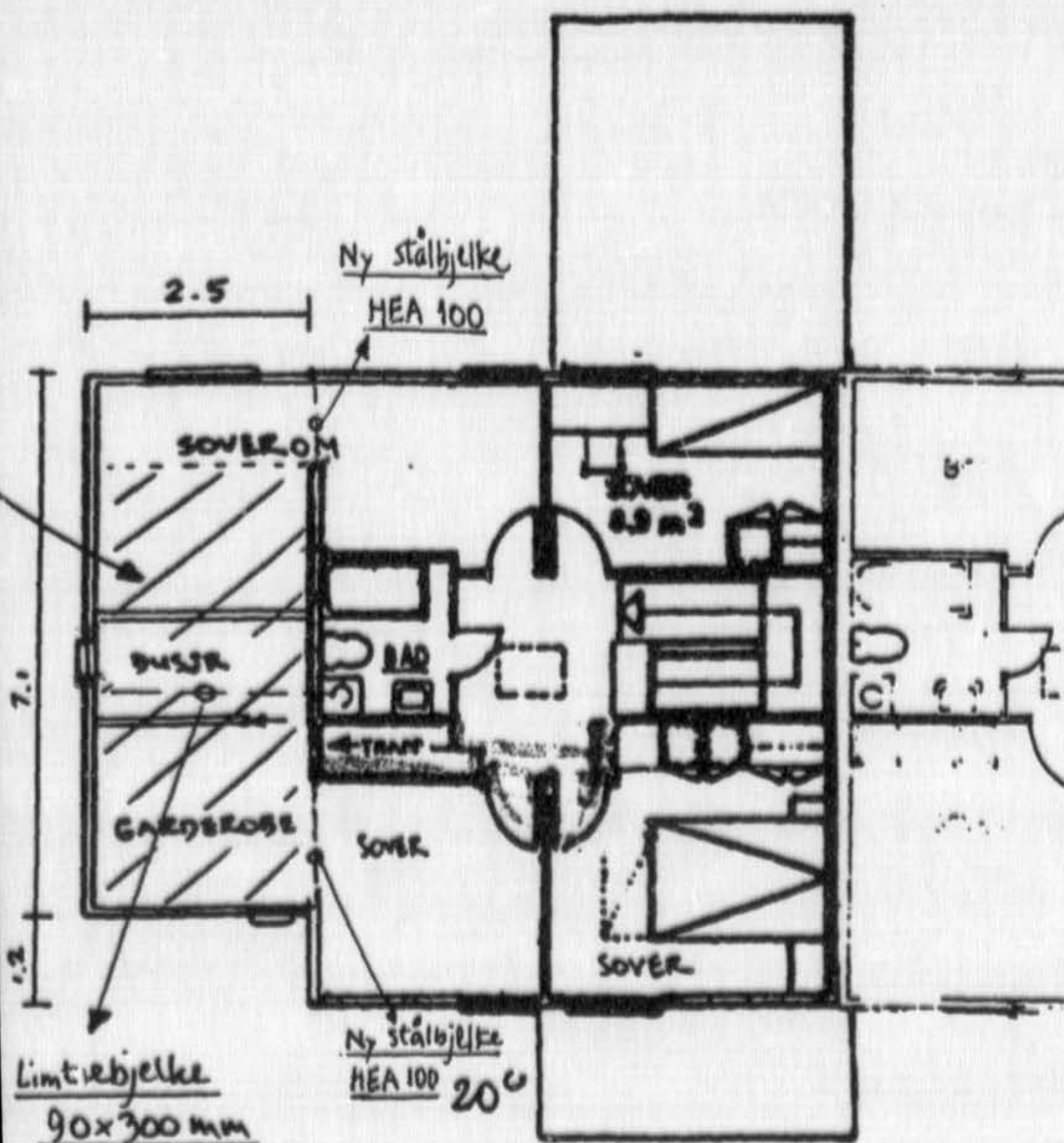
7.1

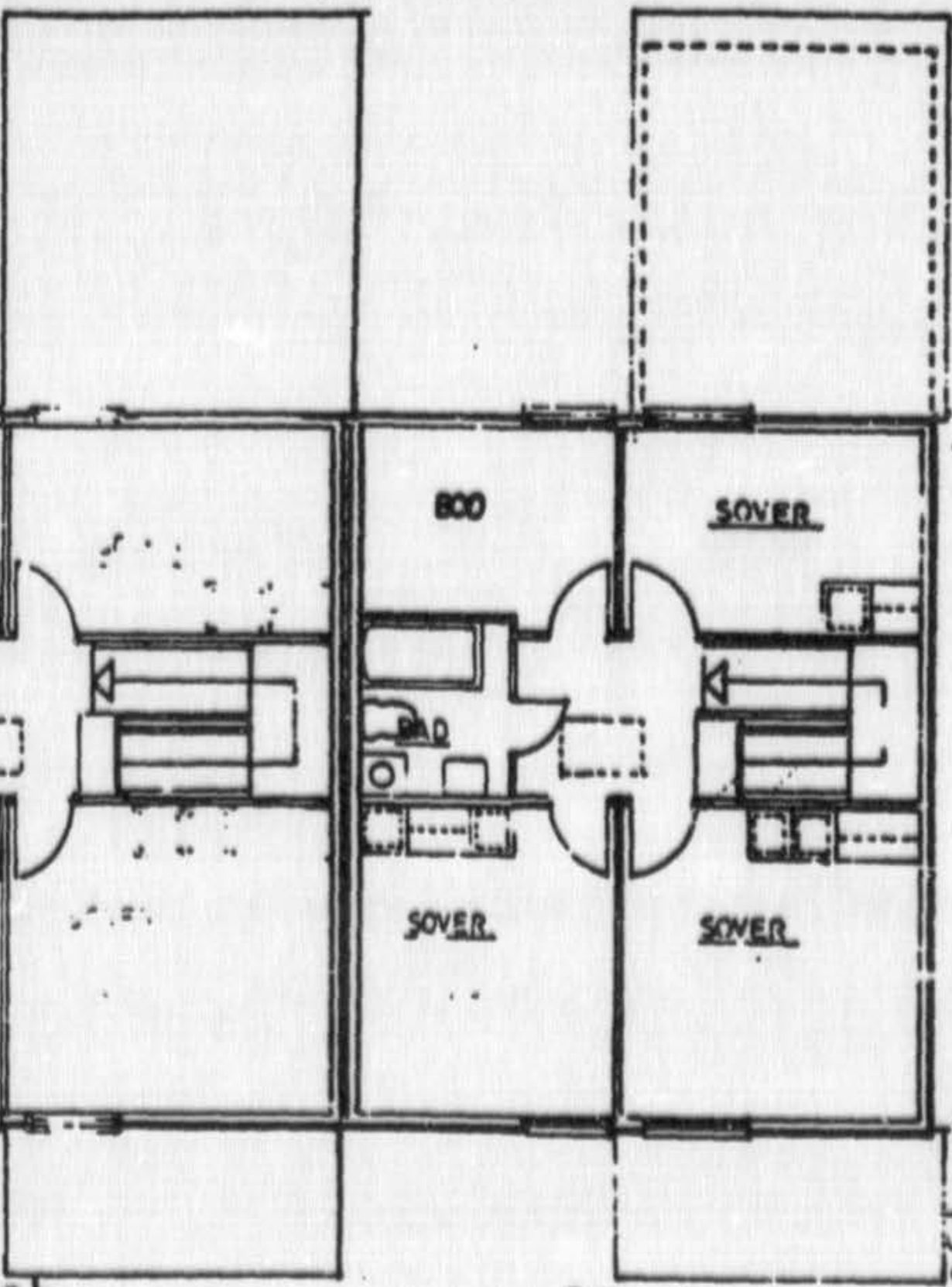
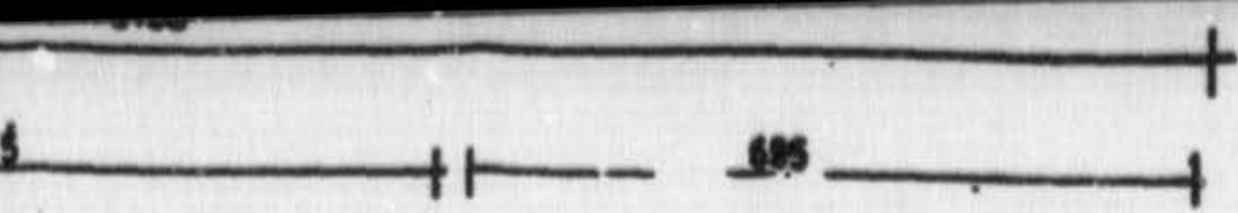
1.2

Limtrembjelke
90x300 mm

Ny stålbjelke
HEA 100 200

2



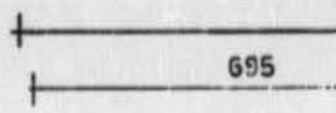


06

20a

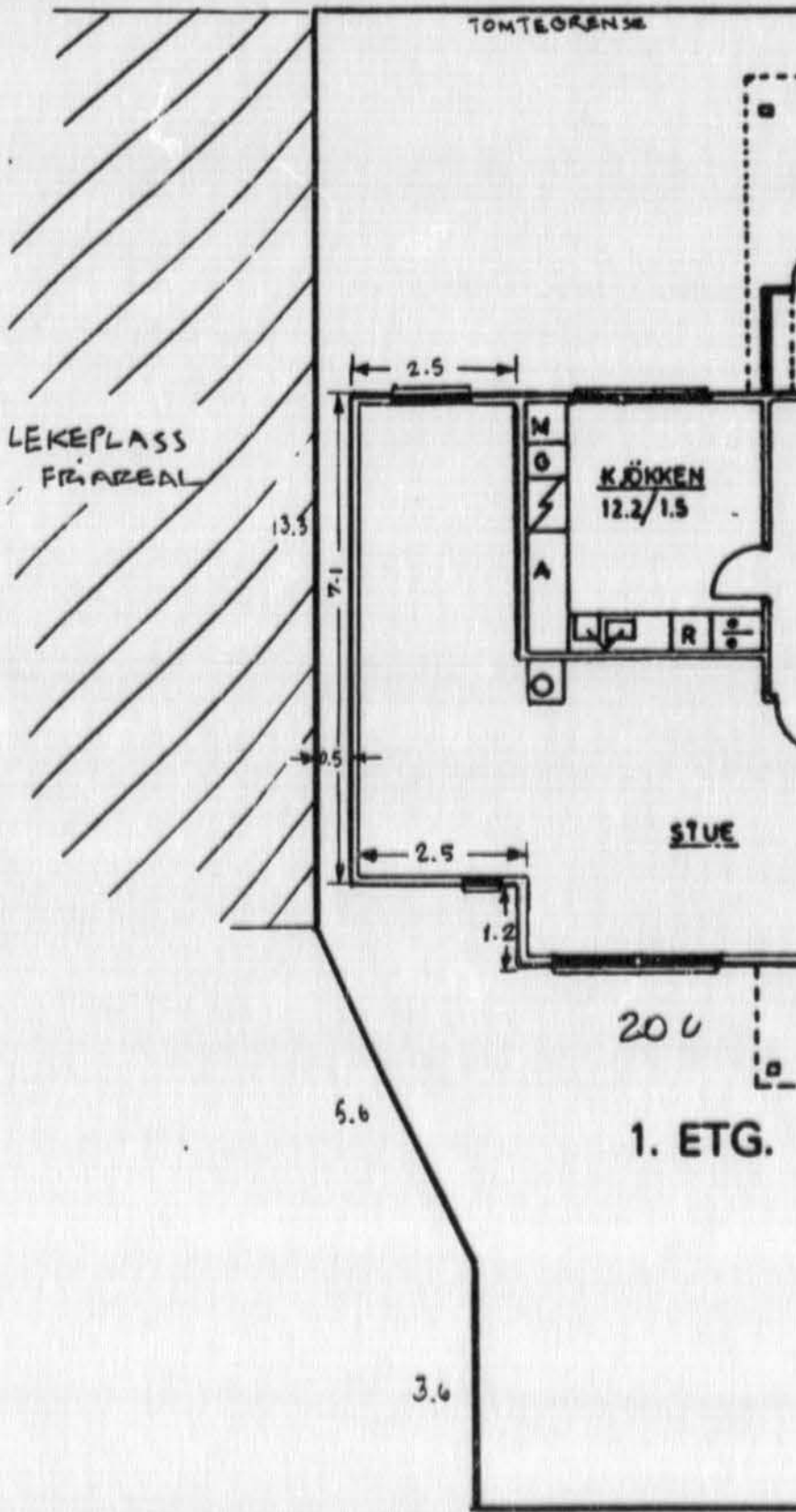
Vedlegg 2
sak 435

18.12.16



10.3

TOMTEGRÄNS



1. ETG.

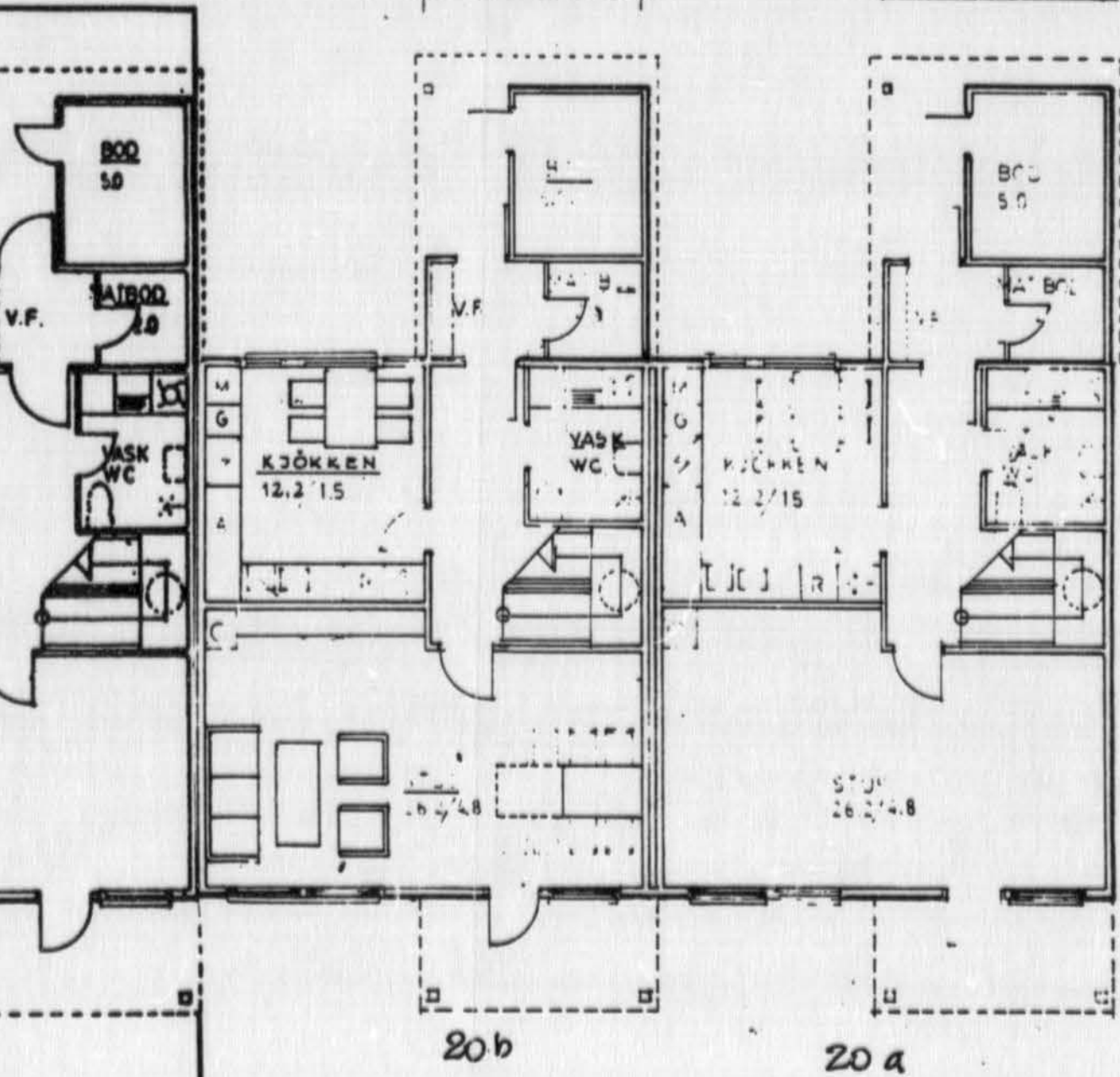
2155

695

695

350

350

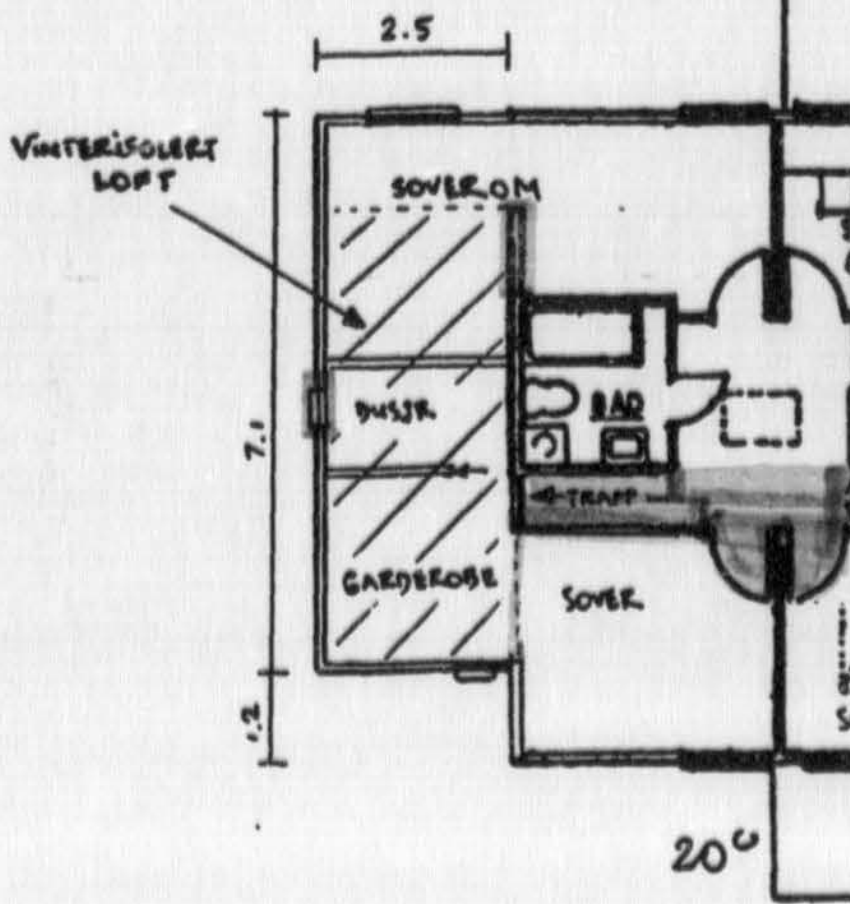
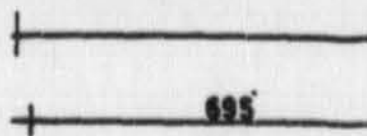


1 : 100

Søndre Rød 20 a, b, c

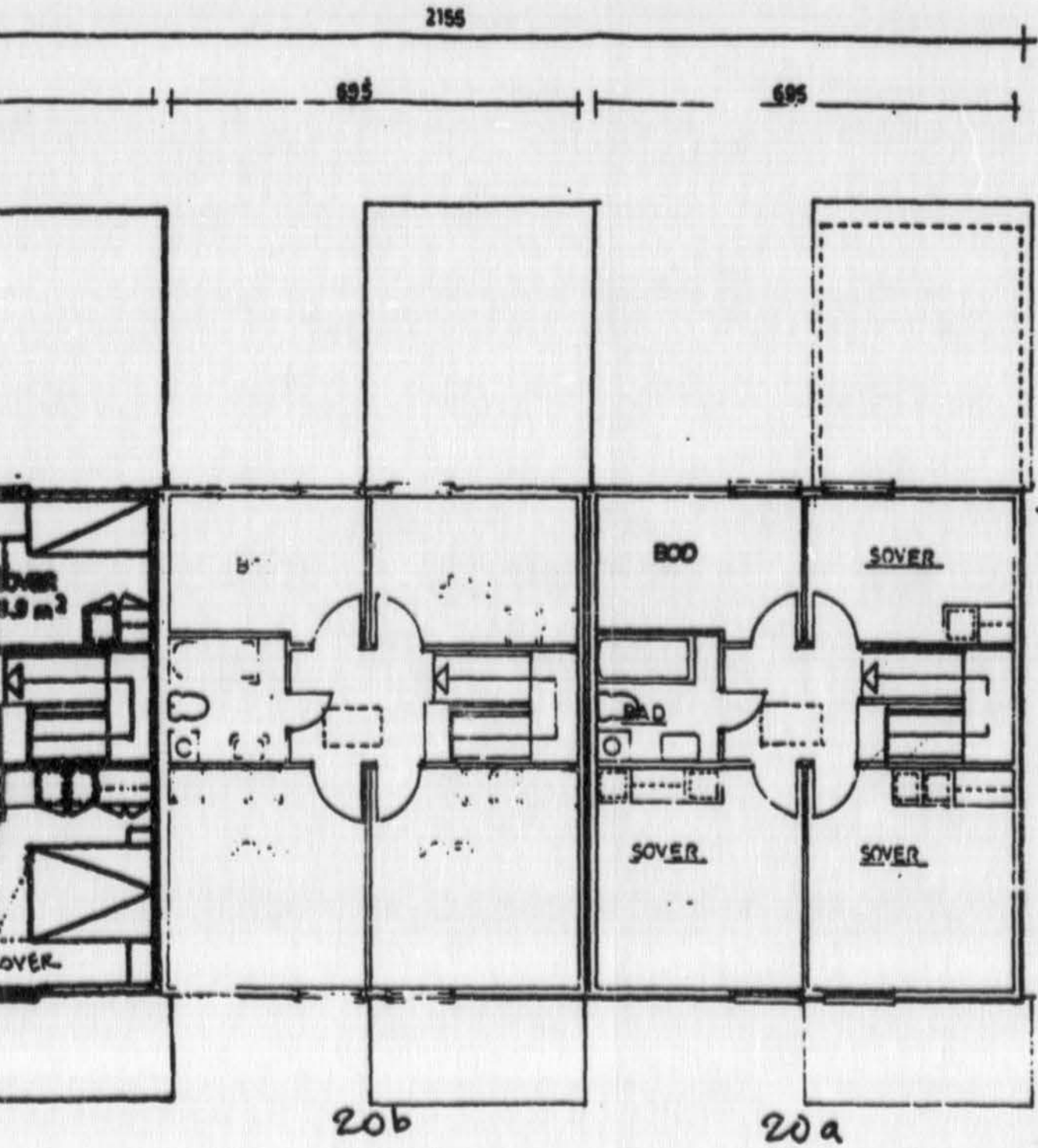
Boligens utseende etter utbygging

Tore Jensen 04.11.87



Endringer pr. 28.04.
u markert med grønt
Tore Jensen
29.04.88

MOTTATT
5. MAI 1988
Oslo Bygningskontroll



5

1:100
Sende Rod 20 a, b, c
Boligens utseende eller utbygging
Tidspunkt: 04.12.87

88
en

Tilstandsrapport

📍 Søndre Rød 20 C, 0752 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 577

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 03.06.2024

Rapportdato: 07.06.2024

Oppdragsnr.: 11114-1854

Referansenummer: XM1041

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt mur, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2-lags glass, malte dører og saltak tekket med takstein.

Bolig med normalt god standard.

Boligen er påkostet med bl.a. innmat i sikringsskap, vaskerom, fliselagte bad, bereder, flere vinduer, overflater og gulv i flere rom m.m.

Det er flere originale vinduer, pipe, peis, utvendig røropplegg, trapp m.m.

Rekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takstein.

Beslag, renner og nedløp i stål.

Trevegger med liggende kledning.

Saltak med tresperrer og lett undertak av duk.

Det er kaldtloft over deler av boligen.

Vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass og trekramer. Det er montert 2 takvinduer i loftetasje.

Malt ytterdør. Terrassedør med glass.

Terrasse i treverk ved inngangspartiet. Størrelse 35 m².

Terrasse i treverk ut fra stue. Størrelse 14 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, laminat og parkett. Vegger med malte flater, malt panel og fliser. Himlinger med malte flater og malt panel.

Etasjeskiller med trebjelkelag.

Original elementpipe, tilkoblet original peis i stue.

Innvendig original tretrapp med laminat i trinn.

Det er tretrapp opp til loftetasje.

Innvendige malte eldre og nyere dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom fra 2015 med veggmontert wc, oppvaskkum, opplegg til vaskemaskin og bereder. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m.

Malte vegger og malt himling.

Fliselagt gulv med varmekabler.

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Det er montert glatt innredning i rommet.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone vender mot naboeiendom, og det er mye løstøre i v.f og trappegang.

Bad 1

Fliselagt badrom fra 2014 med badekar, veggmontert wc og servant. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m.

Fliselagte vegger og malt himling.

Fliselagt gulv med varmekabler.

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Det er montert glatt innredning og speil i rommet.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot våtsone på bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad 2

Fliselagt bad fra 2014 med dusj og servant. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m.

Fliselagte vegger og malt himling.

Fliselagt gulv med varmekabler.

Slukrenne i dusjsone, med dokumentert utførelse på membran.

Det er montert glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot våtsone på bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Noe eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, heltre benkeplate og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp. Kjøkkenet med oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin. Noe eldre ventilator med avtrekk ut gjennom vegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er nyere innvendige vannrør av type rør i rør opplegg i boligen fra 2014 og 2015. Det er noe eldre avløpsrør i plast på kjøkken, og ellers nyere avløpsrør i plast fra 2014 og 2015. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, og enkelte ventiler i vinduer. Bereder på 200 liter er innbygget på vaskerom. Eier opplyser at bereder er 8-10 år gammel. Det er el-anlegg med noe eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Sikringsskap er iflg. eier 8-10 år gammelt. Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn under boligen. Drenerende masser rundt/under boligen er fra byggeåret. Boligen er fundamentert med støpt såle fra byggeåret. Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

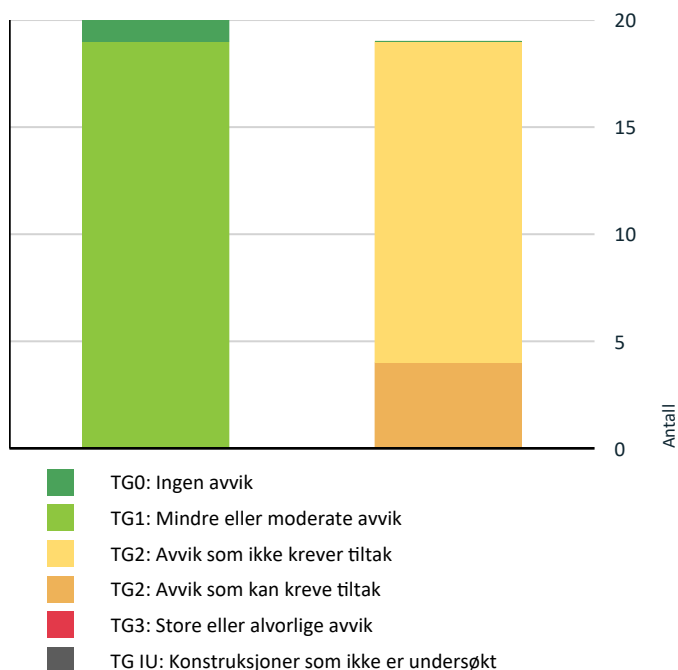
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

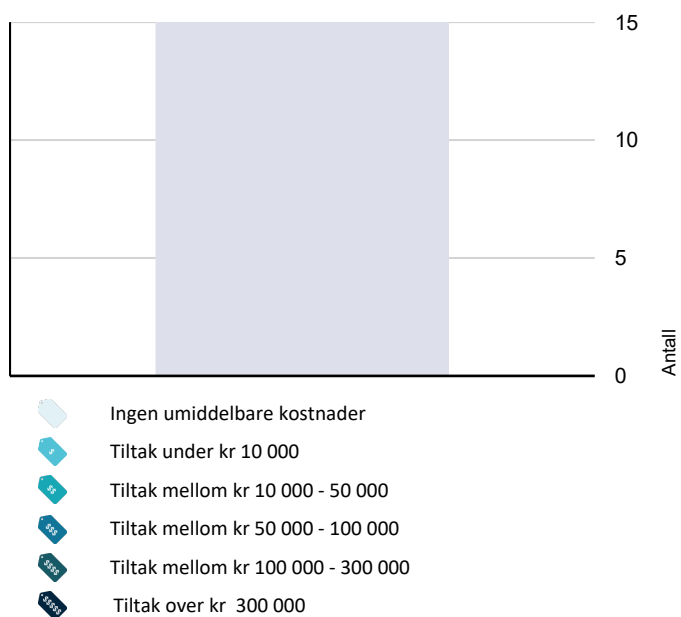
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1983

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av takstein.

Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Trevegger med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert stedvis slitasje på utvendig panel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Saltak med tresperrer og lett undertak av duk. Det er kaldtloft over deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert at deler av vegg mellom kaldtloft og loftstue mangler isolasjon. Det er mugg/misfarging på gipsplater mot naboeiendom på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

Vinduer

Vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass og trekarmer. Det er montert 2 takvinduer i loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Malt ytterdør. Terrassedør med glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i treverk ved inngangspartiet. Størrelse 35 m².
Terrasse i treverk ut fra stue. Størrelse 14 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje og råteskader på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

Overflater

Gulv med fliser, laminat og parkett. Vegger med malte flater, malt panel og fliser. Himlinger med malte flater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje på gulv, bulker i overflater m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Eier opplyser at det er foretatt radonmålinger som ligger innenfor grenseverdier, men det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Pipe og ildsted

Original elementpipe, tilkoblet original peis i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig original tretrapp med laminat i trinn. Det er tretrapp opp til loftetasje.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

Det er noe knirk i trapp. Det er bratt og smal trapp til loft. Det mangler håndløper på trapp til loft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte eldre og nyere dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe slitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2015 med veggmontert wc, oppvaskkum, opplegg til vaskemaskin og bereder. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m.

Årstall: 2015



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og malt himling.

Årstall: 2015

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2015

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentet utførelse på membran.

Årstall: 2015

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert glatt innredning i rommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone vender mot naboeiendom, og det er mye løsøre i v.f og trappegang.

Årstall: 2015

2 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt baderom fra 2014 med badekar, veggmontert wc og servant. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m.

Årstall: 2014



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2014

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2014

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert glatt innredning og speil i rommet.

Årstall: 2014

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2014

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot våtsone på bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Årstall: 2014

2 ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

Generell

Fliselagt bad fra 2014 med dusj og servant. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m.

Årstall: 2014



2 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2014

2 ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er kun sluk i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

2 ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i dusjsone, med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass.

Årstall: 2014

2 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2014

2 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot våtsone på bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Årstall: 2014

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Noe eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, heltre benkeplate og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp. Kjøkken med oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig slitasje på kjøkkeninnredning og benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Noe eldre ventilator med avtrekk ut gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er nyere innvendige vannrør av type rør i rør opplegg i boligen fra 2013 og 2015.

Årstall: 2013

TG 2 Avløpsrør

Det er noe eldre avløpsrør i plast på kjøkken, og ellers nyere avløpsrør i plast fra 2013 og 2015.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, og enkelte ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmt vannstank

Bereder på 200 liter er innbygget på vaskerom. Eier opplyser at bereder er 8-10 år gammel.

Årstall: 2015

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er el-anlegg med noe eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Sikringsskap er iflg. eier 8-10 år gammelt .

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er utført mye nyere el-arbeider på bad, vaskerom, sikringsskap m.m. Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæring på dette arbeidet.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg/el-anlegg med noe eldre komponenter m.m. anbefales alltid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 1 Drenering

Drenerende masser rundt/under boligen er fra byggeåret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt såle fra byggeåret.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	77	5		82	49		82
2 Etasje	73			73			73
Loft						16	16
SUM	150	5			49	16	171
SUM BRA	155						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Bod , Vindfang , Trapperom , Vaskerom , Kjøkken , Stue , Spisestue		
2 Etasje	Trapperom , Bad , Bad 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Loft	Loftstue		

Kommentar

Loftetasje er ikke målbar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det er skiftet flere vinduer, det er lagt flere nye gulv, det er malt opp flere rom m.m.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	150	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2024	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Karl Oddvar Ausland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	577		0	210.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Søndre Rød 20 C

Hjemmelshaver

Ausland Karl Oddvar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Røa.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har normalt gode lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Felles private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, veier, parkeringsplasser m.m.
Bruksrett til egen tomt md bl.a. beplantning, støttemur, gjerde, plen, busker m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XM1041>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240109
Adresse	Søndre Rød 20 C		
Postnr.	0752	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1995	Hvor lenge har du bodd i boligen?	29 år 4 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Protector Forsikring ASA	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Karl Oddvar	Etternavn	Ausland
Selger 2 Fornavn	Hedevig	Etternavn	Heyerdahl-Larsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar Begge badene er senere totalrenovert.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Borgen Byggservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering av to bad (2014) og vaskerom (2015).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Borgen Byggservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering av to bad (2014) og vaskerom (2015).

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar Ikke meldepliktig arbeid.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar Skjevhet i gulv i ett soverom utbedret før salg. Noe skjevhet stuegulv avdekket av takstmann.
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar Ikke i bolig, men mus på besøk i uisolert utebod for noen år siden.
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar Skjeggkre har tidligere blitt observert i boligen.
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Kan fremskaffes av sameiet.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fornyelse av tak
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Røa Elektriske
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Varmtvannstank og sikringsskap byttet ut for ca. 8-10 år siden.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar Elektrisk anlegg utført av Røa Elektriske.
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar I forbindelse med fornyelse av sikringskap.
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar Påbygging av bolig utført av forrige eier, inkl. loftstue, spisestue, deler av soverom og ekstra bad.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Registrert som påbygg.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar Innenfor grenseverdi.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Rottefeller er plassert ute i sameiets fellesområder, men har ikke hørt om at rotter er blitt observert.

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

Nei Ja Kommentar Beboere i en annen enhet observert skjeggkre ved oppussing.

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Morten Fuglem
SØNDRE RØD 20C

Dato: 21.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86491460
7825188

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 577

Vi viser til bestilling av 20240521 for SØNDRE RØD 20C.

GNR. 11 BNR. 577

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.03.1983.

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

211 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

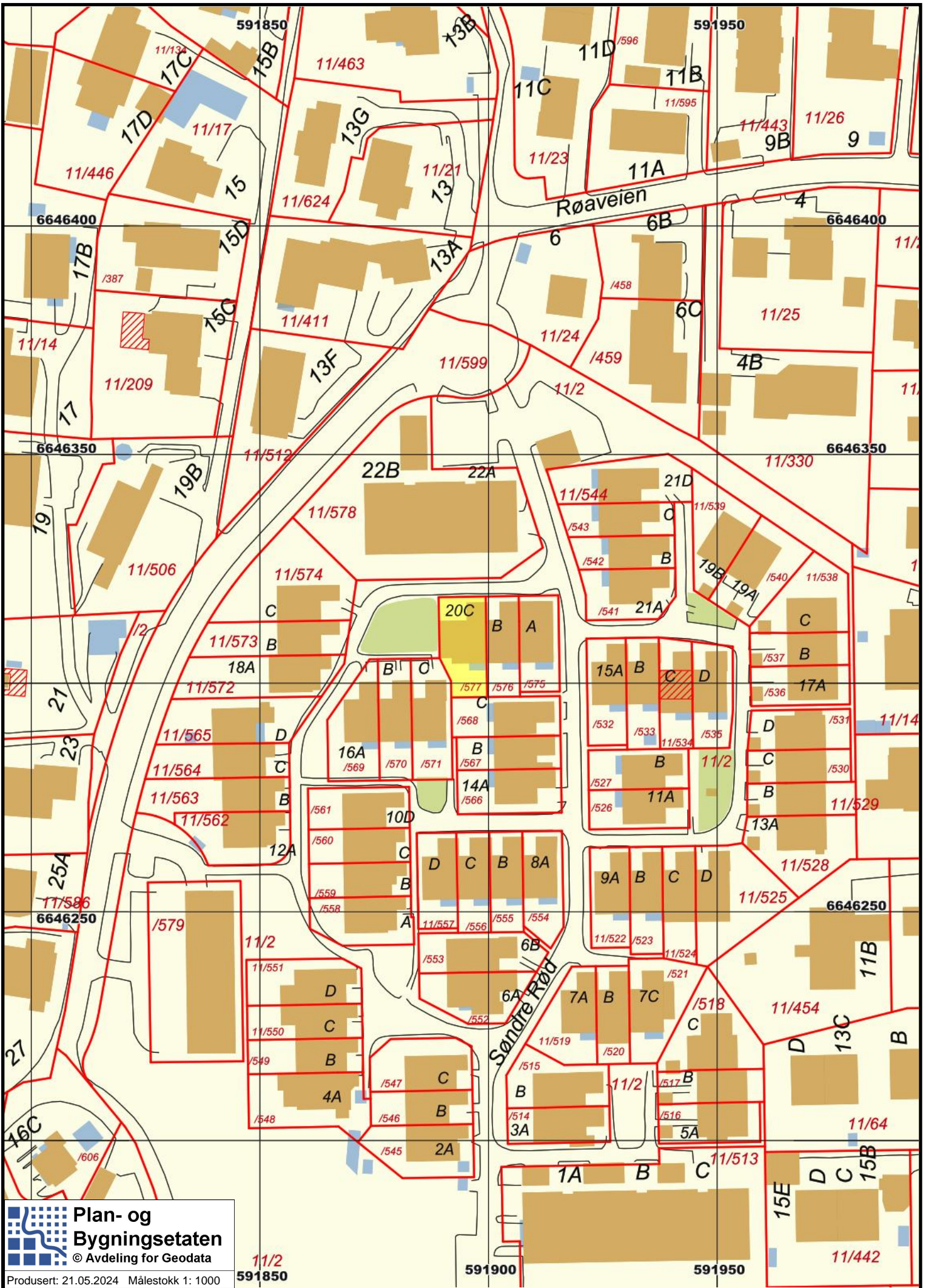


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 795

Søndre Rød Huseierforening

Velkommen til årsmøte i Søndre Rød Huseierforening

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 22. april kl. 20:00 og lukker 25. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/795>

Det holdes også et frivillig møte 22. april kl. 19:00 , Teams.

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.

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.

Vedrørende stemmerett

Alle medlemmer har rett til å møte på årsmøte, som foregår digitalt/på Teams. Stemmegivning starter etter møtet . Alle eiere har stemmerett. Vi håper alt alle stemmer, det er viktig.

Rekkehusene har 1 stemme per boligenhet. Det er 64 rekkehus.

For leilighetshusene /borettslaget så er det styret ved signatur i borettslaget som har stemmerett for alle, dvs. alle de 30 stemmene, da det er borettslaget som nå eier alle seksjonene. Signaturberettiget i borettslaget kan gi fullmakt til en andelseier som da kan stemme på vegne av seg selv. Signaturberettiget i borettslaget kan ikke gi fullmakt til mer enn 1 stemme per leilighet.

Dersom noen gis fullmakt så må dette meldes inn til OBOS til geir.vislie@obos.no .

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

6. Rehabilitering av garasje nr. 12.
7. Endring av vedtekter Søndre Rød Huseierforening
8. Valg av ny revisor
9. Valg av styremedlemmer og vara
10. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i Søndre Rød Huseierforening

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.

Styrets innstilling

Styret innstiller Geir Vislie i OBOS som møteleder

Forslag til vedtak

Geir Vislie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Henrik Lindeman og Ulf Brusnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Budsjettet for 2024 er revidert grunnet ny informasjon om bla. rehabiliteringskostnader.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at overskuddet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. ÅRSMELDING 2023 SRH.pdf
2. SØNDRE RØD HUSEIERFORENING, revidert budsjett 2024.pdf
3. Signert_rsoppgj_r med noter gjennom AltInn - 52_2023.pdf
4. 52_Revisjonsberetning_2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000.

Styrets innstilling

Styret innstiller på nevnte godtgjørelse som styret mener er riktig i forhold til årets arbeidsmengde.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 135 000. Sittende styre fordeler beløpet mellom seg som de selv velger.

Sak 6

Rehabilitering av garasje nr. 12.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Søndre Rød Huseierforening har i et par år arbeidet med det såkalte «garasjeprosjektet». Foreningens medlemmer er også tidligere orientert om prosjektet, senest på ekstraordinær generalforsamling i oktober 2023. Etter å ha konferert med arkitekt og bygningsmyndigheten i kommunen ble det avklart at det kun blir rehabilitering av garasjen og ikke noe ekstra tilbygg. Øvre del i garasje nr. 12 fungerer ikke tilfredsstillende. Portene er for små og delvis ødelagt, bekledningen begynner å råtne flere steder og det lekker noe vann fra tak på nedre del. Styret finner det derfor helt nødvendig å rehabilitere deler av bygget og har besluttet at det må gjøres. Styret har innhentet tilbud på rehabilitering. Leverandøren Igland ble valgt som det beste og sikreste tilbudet. Rehabilitering er planlagt gjennomført i løpet av sommerhalvåret 2024. Deler av rehabiliteringen (utskiftning av bekledning på nedre del) er allerede påbegynt.

Hvis alt går som planlagt blir det noen endringer i fasaden. Det blir 7 garasjeporter i stedet for 14 (som det er i dag). Dette vil gjøre manøvreringen enklere når det gjelder å komme ut/inn av garasjen. Bygget blir også noe høyere slik at det er mulig å kjøre inn med takboks. Berørte vil få nærmere beskjed og mer informasjon om når arbeidet starter og om eventuelle forhåndsregler som må tas.

De totale kostnadene estimeres til ca. kr 1 800 000. Deler av kostnaden dekkes av lån (kr 1 700 000), og deler av egenkapitalen. Kostnadene til lån fordeles utover 20 år. Felleskostnadene er allerede satt opp fra 01.01.2024 med tanke på låneopptaket. Det er ikke adgang til å ta pant i eiendom som ikke er bebodd. Foreningen må derfor ta opp et usikret lån, men med noe høyere rente. Siden det ikke tas pant i eiendom, kan styret beslutte gjennomføring av tiltaket uten vedtak fra generalforsamlingen/årsmøtet. Styret ønsker likevel at tiltaket stemmes over og at rehabiliteringen også vedtas på generalforsamlingen/årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at rehabiliteringen gjennomføres.

Forslag til vedtak

Rehabilitering av garasje nr. 12 gjennomføres i tråd med styrets forslag.

Vedlegg

5. Tegninger og forklaring, øvre rekke i garasje nr 12.pdf

Sak 7

Endring av vedtekter Søndre Rød Huseierforening

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter at leilighetene ble omorganisert til et borettslag, har vedtektene i Søndre Rød Huseierforening (SRH) ikke "passet". Styret ønsket derfor å "rydde" i disse. Styret har engasjert advokat (Line Parelius) for å få tilpasset og oppdatert vedtektene til at en del av foreningen nå består av et borettslag, og for øvrig til dagens situasjon og

teknologi. Etter forslag og innspill fra advokaten er vedtektene endret til utkastet som ligger vedlagt i saken. I og med at SRH er en forening og ikke et borettslag eller sameie, er for eksempel fellesutgifter nå også omtalt i vedtektene som "medlemskontingent". Det er blant annet gjort noen presiseringer/forklaringer med hensyn til foreningens organisasjon. Det er også foreslått at Altiboks/Vikenfiber- utgiftene deles likt per boligenhet med lik andel per del. I dag betaler rekkehusene for deler av leilighetenes kostnader for denne tjenesten, noe som ikke synes rettferdig siden SRH betaler en fast pris per enhet. Enkelte tidligere bestemmelser under § 5 om begrensninger i huseiers fysiske råderett er fjernet da disse ikke er tillatt. Ellers er det gjort flere forenklinger i språket som forhåpentligvis gjør at vedtektene blir enklere å forstå, samt noen andre justeringer.

Styrets innstilling

Styrets flertall (representantene i styret som er valgt inn fra rekkehusene) innstiller til at endringene vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet/generalforsamlingen vedtar vedtektene, versjon 19.03.2024

Vedlegg

6. VEDTEKTER FOR SØNDRE RØD HUSEIERFORENING , godkjent av styret 19.03.2024.pdf

Sak 8

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På grunn av at OBOS overtok forretningsførselen 01.01.2024, øker KPMG sitt honorar fra 2024. Det foreslås da å endre til en av OBOS samarbeidspartnere.

Forslag til vedtak

BDO AS velges som ny revisor

Sak 9

Valg av styremedlemmer og vara

Berit Johnsen (19A) stiller til gjenvalg for 2 år som styremedlem. Øvrige styremedlemmer og leder ble valgt for to år i 2023.

Valgkomiteen har arbeidet med å finne kandidater til de ledige vervene og funnet følgende:

Torstein Storækre (16A) stiller til valg for 2 år som styremedlem.

Randi Hoff (3A) stiller til valg som vara for 1 år.

Innstilling

Styret støtter innstillingene.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Johnsen
Stiller til gjenvalg. Bor i 19A
- Torstein Storækre
Bor i 16A

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Randi Hoff
Bor i 3A

Sak 10

Valg av valgkomité

Valgkomité skal finne kandidater til ledige verv i Søndre Rød Huseierforening. Knut Andreas Hals og Kristina Slørdahl stiller til gjenvalg 1 år som valgkomité.

Innstilling

Styret støtter innstillingene

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Knut Andreas Hals
Bor i 12C, stiller på gjenvalg
 - Kristina Slørdahl
Bor i 13D, stiller på gjenvalg
-

ÅRSMELDING 2023 SØNDRE RØD HUSEIERFORENING

Styret og valgkomite:

Styreleder: Merete Horn-Eggestøl

Styremedlemmer: Berit Johnsen, Henrik Lindeman og Morten Hiemeyer.
Ulf Brusnes trådte ut av styret etter sommeren.

Vara: Sven Lauritsen, Anita Hårsaker og Anders Jevnaker

Valgkomite: Kristina Slørdahl og Knut Andreas Hals

Forretningsførsel og revisjon:

ABBL var forretningsfører og KPMG revisor i 2023.

Økonomien for året som har gått:

Søndre Rød Huseierforening hadde i 2023 et overskudd på 69 743 kroner. I budsjettet for 2023 ble det lagt opp til 0 kroner i overskudd. Overskuddet er overført til bruk i 2024, til deler av kostnader ved brannsikringstiltak i garasje nr 1 og 22 og rehabilitering av garasje nr 12.

Styremøter og styrets arbeid:

Det har vært avholdt 5 styremøter etter årets generalforsamling som ble avholdt i april. 2023. Styret har blant annet arbeidet med «garasjeprojektet» (øvre del i nr. 12 må rehabiliteres), løsninger for betaling av lading for EL-biler, oppfølging av sikring på fellesarealer samt brannsikring i garasjeanlegg under leilighetene. Styret har også begynt arbeidet med å tilpasse vedtekter til nåværende selskapsform (borettslag) for leilighetene samt overgang til ny forretningsfører (OBOS).

Bygninger og forsikringer:

Boligene i Søndre Rød Huseierforening 1-22 består av:
64 rekkehusleiligheter og 2 leilighetsbygg med til sammen 30 leiligheter.
Leilighetene er organisert som et borettslag – Søndre Rød borettslag.
Huseierforeningens fellesareal har gårds nr. 11, bruks nr. 2 i Oslo kommune.

Det er en garasjeplass til hver boenhet. Det er Søndre Rød Huseierforening som eier garasjeanleggene, parkeringsplassene og øvrige fellesområder. Garasjeplassene er under leilighetshusene og i 2 frittstående garasjehus. Foreningen forvalter disse fellesområdene. Styret er valgt av foreningens medlemmer til å ivareta dette arbeidet.

Søndre Rød Huseierforening har fellesforsikring i Protector Forsikring ASA. Forsikringen omfatter den totale bygningsmasse, inkludert påbygg som er innmeldt på avtalen. Forsikringen omfatter også grøntarealer og garasjeanlegg. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Drift og vedlikehold:

Øvre del i garasje nr 12 fungerer ikke tilfredsstillende. Portene er for små og delvis ødelagt, bekledningen begynner å råtne flere steder og det lekker noe vann fra tak på nedre del. Styret har innhentet tilbud på rehabilitering, og rehabilitering er planlagt gjennomført i løpet av sommerhalvåret 2024.

Brøyting

Fred Ø. Øiestad har de siste årene utført brøyting og feiing på området. Styret er meget fornøyd med arbeidet. Avtalen går ut sesongen 2023/2024.

Strørdning

I Søndre Rød organiserer huseierforeningen en ordning der strøing av gatene inne på feltet går på omgang mellom rekkehusene. Saken om strørdningen ble behandlet på ekstraordinær generalforsamling i oktober 2023 og ordningen ble vedtatt videreført med stort flertall.

Gartnertjeneste

Gartnerservice har gjennom mange år utført klipp og stell av fellesområdene. Gartnerservice har klippet gresset annenhver uke i perioden 15. mai til 15. september. I tillegg slås deler av området (som ikke er gress) to ganger per sesong.

Lekeplasser

Styret utfører en årlig HMS inspeksjon av alle lekeapparatene på området. Inspeksjonen utføres om våren, i forkant av dugnaden slik at eventuelle utbedringer kan utføres under dugnaden. Det er satt ut benker flere steder og sandkasse ved nr. 17 er byttet ut. Lekehuset ved nr 13 er malt på dugnad. Gjerdet i bunn av «akebakken» er sikret med sikringsmatter.

Skadedyrbekjempelse

Avtalen med Anticimex som driver med skadedyrbekjempelse er videreført i 2023. Det er utplassert flere åtestasjoner inne på området.

Videre planer for vedlikehold:

Garasje nr. 12 rehabiliteres i løpet av 2024. Brannsikringstiltak skal gjennomføres i garasje nr. 1 og 22. Det er også planlagt EL-tilsyn av fellesarealer (garasjeanlegg, lys på interne veier) i 2024. Styret har koplet seg opp mot en elektronisk vedlikeholdsplan gjennom OBOS som vil bedre kontinuiteten og sikre bedre oppfølging selv om styremedlemmer skiftes ut.

Arrangementer som er avholdt:

Det er i 2023 avholdt et årsmøte/generalforsamling i april, dugnad i mai og ekstraordinær generalforsamling i oktober.

Øvrig planer og tanker om gjennomføring av tiltak i 2024

Søndre Rød Huseierforening byttet den 01.01.2024 regnskapsfører til OBOS. Styret jobber med å bruke nettsiden/appen Vibbo mer og mer. Styret går igjennom de store avtalene for å sikre at foreningen får best mulig pris på tjenester som utgjør store poster på regnskapet. Blant annet er forsikringsavtalen reforhandlet med en besparelse på 37 968 kroner i 2024. Avtalen med Viken Fiber/Altiboks som egentlig er inngått til juli 2026 er under reforhandling. Det er budsjettert med et underskudd i 2024 og med reforhandlede avtaler, ønsker styret å minske dette underskuddet så mye som mulig slik at man forhåpentligvis slipper å øke felleskostnadene unødvendig. Budsjettet for 2024 er revidert grunnet ny informasjon om kostnader tilknyttet blant annet rehabiliteringen av garasje nr 12. For å få rehabilitert garasjen i 2024, er foreningen nødt til å ta opp lån. For å sikre tilfredsstillende likviditet fremover er det ønskelig med et lån på 1,7 millioner, avbetalingstid på 20 år. Medlemmene er orientert om rehabiliteringsprosessen tidligere, felleskostnadene er økt fra 01.01.2024 og sak behandles på generalforsamling/årsmøte 2024.

Inntekter

Leilighetene	750 050
Rekkehusene	2 071 450
Samlet	2 821 500
<hr/>	
Andre driftsinntekter / strømladere	100 000
TOT INNTEKTER	2 921 500

Kostnader

Lønnskostnader/styrehonorar	150 000
Strøm	180 000
Renovasjon	450 000
Containerleie	20 000
Kabel-TV	605 000
Forsikring	430 000
Forvaltning/revisjon	130 000
Innbetalingservice	5 000
Teknisk/juridisk rådgivning	70 000
Kontingent ABBL/OBOS	5 000
Grøntanlegg, gartnerservice	150 000
Snøbrøyting/strøing	110 000
Utgifter v/styret	5 000
Kurs/seminar	5 000
Datautgifter, netside	2 000
Rekvisita, porto	1 000
Dugnad, fellesarrangementer	10 000
Leie av lokaler (til GF)	2 500
Gebyr	6 000
Diverse	10 000
Materialer, redskap, verktøy	10 000
Maling, beis, olje	10 000
Port, garasjer	15 000
Lyspærer, lysrør	1 000
Brannvarslingsanlegg	200 000
Vedlikehold elektro	50 000
Sand, pukk, salt	20 000
Lekeplass, miljøtiltak	20 000
Egenandel skade	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	10 000
Parkeringsanlegg	200 000
Skadedyrbekjempelse	30 000
Lån (til rehabilitering garasje)	112 000
TOT KOSTNADER	3 034 500

Finansinntekter	500
-----------------	-----

Årsresultat (underskudd)

112 500

Vedlegg 2

Resultatregnskap Søndre Rød Huseierforening, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 620 217	2 529 622	2 530 000	2 821 500
Annen driftsinntekt	2	88 713	101 885	60 000	60 000
Sum driftsinntekter		2 708 930	2 631 507	2 590 000	2 881 500
Utgifter					
Lønnskostnad	3	119 805	119 805	120 000	120 000
Annen driftskostnad	4	2 023 838	1 978 382	2 032 000	2 032 000
Vedlikehold, innkjøp	5	495 638	231 110	443 000	443 000
Sum driftskostnader		2 639 280	2 329 297	2 595 000	2 595 000
Driftsresultat før finansposter		69 650	302 210	-5 000	286 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	94	75	5 000	5 000
Sum finansposter		94	75	5 000	5 000
Årsresultat		69 743	302 285	0	291 500

Balanse Søndre Rød Huseierforening, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		2 453	2 871
Sum fordringer		2 453	2 871
Bankinnskudd, kasse o.l	7	834 880	798 891
Sum omløpsmidler		837 332	801 762
Sum eiendeler		837 632	802 062

Balanse Søndre Rød Huseierforening, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	8	788 376	718 632
Sum egenkapital		788 376	718 632
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 195	62 107
Forskudd felleskostnader		16 350	21 323
Annen kortsiktig gjeld	9	14 712	0
Sum kortsiktig gjeld		49 257	83 430
Sum gjeld		49 257	83 430
Sum egenkapital og gjeld		837 632	802 062

Søndre Rød Huseierforening

Sted: _____, dato: _____

Merete Horn-Eggestøl
Styreleder

Henrik Lindeman
Styremedlem

Ulf Brusnes
Styremedlem

Berit Johnsen
Styremedlem

Morten Hiemeyer
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 620 217	2 529 622	2 530 000	2 821 500
Sum	2 620 217	2 529 622	2 530 000	2 821 500

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Ladin el-bil	88 713	101 885	60 000	60 000
Sum	88 713	101 885	60 000	60 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	105 000	105 000	105 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	14 805	14 805	15 000	15 000
Sum	119 805	119 805	120 000	120 000

Huseierforeningen har ingen ansatte.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	172 711	110 554	110 000	110 000
Renovasjon	423 247	374 555	400 000	400 000
Containerleie	9 863	28 039	21 000	21 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	599 017	573 636	609 500	609 500
Forsikring	462 025	418 051	463 000	463 000
Forvaltning og revisjon	115 974	112 528	113 000	113 000
Innbetalingservice	3 478	3 478	3 500	3 500
Teknisk rådgivning	0	0	70 000	70 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Grøntanlegg	102 328	221 026	110 000	110 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	98 125	98 125	110 000	110 000
Utgifter v/styret	12 357	13 809	5 000	5 000
Kurs/seminarer	0	13 350	0	0
Rekvisita, porto, mm	3 380	2 793	500	500
Datautgifter o.l	849	0	0	0
Fellesarrangement/dugnad	5 250	0	5 000	5 000
Leie av lokale	3 646	0	0	0
Gebyr	11 087	6 555	6 000	6 000
Diverse	0	1 383	5 000	5 000
Sum	2 023 838	1 978 382	2 032 000	2 032 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	3 531	1 199	5 000	5 000
Maling, beis, olje	0	0	5 000	5 000
Port	13 450	36 615	5 000	5 000
Vedlikehold elektro	10 030	8 555	5 000	5 000
Grøntanlegg, fellesareal	217 250	0	0	0
Sand, puk, salt	44 710	0	13 000	13 000
Lekeplass, miljøtiltak	93 501	0	0	0
Renovasjonsanlegg	21 369	30 681	0	0
Parkeringsanlegg	63 000	116 750	380 000	380 000
Skadedyrbekjempelse	28 797	37 310	30 000	30 000
Sum	495 638	231 110	443 000	443 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	94	72	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	3	5 000	5 000
Sum	94	75	5 000	5 000

Note 7 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskonto)	14 712	0
Bankinnskudd (driftskto)	820 168	798 891
Sum	834 880	798 891

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	718 632	416 347
Fra årets resultat	69 743	302 285
Sum andre fond/udekket tap	788 376	718 632
Sum egenkapital	788 376	718 632

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Avsetning	14 712	0
Sum	14 712	0

Note 10 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	718 332	416 047
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	69 743	302 285
Årets endring disponible midler	69 743	302 285
Disponible midler UB	788 076	718 332

Resultat og balanse med noter for Søndre Rød Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Søndre Rød Huseierforening

Styreleder	Merete Horn-Eggestøl (sign.)	01.04.2024
Styremedlem	Ulf Brusnes (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Henrik Lindeman (sign.)	01.04.2024
Styremedlem	Morten Hiemeyer (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Berit Johnsen (sign.)	01.04.2024

Til generalforsamlingen i Søndre Rød Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Søndre Rød Huseierforenings årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Tynset
Bodø	Knarvik	Stavanger	Ålesund
Drammen	Kristiansand		

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-02 19:46:27 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

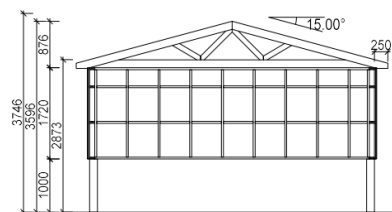
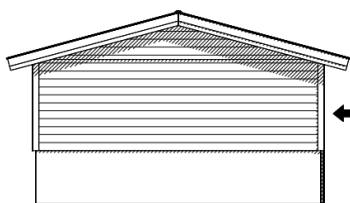
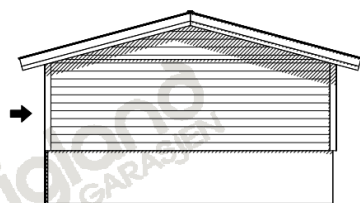
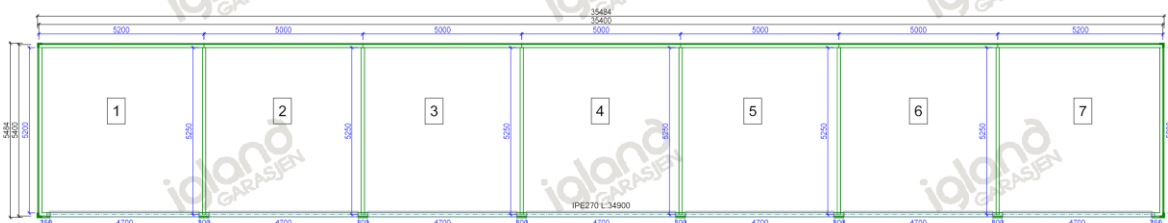
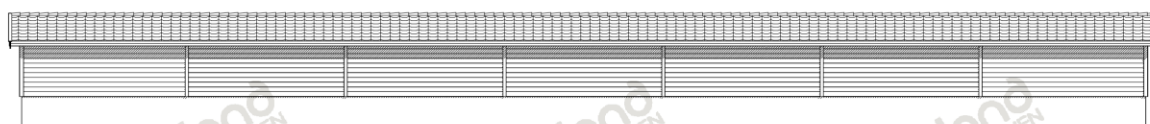
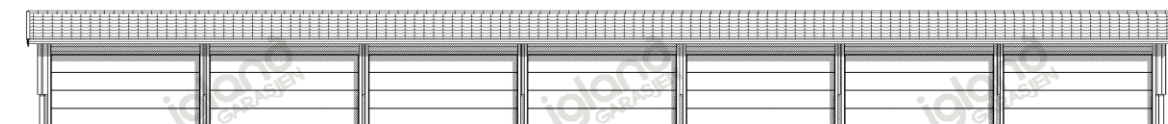
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

GARASJE , SØNDRE RØD NR. 12



540 x 3540 cm

		Titelshaver: Søndre Rød	
		Kundnr: 627590	Konstr/tegnr: Paulina
BYA= 195	BRA= 183.0	Ordre nr/budnr: 0	Takvinkel: 15°
BYA er beregnet fra uteridlig vedning		Målestokk: 1:--	Dato: 04/03/2024
Gnr:	Bnr:	Modell: FJÆRE	Tegningsnr: 20941511
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsesksmål kan eliers fremføres.			Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no



Som tegningene viser vil det bli 7 porter i stedet for 14 (slik det er i dag). Dette fordi det da vil bli lettere å manøvrere seg inn. Vi slipper da stolpene mellom hver av de 14 plassene. Portene vil bli elektriske med portåpner. I tillegg er planen å heve porthøyden slik at det lar seg gjøre å komme inn med takboks også. På denne måten vil brukere av øvre rekke i garasje nr 12 få bedre tilgang/enklere manøvrering ut og inn.

VEDTEKTER FOR SØNDRE RØD HUSEIERFORENING

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 22. februar 1984. Med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 17. april 1986, 18. april 1991, 3. april 1995, 25. mars 1996, 5. april 2006, 24. april 2018, 29. april 2022 og 22. april 2024.

§ 1 Navn og eierforhold

Søndre Rød Huseierforening er en ikke-økonomisk forening, stiftet 01.03.1984 i forbindelse med utparsellering fra gnr. 11, bnr. 2 i Oslo kommune. Eierne av gnr. 11, bnr. 2, gnr. 11, bnr. 513, snr. 1-19, gnr. 11, bnr. 587, snr. 1-13 og gnr. 11, bnr. 579 (alle i Oslo kommune) har rett og plikt til å være medlemmer i Søndre Rød Huseierforening.

Foreningens medlemmer hefter ikke overfor kreditorene for foreningens forpliktelser. Søndre Rød Huseierforening eier gnr. 11, bnr. 513, snr. 19, gnr. 11, bnr. 578, snr. 13, samt gnr. 11, bnr. 579 (alle i Oslo kommune).

§ 2 Formål

Foreningens formål er å ivareta medlemmenes interesser i forbindelse med drift, vedlikehold og administrasjon av foreningens eiendommer gnr. 11, bnr. 513, snr. 19, gnr. 11, bnr. 578, snr. gnr. 11, bnr. 13, samt gnr. 11, bnr. 579, alle i Oslo kommune, samt drift, vedlikehold og administrasjon av gnr. 2, bnr. 11 på vegne av medlemmene. Eiendommene fungerer som fellesareal for medlemmene.

Foreningen har også som formål å ivareta medlemmenes interesser ved å sørge for forsikring av bygningsmassen, tilgang til TV- og internettsignaler m.v.

Foreningen har ikke til formål å oppnå økonomisk overskudd, men skal kun fordele kostnader mellom medlemmene.

§ 3 Medlemskontingent / Fellesutgifter

Huseierforeningens utgifter, herunder men ikke begrenset til kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjenester på foreningens fellesareal, skal inndeckes gjennom medlemmenes plikt til å betale kontingent.

Hvert medlem skal betale medlemskontingent. Kontingentens størrelse og forfallstidspunkt fastsettes av styret.

Følgende prinsipper gjelder for kontingentberegning:

Huseierforeningens kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger og tak, fordeles pr. plass. Kostnader tilknyttet lading av el-kjøretøy betales av den enkelte boligenhet som benytter seg av tilbudet om lading.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv/bredbånd/internett fordeles mellom boligenhetene som er tilknyttet med en lik andel per enhet.

Øvrige kostnader fordeles i henhold til boligenhetens andel av det totale boareal for byggefeltet.

Huseierforeningen skal besørge bygningsmessig forsikring for medlemmenes boliger med boder og ytre rom samt garasjeanlegg. Øvrige forsikringer tegnes av den enkelte huseier/andelseier.

§ 4 Medlemmenes plikter

- 1) Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling/årsmøte og styret.
- 2) Medlemmene plikter å gi huseierforening og forretningsfører melding om salg, melding om ny fremtidig adresse og nye eiers e-post adresse.
- 3) Medlemmene plikter å gi eventuelle leietakere informasjon om at huseierforeningens vedtekter samt vedtak fattet av generalforsamling og styre skal etterfølges. Garasje plass kan kun leies ut til en som har rett og plikt til å være medlem i huseierforeningen.

§ 5 Begrensninger i huseiers fysiske råderett

Farger på bygninger bør være i tråd med enhver tid gjeldende retningslinjer for huseierforeningen. Hver husrekke skal ha lik hovedfarge.

Bilfritt område: Området innenfor bommene skal være bilfritt. Nødvendig kjøring tillates, men skal skje i gangfart. Parkering innenfor bommene er ikke tillatt. Styret kan gi særskilt tillatelse for en begrenset periode ved særskilte behov. Tillatelsen gis skriftlig.

§ 6 Generalforsamling/Årsmøte

- 1) Årsmøtet (Generalforsamlingen) er huseierforeningens øverste myndighet.

Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, skal det innkalles til ordinær generalforsamling/årsmøte hvor hvert medlem jfr. § 1, avgir en stemme. Hvert medlem har på generalforsamlingen/årsmøtet en stemme. En organisasjon/institusjon e.l. som eier flere boligheter har et antall stemmer tilsvarende det antall boligheter den eier. Dersom leilighetene er organisert som et borettslag, er det styreleder i borettslaget som har stemmerett for de 30 leilighetene. Styreleder i borettslag kan gi fullmakt til den enkelte andelseier til å stemme.

- 2) Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt.

- 3) Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av salg av foreningens faste eiendommer, endring av foreningens vedtekter, samt vedtak som nevnt i § 11. Vedtak om dette krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

- 4) På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Driftsbudsjett og medlemskontingentens størrelse (felleskostnader).
5. Valg av revisor.
6. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.
7. Valg av valgkomité på to medlemmer.
8. Godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

5) Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10 % av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilket emne som ønskes behandlet, samt komme med forslag til konkrete tiltak som kan stemmes over. Forslagsstillers navn vil bli nevnt i saksfremleggelsen.

6) Saker som et medlem ønsker behandlet på ekstraordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem skriftlig krav om det senest fem uker før generalforsamlingen.

§ 7 Styret

1) Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og minst 2, høyst 4 styremedlemmer. Leder velges separat. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer. Et av styremedlemmene, utenom leder, velges fra leilighetshusene/borettslaget.

2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dersom et annet tidsrom ikke angis ved valget. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av den ordinære generalforsamlingen i det året tjenestetiden utløper. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret organiserer selv sitt arbeid, og velger ved leders eventuelle fratreden ny leder internt i styret.

3) Styret benytter elektronisk kommunikasjon i form av e-post/Vibbo til å formidle all informasjon til medlemmene, dette inkluderer også innkalling til årsmøte. Medlemmene er pliktig til å varsle styret om e-postadresse de kan nås på, og skal informere styret ved endring av e-postadresse eller kjøpers e-postadresse ved salg av boligenheten. Innkalling til årsmøter vil bli lagt i postkassen til den/de som reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon.

§ 8 Styrets vedtak

1) Styret treffer sine beslutninger med simpelt flertall når minst 3 styremedlemmer er til stede inkludert leder. Ved stemmelikhet skal leders stemme telle dobbelt. Styret foreslår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens/årsmøtets vedtak.

2) Styret engasjerer forretningsfører, som kan gis prokura.

3) Styret representerer huseierforeningen utad. Huseierforeningen tegnes i fellesskap av styrets leder og ett styremedlem. Styret kan gi prokura.

§ 9 Forretningsfører

Forretningsføreren forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanlegg. Forretningsfører sørger for innkreving av medlemskontingent, og fører huseierforeningens regnskap. Videre fremmer denne overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 10 Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og eier av boligenhet/andelseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste rette verneting.

§ 11 Oppløsning

Huseierforeningen kan besluttes oppløst av generalforsamlingen med minst 2/3-deler av de avgitte stemmer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 795 Selskapsnavn: Søndre Rød Huseierforening

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Geir Vislie er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Henrik Lindeman og Ulf Brusnes er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 135 000. Sittende styre fordeler beløpet mellom seg som de selv velger.

For

Mot

Sak 6 Rehabilitering av garasje nr. 12.

Rehabilitering av garasje nr. 12 gjennomføres i tråd med styrets forslag.

For

Mot

Sak 7 Endring av vedtekter Søndre Rød Huseierforening

Årsmøtet/generalforsamlingen vedtar vedtektene, versjon 19.03.2024

For

Mot

Sak 8 Valg av ny revisor

BDO AS velges som ny revisor

For

Mot

Sak 9 Valg av styremedlemmer og vara

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Berit Johnsen

Torstein Storækre

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Randi Hoff

Sak 10 Valg av valgkomitè

Valgkomitè (kun 2 skal velges)

Knut Andreas Hals

Kristina Slørdahl



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Søndre Rød Huseierforening

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 22. april kl. 20:00 til 25. april kl. 20:00 og møtet ble avholdt 22. april 2024, Teams.

Til stede: 61 huseiere, i tillegg deltok Borettslaget med 30 stemmer, totalt 91 stemmeberettigede.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Geir Vislie foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en huseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitne ble Henrik Lindeman og Ulf Brusnes foreslått.

Vedtak: Valgt

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 135 000,-.

Vedtak: Vedtatt med 55 stemmer

6. Rehabilitering av garasje nr. 12.

Søndre Rød Huseierforening har i et par år arbeidet med det såkalte «garasjeprosjektet». Foreningens medlemmer er også tidligere orientert om prosjektet, senest på ekstraordinær generalforsamling i oktober 2023. Etter å ha konferert med arkitekt og bygningsmyndigheten i kommunen ble det avklart at det kun blir rehabilitering av garasjen og ikke noe ekstra tilbygg. Øvre del i garasje nr. 12 fungerer ikke tilfredsstillende.

Portene er for små og delvis ødelagt, bekledningen begynner å råtne flere steder og det lekker noe vann fra tak på nedre del. Styret finner det derfor helt nødvendig å rehabilitere deler av bygget og har besluttet at det må gjøres. Styret har innhentet tilbud på rehabilitering. Leverandøren Igland ble valgt som det beste og sikreste tilbudet. Rehabilitering er planlagt gjennomført i løpet av sommerhalvåret 2024. Deler av rehabiliteringen (utskiftning av bekledning på nedre del) er allerede påbegynt.

Hvis alt går som planlagt blir det noen endringer i fasaden. Det blir 7 garasjeporter i stedet for 14 (som det er i dag). Dette vil gjøre manøvreringen enklere når det gjelder å komme ut/inn av garasjen. Bygget blir også noe høyere slik at det er mulig å kjøre inn med takboks. Berørte vil få nærmere beskjed og mer informasjon om når arbeidet starter og om eventuelle forhåndsregler som må tas.

De totale kostnadene estimeres til ca. kr 1 800 000. Deler av kostnaden dekkes av lån (kr 1 700 000), og deler av egenkapitalen. Kostnadene til lån fordeles utover 20 år. Felleskostnadene er allerede satt opp fra 01.01.2024 med tanke på låneopptaket. Det er ikke adgang til å ta pant i eiendom som ikke er bebodd. Foreningen må derfor ta opp et usikret lån, men med noe høyere rente. Siden det ikke tas pant i eiendom, kan styret beslutte gjennomføring av tiltaket uten vedtak fra generalforsamlingen/årsmøtet. Styret ønsker likevel at tiltaket stemmes over og at rehabiliteringen også vedtas på generalforsamlingen/årsmøtet

Forslag til vedtak: Rehabilitering av garasje nr. 12 gjennomføres i tråd med styrets forslag

Vedtak: Vedtatt med 85 stemmer

7. Endring av vedtekter Søndre Rød Huseierforening

Etter at leilighetene ble omorganisert til et borettslag, har vedtektene i Søndre Rød Huseierforening (SRH) ikke "passet". Styret ønsket derfor å "rydde" i disse. Styret har engasjert advokat (Line Parelius) for å få tilpasset og oppdatert vedtektene til at en del av foreningen nå består av et borettslag, og for øvrig til dagens situasjon og teknologi. Etter forslag og innspill fra advokaten er vedtektene endret til utkastet som ligger vedlagt i saken. I og med at SRH er en forening og ikke et borettslag eller sameie, er for eksempel fellesutgifter nå også omtalt i vedtektene som "medlemskontingent". Det er blant annet gjort noen presiseringer/forklaringer med hensyn til foreningens organisasjon. Det er også foreslått at Altiboks/Vikenfiber- utgiftene deles likt per boligenhet med lik andel per del. I dag betaler rekkehusene for deler av leilighetenes kostnader for denne tjenesten, noe som ikke synes rettferdig siden SRH betaler en fast pris per enhet.

Enkelte tidligere bestemmelser under § 5 om begrensninger i huseiers fysiske råderett er fjernet da disse ikke er tillatt. Ellers er det gjort flere forenklinger i språket som forhåpentligvis gjør at vedtektene blir enklere å forstå, samt noen andre justeringer

Vedtak: Forslaget falt med 59 stemmer for og 31 stemmer mot. En blank stemme

8. Valg av ny revisor

På grunn av at OBOS overtok forretningsførselen 01.01.2024, øker KPMG sitt honorar fra 2024. Det foreslås da å endre til en av OBOS samarbeidspartnere.

Vedtak: BDO AS velges til ny revisor

9. Valg av styremedlemmer og vara

Som styremedlemmer for 2 år, ble Berit Johnsen og Torstein Storækre foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Randi Hoff foreslått.

Vedtak: Valgt

10. Valg av valgkomité

Valgkomité skal finne kandidater til ledige verv i Søndre Rød Huseierforening. Knut Andreas Hals og Kristina Slørdahl stiller til gjenvalg 1 år som valgkomité

Vedtak: Valgt

Protokollen signeres av

Møteleder/fører av protokollen

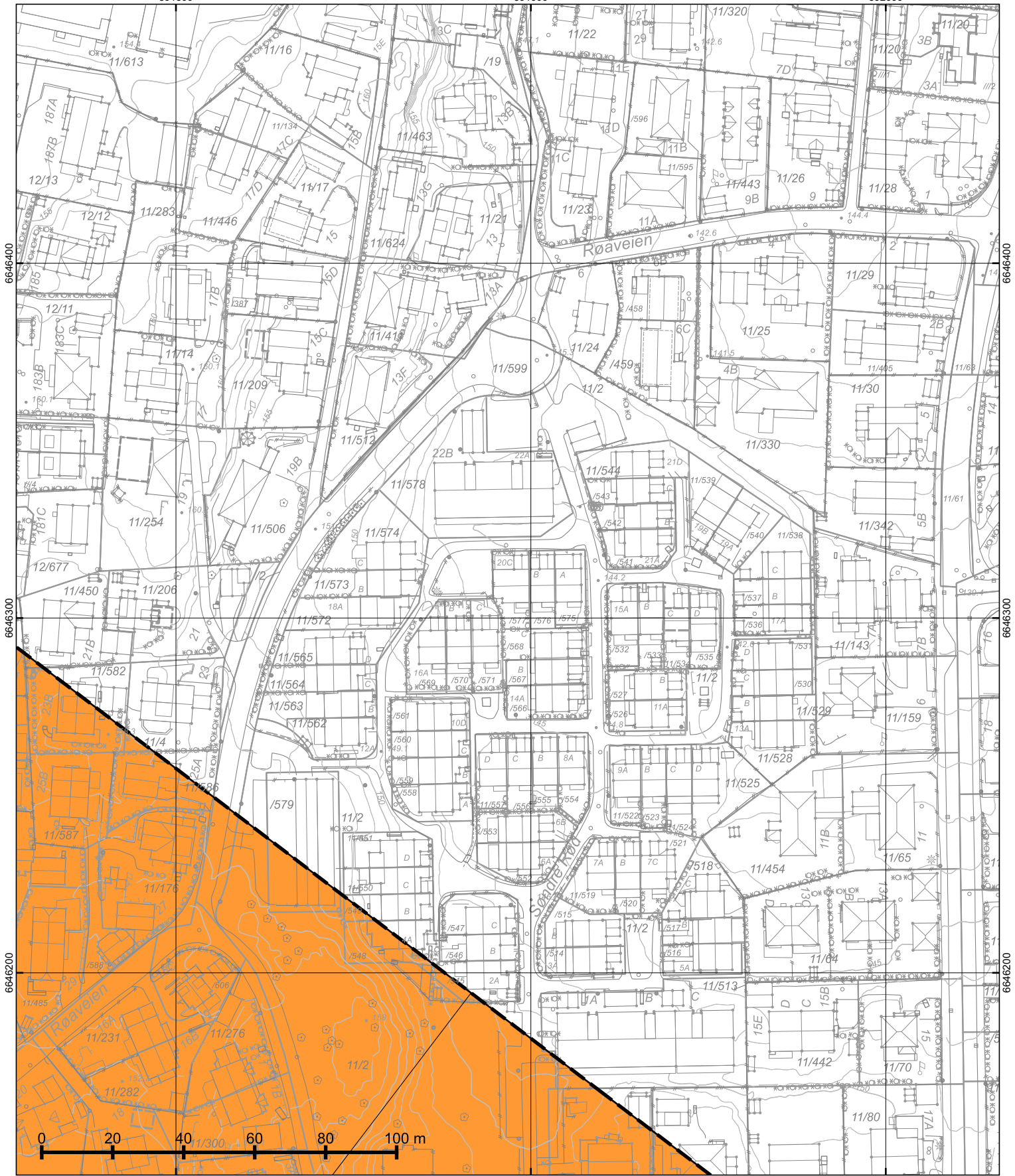
Navn: Geir Vislie /s/

Protokollvitne 1

Navn: Henrik Lindeman /s/

Protokollvitne 2

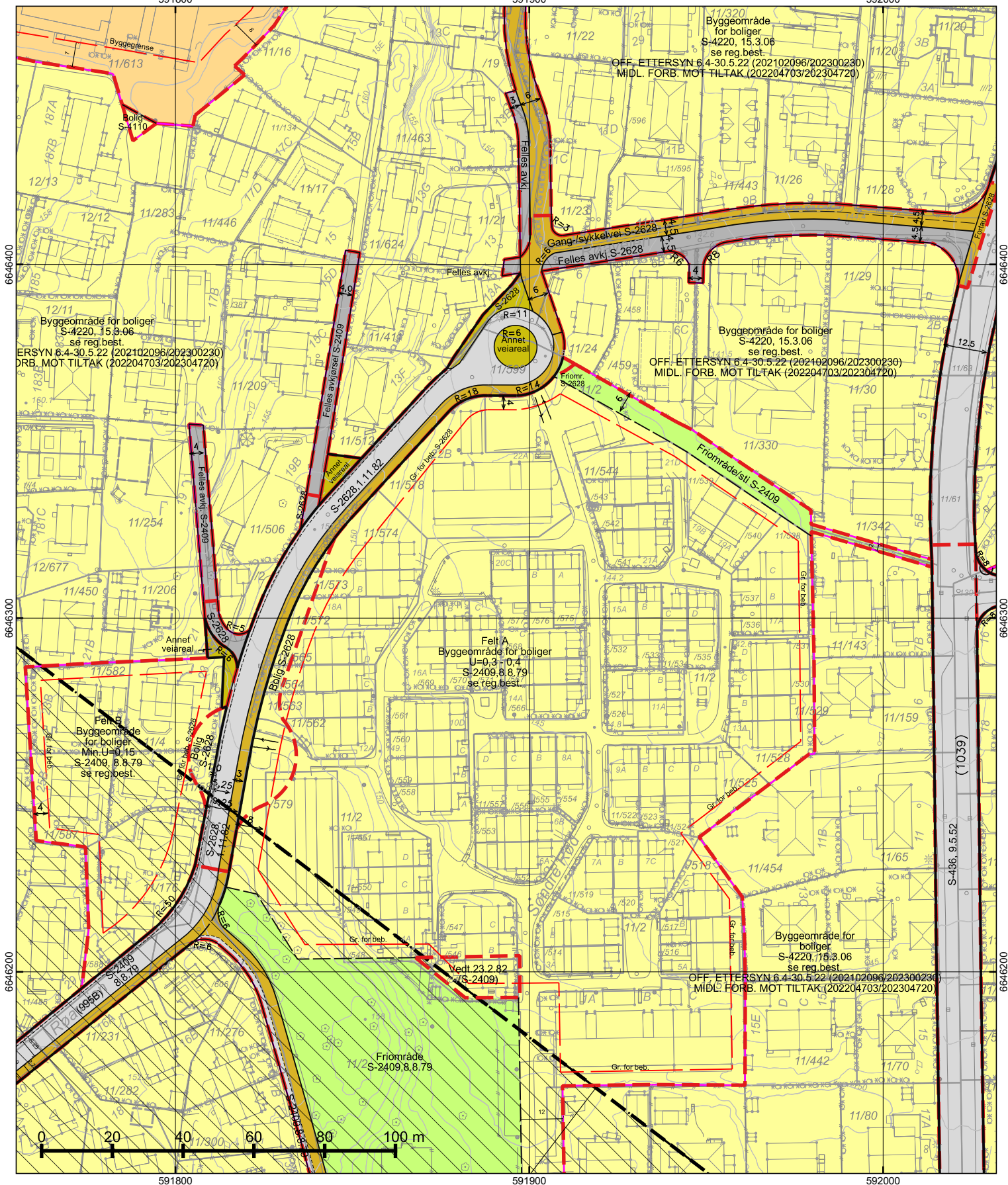
Navn: Ulf Brusnes /s/



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 21.05.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 130769/ 86491460</p> <p>Adresse: SØNDRE RØD 20C</p>	<p>Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 11/577</p>		

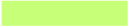



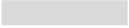




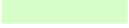



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Oslo		Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Dato: 21.05.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 130769/ 86491460		Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302		
Adresse: SØNDRE RØD 20C		Kommentar:		
Gnr/Bnr: 11/577				


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	143 - Kontor/bolig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	611 - Naturvernområde
	1541 - Vannforsyningsanlegg

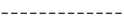
 RpSikringSone

 RpSikringGrense

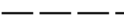
 70 - Felles avkjørsel


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau


 313 - Skulder - bankett


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning


 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

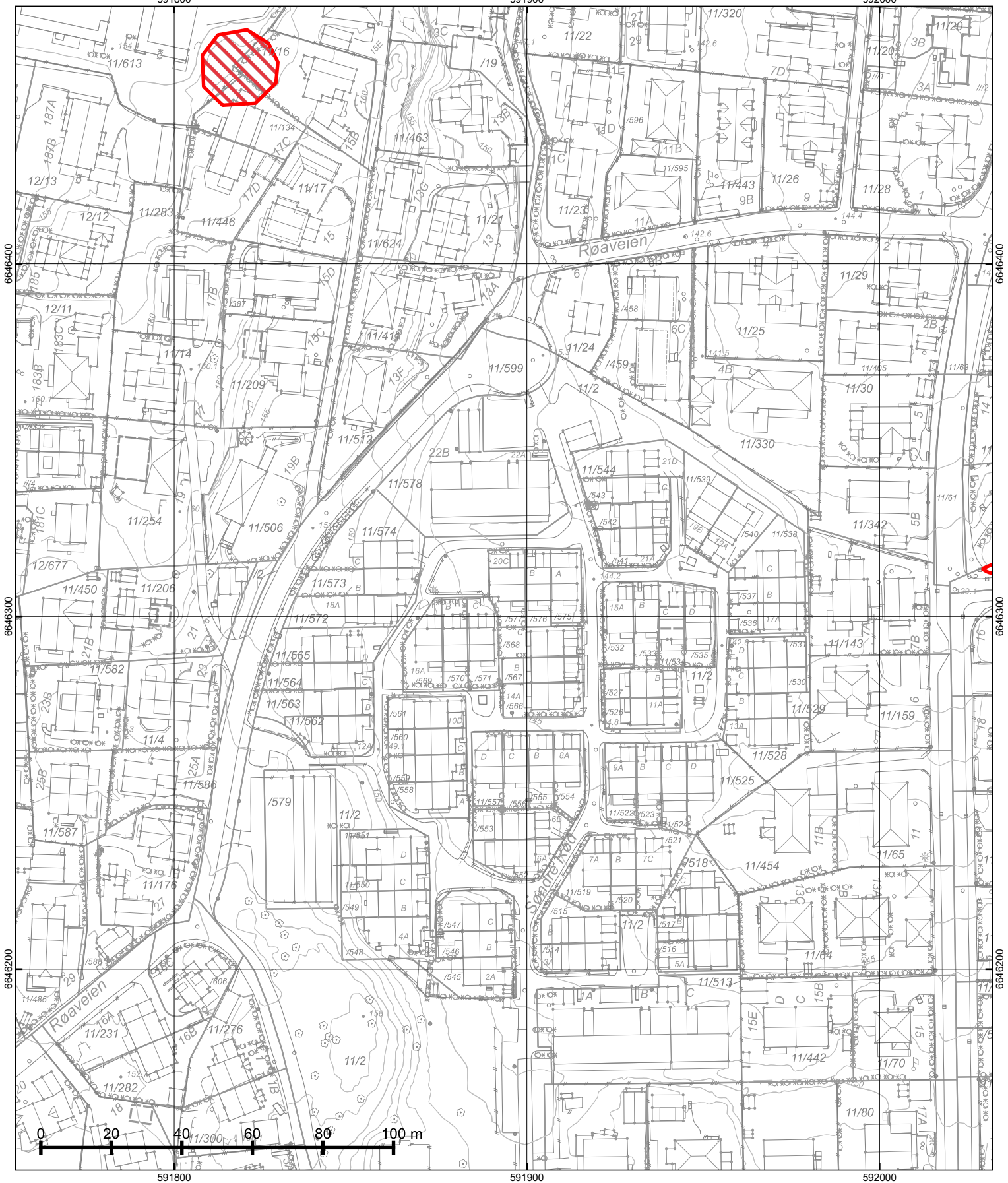
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 21.05.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 130769/ 86491460

Adresse: SØNDRE RØD 20C

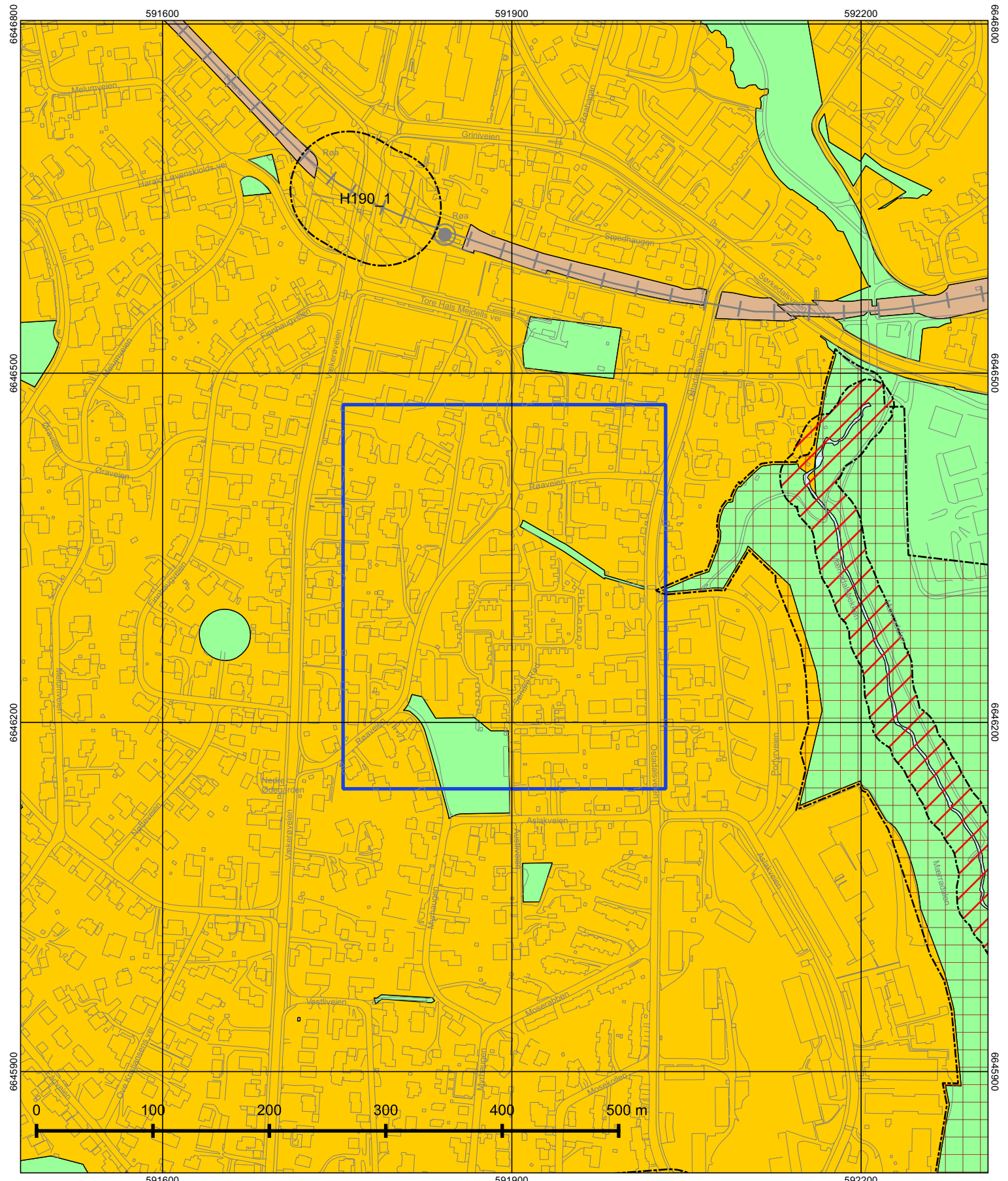
Gnr/Bnr: 11/577

Deres ref.: 12943/

WM264_13_3001302

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

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.



Oslo

Dato: 21.05.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 130769/86491460
 Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi



S-2409

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Søndre Rød, gnr. 11, bnr. 2, m.fl. byggeområde for boliger og friområde, samt endret regulering av tilstøtende veier, Oslo kommune.

Vedtaksdato: 08.08.1979

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197901633](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V230282

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE RØD, GNR. 11, BNR. 2, 4 M. FL. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER OG FRIOMRÅDE, SAMT ENDRET REGULERING AV TILSTØTENDE VEIER, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Område er regulert til:

- a. byggeområde for boliger, felt A med $U= 0,3-0,4$, felt B med $U= \text{min. } 0,15$.
- b. friområde
- c. trafikkområde, vei.

§ 2. Bebyggelsen skal ligge innenfor de inntegnede grenser for bebyggelse, og oppføres som konsentrert småhusbebyggelse i maks. 2 etasjer inkludert underetasje. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 m og for hus i 2 etasjer 6,5 m.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan og eventuell tomteinndelingsplan med plan for den ubebygde del av tomta (jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo).

§ 4. Eksisterende topografi og verdifull vegetasjon skal i størst mulig utstrekning søkes bevart.

§ 5. Garasjer, lekeplasser, gangveier og biloppstillingsplasser skal opparbeides uten unødig opphold.

§ 6. Felles atkomster er vist på reguleringskartet og skal være felles for de boliger de naturlig betjener.

§ 7. Bebyggelsen innen hvert av feltene A og B skal samarbeides i utforming og fargevalg.

§ 8. Innenfor feltene A og B skal det avsettes plass til 1,5 biloppstillingsplass pr. bolig.

VEDTEKTER FOR SØNDRE RØD HUSEIERFORENING

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 22. februar 1984.
Med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 17. april 1986, 18. april 1991,
3. april 1995, 25. mars 1996, 5. april 2006, 24. april 2018 og 29. april 2022

§ 1 Navn og eierforhold

- 1) Søndre Rød Huseierforening disponerer på vegne av de enkelte boligene fellesarealet på eiendommen gnr.11 bnr. 2 i Oslo, samt garasjeanlegg i gnr. 11 bnr. 579, gnr. 11 bnr. 513 seksjon nr. 19 og gnr. 11 bnr. 578 seksjon 13 i Oslo.
- 2) Eierne av rekkehus eller selveierseksjoner i boligfeltet har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.

§ 2 Formål

Huseierforeningens formål er:

- 1) å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens fellesareal med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
- 2) å forvalte og vedlikeholde garasjeanleggene.
- 3) å ivareta medlemmenes interesser i egenskap av huseiere.

§ 3 Fellesutgifter

- 1) Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.
- 2) Videre betales huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger.
- 3) Huseierforeningen skal besørge bygningsmessig forsikring for medlemmenes boliger med boder og ytre rom samt garasjeanlegg. Øvrige forsikringer tegnes av den enkelte huseier.
- 4) Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag, som innbetales forskuddsvis hver måned slik styret bestemmer.
- 5) Kostnadene til garasje/carportplassene fordeles pr. plass, mens de øvrige kostnader fordeles i henhold til boligens andel av fellesarealet for byggefeltet.

§ 4 Medlemmenes plikter

- 1) Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling og styre.
- 2) Medlemmene plikter å gi huseierforening og forretningsfører melding om salg og melding om ny fremtidig adresse.
- 3) Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasje plass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.

§ 5 Begrensninger i huseiers fysiske råderett

- 1) Huseier plikter å forelegge planer om utvendig oppussing og bygningsarbeider for styret til godkjenning, før arbeidene igangsettes.
- 2) Styret kan nekte godkjenning dersom endringer ikke samsvarer med farger, materialer, utseende og annet som særpreger strøkets karakter.
- 3) Arbeider som godkjennes av byggmyndighetene i Oslo kan likevel ikke nektes gjennomført av huseierforeningen.
- 4) Huseier forplikter seg til å vedlikeholde sin bolig på forsvarlig måte, slik at fare for skade ikke oppstår på tilgrensede eiendommer. Dette vedlikehold kan pålegges av styret og kan utføres på ordre av dette for eiers regning og risiko. Ovennevnte vedtak kan kun gjøres av et enstemmig styre.
- 5) Bilfritt område: Området innenfor bommene skal normalt være bilfritt. Nødvendig kjøring tillates, men skal skje i gangfart

§ 6 Generalforsamling

- 1) Generalforsamlingen er huseierforeningens høyeste myndighet. Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, skal det innkalles til ordinær generalforsamling hvor hver boligenhet jfr. § 1, avgir en stemme. Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme. En organisasjon/institusjon e.l. som eier flere boligenheter, kan gi fullmakt til sine leieboere til å stemme på generalforsamlingen. Forøvrig har organisasjonen/institusjonen e.l. et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.
- 2) Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Generalforsamlingen ledes av styrets leder.
- 3) Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak

som gjelder låneopptak med pant i felles eiendom eller salg av foreningens faste eiendommer, endring av foreningens vedtekter, samt vedtak som nevnt i § 11. Vedtak om dette krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

- 4) På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:
 1. Konstituering.
 2. Årsmelding fra styret.
 3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
 4. Driftsbudsjett og fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse.
 5. Valg av revisor.
 6. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.
 7. Valg av valgkomité på to medlemmer.
 8. Eventuell godtgjørelse til styret.
 9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.
- 5) Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10 % av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilket emne som ønskes behandlet.
- 6) Saker som et medlem ønsker behandlet på ekstraordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem skriftlig krav om det senest fem uker før generalforsamlingen.

§ 7 Styret

- 1) Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og minst 2, høyst 4 styremedlemmer. Leder velges separat. Halvparten av styremedlemmene utenom leder, velges fra leilighetshusene. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer.
- 2) Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning, trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær. Styret organiserer selv sitt arbeid, og velger ved leders eventuelle fratreden ny leder innen sin midte.
- 3) Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkeltes ansvar at styret har rett leketronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 8 Styrets vedtak

- 1) Styret treffer sine beslutninger med simpelt flertall når minst 3 styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet skal leders stemme telle dobbelt. Styret foreslår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret fastsetter kostnadsbidragets størrelse for både fellesanlegget og garasjeanleggene.
- 2) Styret engasjerer forretningsfører, som kan gis prokura.
- 3) Styret representerer huseierforeningen utad. Huseierforeningen tegnes i fellesskap av styrets leder og et styremedlem. Styret kan gi prokura.

§ 9 Forretningsfører

Forretningsføreren forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanlegg. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører huseierforeningens regnskap. Videre fremmer denne overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 10 Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og rekkehuseier/seksjonseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste rette verneting.

§ 11 Oppløsning

Huseierforeningen kan besluttes oppløst av generalforsamlingen med minst 2/3-deler av de avgitte stemmer når bebyggelsen på feltet må ansees rivemoden.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3270870/trugsttd>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solsida med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no