SEKSJONSEIERVEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET SONDREVEGEN 4 A-G

Sist endret på årsmøte 04.05.2022, 17.04.2024 og 27.03.2025

§1
Navn, forretningskontor og formål

Boligsameiet Sondrevegen 4 A-G (heretter kalt sameiet) består av 28 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 5. november 1991. Sameiet har til formål å ivareta felles-interesser og administrasjonen av eiendommen Sondrevegen 4 A-G med gnr. 29, bnr. 566, i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§2
Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig, hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Den enkelte seksjonseier plikter også å følge de regler og vedtekter som til enhver tid gjelder for utearealene og øvrige bestemmelser fastsatt av stiftelsen Søndre Huseby Boligstiftelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner, kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøkene med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av seksjonseierforholdet.

§4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av terrassen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor terrassen og større vedlikeholdsarbeider på terrassen.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Vedlikehold av oppgangene er det de fire seksjonseiere som er tilknyttet disse som har ansvar for i fellesskap.

§ 5
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den kvartalsvise betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6
Registrering av seksjonseiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-tre styremedlemmer, og en-to varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Varamedlemmer velges for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet kan fastsette en kortere funksjonstid ved valget av styreleder/styremedlem/varamedlem.

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av to medlemmer, som velges på årsmøte.

§ 8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§9
Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de deltagende styremedlemmer.

§10
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene, vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§11
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

<u>På det ordinære årsmøte, skal disse saker behandles:</u>

- Konstituering
- Informasjon fra styret
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer og valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12
Møteledelse og innkalling

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig eller simpelt flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas det loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetallet.
- Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 13
Om årsmøtet

I seksjonseier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen må fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig grunn for forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal medundertegnes av en av møtedeltagerne sammen med styreleder og sendes alle seksjonseiere etter underskrift.

§14
Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår, skal legges frem på ordinært årsmøte.

§15
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til

forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseiere og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 16
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf vedtektene § 19.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

Den enkelte seksjonseier plikter å ha en egen innboforsikring.

§19
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 20
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for sameiet og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg, påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§21
Endring i vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22
Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 20217 nr. 65.

Tilstandsrapport

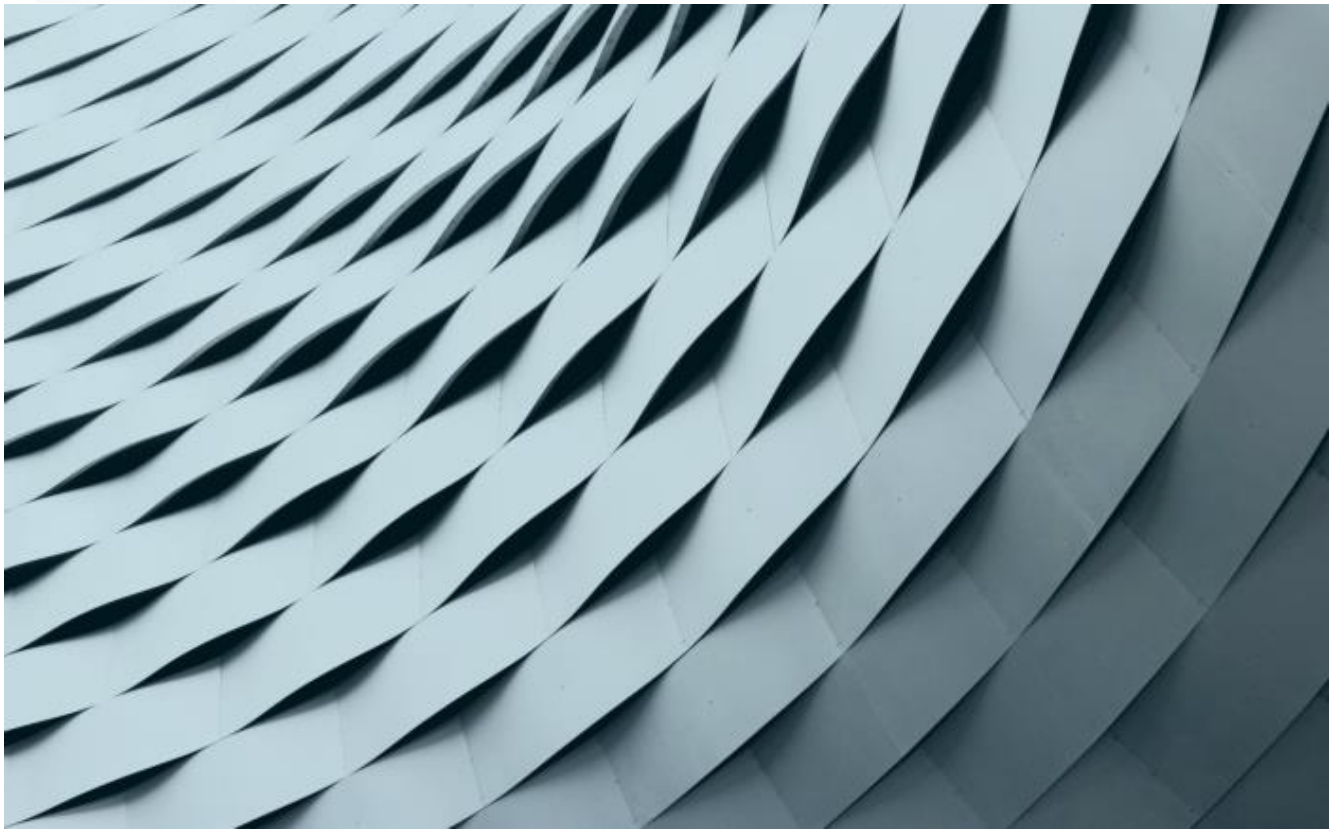
En del av Norske Boligrapporter

Sondrevegen 4 F, 0378 OSLO

OSLO kommune

gnr. 29, bnr. 566, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 21.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1745 **Referansenummer:** MB2107

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Terrasseblokk - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.

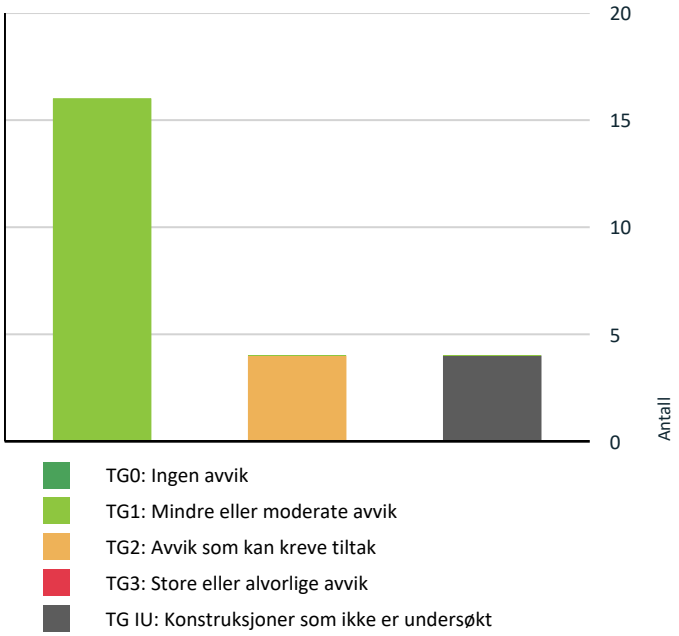
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Terrasseblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. Underetasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Underetasje > Bad 1 > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

TERRASSEBLOKK

Byggeår
1971

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2026.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdører er produsert i 2026.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 67 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i stuen.

Ildsted:
Type: Plassbygget peis med innsats i stuen.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

2. UNDERETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2025/2026.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2. UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2. UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Tilstandsrapport

2. UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Vanntrykk og funskjonalitet er ikke testet.

2. UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

2. UNDERETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

2. UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2025/2026.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og slette overflater.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2. UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2. UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

2. UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over.
Sanitærutstyr: Dobbel servant, klosett, dobbelt dusjarmatur.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Vanntrykk og funskjonalitet er ikke testet.

2. UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

2. UNDERETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: 2025/2026.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate. Øy.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Fryser. Kaffemaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Ventilator integrert i platetoppen er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert.
Lekkasjesikring: Avrenning fra fordelerskap.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres. Vanntrykk og funskjonalitet er ikke testet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres. Vanntrykk og funskjonalitet er ikke testet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.

Tilstandsrapport

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kar gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, plassert i skap i teknisk rom/vaskerom.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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

Generelt om anlegget

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

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

6. 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?
   Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

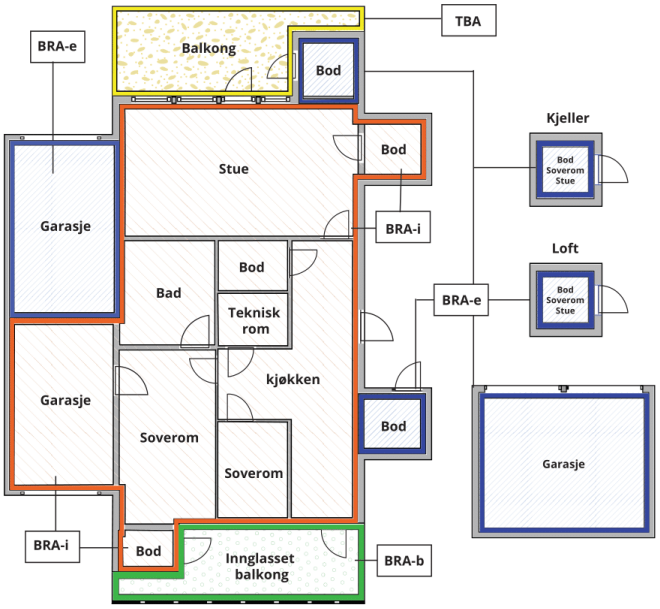
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Terrasseblokk

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Underetasje	145			145	67
SUM	**145**				**67**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Underetasje	Entré, omkledningsrom, teknisk rom/vaskerom, bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	566		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sondrevegen 4 F

Hjemmelshaver

Skjæret Emilie Hind, Rosberg Linus Niklas, Schie Mads Henrik Fischer, Søndre Huseby Boligstiftelse, Huseby Antroposofiske Stiftelse

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Boligsameiet Sondrevegen 4 A-G, Sameie- og husordensregler (Sist endret ordinært årsmøte 04.05.2022)

Vårt Sameie er ett av 11 sameier som utgjør Søndre Huseby Boligstiftelse (SHB). Vi er således underlagt deres gjeldende vedtekter og ordensregler, siste gang revidert og godkjent 10. desember, 2014.
Vårt Sameie disponerer et bygslet areal på 5956 kvm. Vi har ansvaret for gjerdet i syd (mot 3 naboer) og første del av gjerdet mot vest (mot Mærradalen friluftsområde). De viktigste fire punktene i SHB's ordensregler er:

A. Det må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere naboer eller grunneier ved røk, larm, lukt, eller på annen måte. Heller ikke virksomheter som kafe, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole, fotballbane, barne-, alder- eller sykehjem, eller handel-, håndverk- eller transportbedrift, e.l.
B. Farger på mur, treverk og markiser er fastsatt av stiftelsen.
Ingen utvendige bygningsmessige forandringer er tillatt. Ei heller antenner, flaggstenger, skilt, markiser, o.l., uten Stiftelsens tillatelse.
C. Det er kun lov til å holde husdyr dersom det ikke er til ulempe for andre naboer. Hunder skal holdes i bånd på boligfeltet og deres avføring skal fjernes fra gårdsplass og plener. Ved klage kan Stiftelsen forlange at dyreholdet opphører.
D. Vaktmestertjenesten styres av SHB på vegne av de 11 sameiene og omfatter snørydding og strøing i vinterhalvåret og gressklipping av fellesarealer i sommerhalvåret. Vedlikehold av trappen til General Kroghs vei omfattes også av denne vaktmestertjenesten.

Vårt **Sameiets egne reglene** har til hensikt å skape gode forhold innen Sameiet og er hjemlet i Sameiets vedtekter.

1. Husregler

1. Boligen må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre.
2. Høy musikk eller høy lyd på radio eller TV skal unngås. Normalt skal det være stille i bygget mellom kl. 23.00 og 08.00.
3. Det er en god regel å underrette naboer om planlagte større selskaper eller arbeider.
4. Dyrehold kan tillates dersom det ikke er til ulempe for naboene. Klager rettes til styret.
5. Grilling på terrassene er tillatt dersom det ikke er til særskilt sjenanse for naboer.
6. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller dyr på terrassene eller verandakassene.
7. Søppel skal være godt innpakket og følge regler som gjelder for kildesortering. Dunkene er kun beregnet for husholdningsavfall. Papir og papp legges i egen beholder. Pappesker må skjæres opp og legges ned flatt. Avfall utenfor kassene blir ikke fjernet av Renholdsetaten.
8. Uteparkering er ikke tillatt langs husveggen. Biler skal parkeres i rett vinkel mot muren mot Sondrevegen. Tilhengere kan ikke oppta plass der over lengre tid. For garasjen foreligger det egne ordensregler. Har en sameier (eller leietaker) flere biler som skal stå ute, må disse, utover den ene, parkeres på gaten (Sondrevegen).
9. Det er ikke lov å benytte fellesarealet på noen sider av bygget til oppbevaring av personlige eiendeler.
10. Boligen må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at skader på vann- og avløpsledninger ikke oppstår.

2. Den enkelte Sameiers ansvar

1. Blomsterkassene på terrassen skal holdes vanntette, med unntak av dreneringshull.
2. Renner, vannavløp og sluk fra egen terrasse skal holdes fri for løv og smuss. De bør renses minst to ganger i året.

3. Takutspringet foran stuevinduet kan verken beplantes eller brukes som oppholdsplass. Grønske og mose som danner seg her må fjernes årlig og sluket må holdes fritt for løv og smuss.
4. Alle leiligheter skal ha brannslukningsutstyr og røykvarslere slik Brannforskrifter krever.
5. Alle markiser som ønskes montert eller byttet skal ha samme farge, nemlig ensfarget blå.
6. Støyende arbeid skal utføres i tidsrommet mandag til fredag mellom kl. 08.00 og kl. 18.00. Lørdag og søndag er støyende arbeid ikke tillatt. Tilliggende naboer skal varsles på forhånd om slikt arbeid.
7. Installering av varmepumpe er ikke tillatt.
8. Den enkelte seksjonseier plikter til å tegne innboforsikring for sin egen seksjon.

3. Oppgangens ansvar

1. Sameierne har i fellesskap ansvar for oppussing og vedlikehold av fellesarealer, herunder innkjøp av lyspærer osv., knyttet til egen oppgang.
2. Trappegangen skal ikke benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler. Skotøy skal oppbevares i egen leilighet. Sluseinngangen mellom garasje og oppgang skal også holdes fri for personlige eiendeler, som sykler, o.l.
3. Dersom man ønsker å møblere/pynte opp i egen inngang, skal alle leilighetseierne i oppgangen være enig i dette.
4. Ytterdøren skal være låst og lukket til enhver tid. Også slusedørene mellom trapper og garasje skal holdes låst.
5. Den enkelte sameier er ansvarlig for skader som denne forårsaker i oppgangen, eller på andre deler av fellesarealet.
6. Oppgangens sameiere er også ansvarlig for de tre nærmeste blomsterkassene i betong ved utgangsdøren, både når det gjelder beplantning og vedlikehold.

4. Sameiets ansvar

1. Sameiet, ved styret, er ansvarlig for bygget som sådan, herunder utvendige tak, vegger, fasader og fellesareal, samt ytterdørene i hver oppgang.
2. Taket skal ettersees jevnlig. Gesimsbeslag, takhatter, piper, takpapp og sluk for takvann skal sjekkes.
3. Takutspringet ved oppgangene skal ettersees jevnlig. Gesimsbeslag, takpapp og sluk for takvann sjekkes.
4. Fasader skal holdes i orden og vurderes jevnlig. Det gjelder kledning av tre, vinduer (utvendig behandling), kledning av tegl, betongfasade, lufteventiler, vannbrett og sokkelbeslag.
5. At terrassegulv og utspringene over inngangsdør og foran stuevindu er tette, er Sameiets ansvar. Terrassene fungerer som taket til leiligheten under. Den enkelte sameier kan forskjønne, møblere og skifte dekket på egen terrasse, men membran, isolasjon og sluk er Sameiets ansvar. Dersom sameier ved arbeider på terrassen ødelegger membran eller slukopplegg, vil han være økonomisk ansvarlig for lekkasjer og reparasjon.
6. Leilighetens vinduer og skyvedører er del av husets fasade og er Sameiets ansvar. Dersom man ved uhell knuser glasset eller punkterer et vindu eller en skyvedør, er seksjonseier selv ansvarlig for reparasjon.
7. Avfallshusene skal holdes i orden og vurderes jevnlig. Det gjelder ståltak, dører, kledning av mur og beslag over mur.
8. Fellesareal skal holdes i orden. Det gjelder blant annet gårdsplassen, betongfasader, skilt, belysning og hovedvannkran.
9. Styret innkaller til dugnad for å holde alt pent, rent og godt vedlikeholdt og for at vekster mot Sondrevegen og mot trappen til General Krohgs vei blir stelt og beskåret.

5. Tolking av Sameiereglene / husordensreglene

Årsmøtet i Sameiet beslutter og reviderer både Sameiets Vedtekter og Husordensregler. Seksjonseierne / beboerne skal følge gjeldende vedtekter og husordensregler til enhver tid.
Uenighet om tolkning av disse reglene må legges frem for styret.
Disse reglene erstatter reglene fra 2012 og gjelder fra 1. januar 2022.

Rehabilitering eller oppussing av leiligheten:

a. Bygget er Sameiets ansvar og alle utvendige forandringer må godkjennes av Styret. Stiftelsen (SHB) har også regler om byggenes felles utseende som vi må forholde oss til.

b. Styret skal forelegges innvendige forandringer som kan ha bygningsmessige konsekvenser, eller som kan virke sjenerende for naboer. Før eventuell innhenting av offentlige godkjennelser ved meldepliktige arbeider (og før noe arbeid settes i gang), må godkjennelse fra Styret foreligge.

c. Skal innvendige vegger eller sluk flyttes eller etableres andre steder, må man ha inn en statiker for å beregne og få skriftlig bekreftelse på at dekkplate/gulv tåler denne svekkelsen. Det anbefales ikke å rive eller fjerne innervegger. Disse har en stabiliserende effekt fordi de ligger rett over hverandre i alle leiligheter og utjevner vekten ned til garasjen eller bakken. Bærevegger kan ikke forandres uten etter spesiell søknad. Romløsningen bør heller ikke byttes om på. Dette fordi vi ønsker like støy- og stillesoner over/under hverandre.

d. Ved bytte av dører til bad/våtrom må man sørge for at det er luftespalte på dørene.

e. Avtrekksvifter på bad og kjøkken/vaskerom må være der – de kan flyttes, men ikke fjernes. De sørger for luftutskiftning i leilighetene. Det er ikke tillatt å tilkoble ventilatorer til dette systemet, grunnet brannfare og luftsmitte til andre leiligheter.

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

g. Avfall fra oppussing eller rehabilitering skal ikke kastes i Sameiets fellesdunker beregnet for husholdningsavfall. Tilhenger kan ikke plasseres i garasjen som 'avfallscontainer'. Alt materiale som skal kastes, kan i kort tid oppbevares i egen innleid container på gårdsplassen (eller i Sondrevegen).

h. Det skal ikke lagres materialer, utstyr eller verktøy på gårdsplassen, garasjen eller fellesområdene uten at en eventuell tillatelse er blitt innhentet fra Styret.

j. Byggherre/sameier er ansvarlig for eventuelle skader som påføres sameiet under byggeperioden. Styret kan kreve dokumentasjon for utførte arbeider.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G mandag 23.03.2026 kl. 18:00 - Montebello Bad og Trim AS.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styrelder Trond Kristiansen ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ Arne Blakstad ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 12 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 15 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Arne Blakstad.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Tore Holtskog ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Styreleder gjennomgikk årsmeldingen fra styret.

Vedtak:
Årsmøtet tok denne til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Styreleder gjennomgikk regnskapet for 2025.

Vedtak:
Årsmøtet godkjente årsregnskapet.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 60.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G. Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Grilling på terrasser

Det er fremmet et forslag fra beboer, Guri Lie, om å forby grilling på terrasser. Dette fordi gassbeholdere er brannfarlig og lukten er svært skjemmende.

Vedtak:
Det ble 15 stemmer som stemte imot. Ingen stemte for.

7. Budsjett for 2026

Styreleder gjennomgikk budsjettet for 2026.

Vedtak:
Årsmøtet tok denne til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Det er ikke valg av styreleder i år.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

8.2 Valg av styremedlemmer

Et styremedlem er på valg. Bente-Merethe Lundin stiller til gjenvalg for 2 nye år.

Vedtak:
Bente-Merethe Lundin ble valgt for 2 år. På valg i 2028.

8.3 Valg av varamedlemmer

Et varamedlem er på valg. Lars Erik Gulling er villig å fortsette i 2 år.

Vedtak:
Lars Erik Gulling ble valgt for 2 år. På valg i 2028.

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen er ikke på valg i år.

Vedtak:
Valgkomiteen var ikke på valg. På valg i 2027.

Protokollen ble lest og årsmøtet avsluttet kl 18:32.

Protokoll for Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Trond Kristiansen (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Tore Holtskog (sign.)	26.03.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G torsdag 27.03.2025 kl. 18:00 - Montebello Bad og Trim AS.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Trond Kristiansen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Forretningsfører Åse Jensen fra ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 13 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Lars Erik Gulling ble valgt til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret kompenseres for sitt arbeid siste år med kr 60.000,- til intern fordeling.

Vedtak:
Styret får kr 60.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av sameiets vedtekter

Styret synes det er hensiktsmessig at § 7 i Sameiets vedtekter om Styret endres, slik at medlemmer av styret skal velges for to år av gangen og at det tas inn en bestemmelse om at årsmøte også skal velge to varamedlemmer til styret som skal velges for to år av gangen.

§ 7 i Sameiets vedtekter har i dag følgende ordlyd:

«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-tre styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for ett år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av to medlemmer, som velges på årsmøte.»

Styret foreslår å endre § 7 første ledd til følgende:

«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-tre styremedlemmer**, og en-to varamedlemmer.** Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for **to** år av gangen. **Varamedlemmer velges for to år.** Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. **Årsmøtet kan fastsette en kortere funksjonstid ved valget av styreleder/styremedlem/varamedlem.**»

Vedtak:
Styrets forslag til endring av sameiets vedtekter ble enstemmig vedtatt.

6. Saker fra beboere

6.1 Blomsterkasser

SAK : Det er ikke enkelt for naboen over å følge med på hva som vokser av beplantning fra blomsterkassene mot naboen under.

Beplantning som vokser og sprer seg utover ytre kant på blomsterkassene kan være til sjenanse, og forårsake mye avfall på terrassene, flekker på markisene, drypping m.m.

Det mest graverende er at avfall kan forårsake tetting av vannavledende kanaler og i verste fall tetting av sluk hos naboen under.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Det er den enkeltes ansvar å sørge for at alle typer beplantninger holdes innenfor blomsterkassenes YTTERKANT.

Vedtaket foreslås implementert i Sameieregler / husordensregler pkt. 2 Den enkeltes ansvar.

Med vennlig hilsen

Henning Fries Børke 4b

Vedtak:
Alle typer beplantninger skal holdes innenfor blomsterkassenes ytterkant.

Vedtaket blir implementert i Sameieregler / husordensregler pkt. 2 Den enkeltes ansvar.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Trond Kristiansen, gjenvalg, velges for to år.

Vedtak:
Styreleder Trond Kristiansen ble enstemmig gjenvalgt for to år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Bente-Merethe Lundin, er ikke på valg.
Styremedlem Kai Kristoffersen ønsker å gå ut av styret.
Rita Sætre foreslås valgt for to år.

Vedtak:
Rita Sætre ble enstemmig valgt for to år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Lars Erik Gulling foreslås valgt for ett år

Carola Bjørklund foreslås valgt for to år

Vedtak:
Lars Erik Gulling ble enstemmig valgt for ett år.

Carola Bjørklund ble enstemmig valgt for to år.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Tore Holtskog og Mona Engh ble enstemmig valgt for to år.

Protokoll for Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Trond Kristiansen (sign.)	28.03.2025
Protokollvitne	Lars Erik Gulling (sign.)	31.03.2025

Nabolagsprofil

Sondrevegen 4F - Nabolaget Husebybakken/Øvre Montebello - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Montebello Linje 3	6 min 0.5 km
Montebelloveien Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	12 min 1 km
Abbediengen Linje 13	20 min 1.8 km
Røa T-bane, buss	6 min 2.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 3.8 km

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	25 min 1.8 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	21 min 1.9 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 476 elever, 23 klasser	6 min 2.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	6 min 2.9 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	7 min 3.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	25 min 1.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

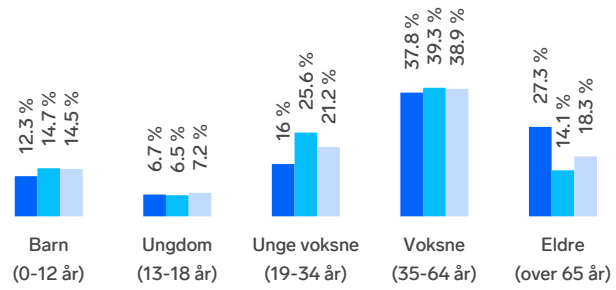
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husebybakken/Øvre Montebe...	1 500	697
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Huseby barnehage (0-5 år) 202 barn	19 min 1.2 km
Hasselkroken Kanvas-barnehage (1-6 år) 79 barn	15 min 1.3 km
Mærradalen barnehage (1-5 år) 27 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Makrellbekken	14 min
Joker Smestad PostNord, søndagsåpent	19 min 1.6 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

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

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

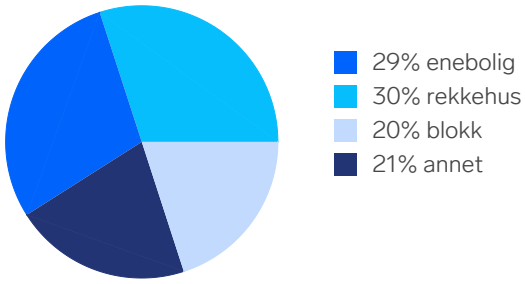
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

Husebybakken balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Ullern videregående Aktivitetshall, fotball	10 min 0.9 km
Montebello Trim	6 min
SATS Njårdhallen	12 min

Boligmasse



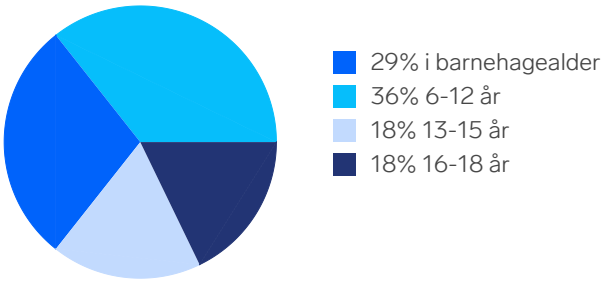
«Det er koselig, lite trafikk, hyggelige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent

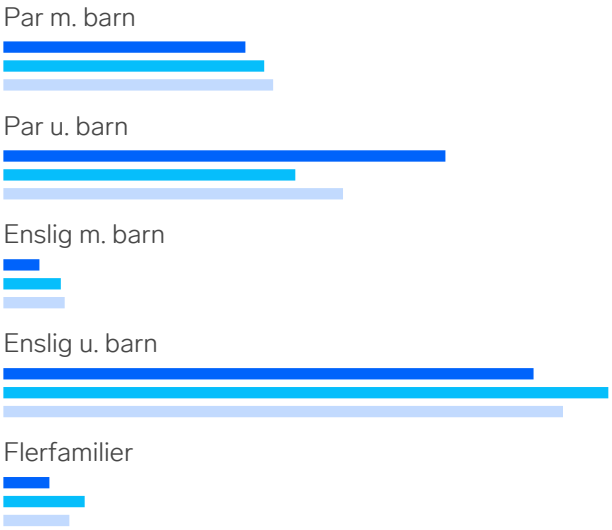
Varer/Tjenester

Røa Senter	6 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



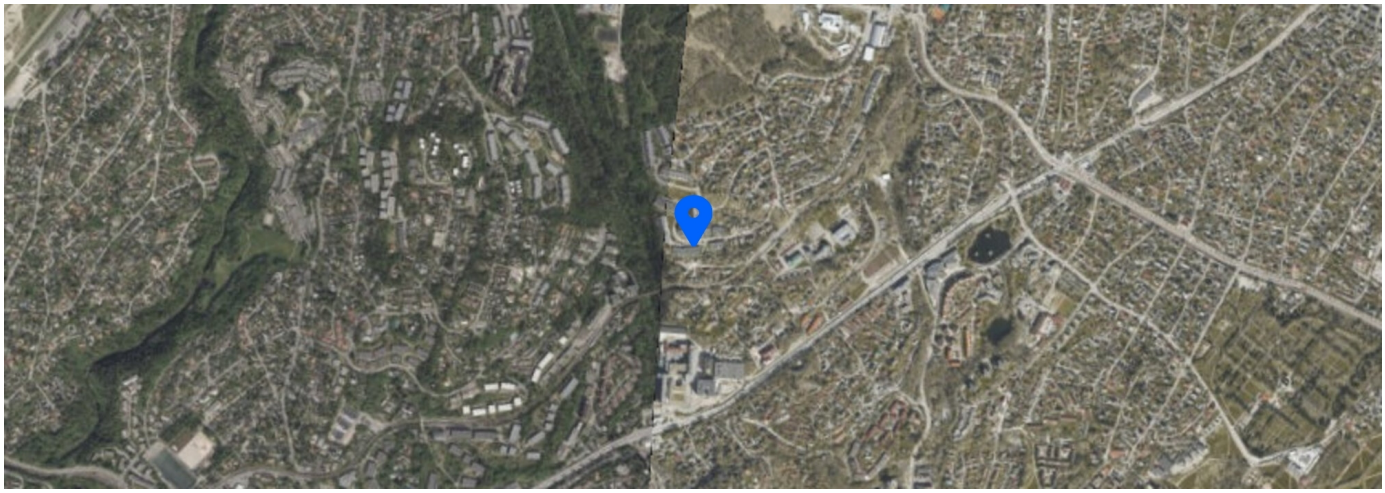
Familiesammensetning

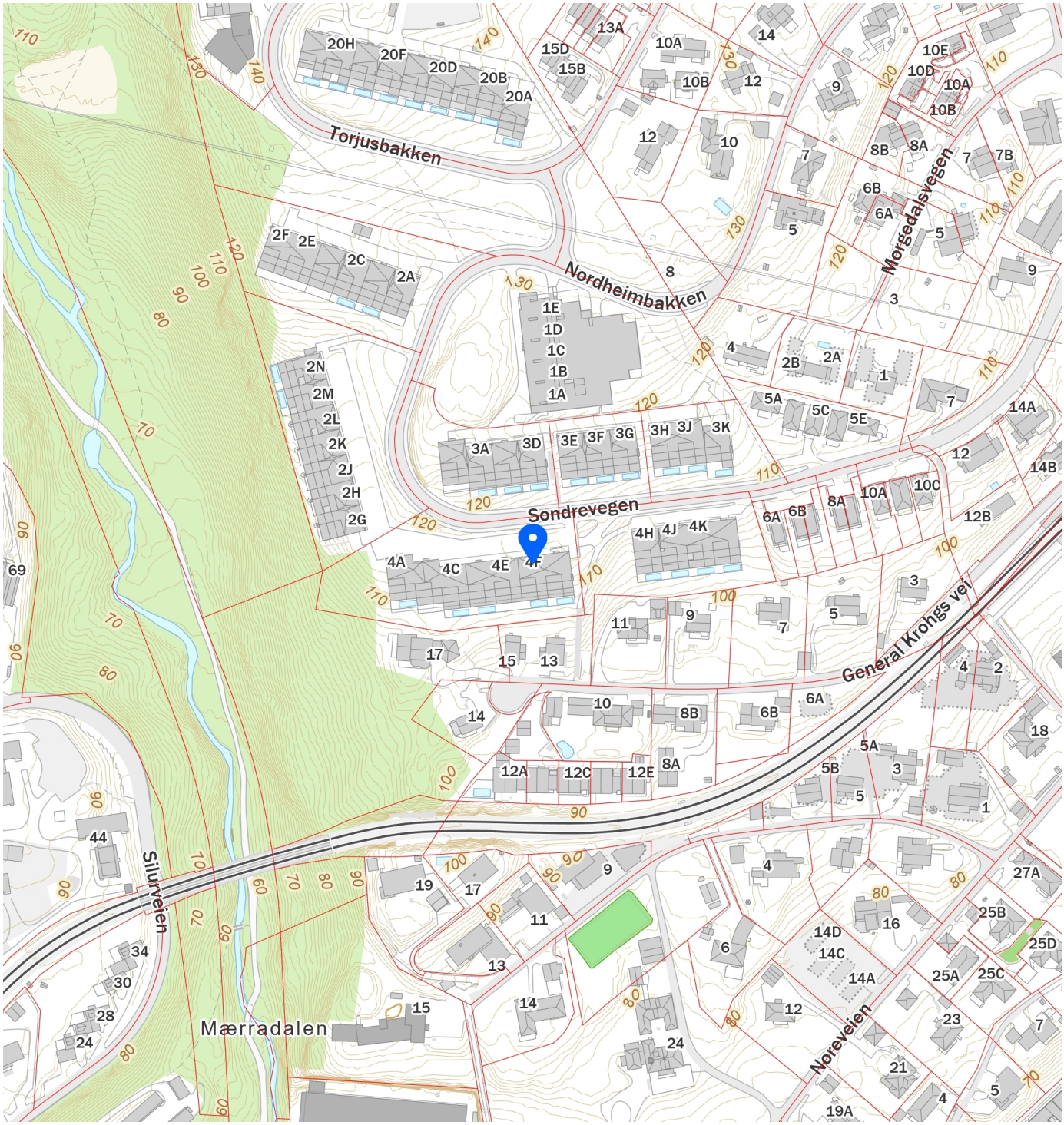


Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Tid: mandag 23.03.2026 kl. 18:00
Sted: Montebello Bad og Trim AS

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 60.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene

følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G. Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Grilling på terrasser

Det er fremmet et forslag fra beboer, Guri Lie, om å forby grilling på terrasser. Dette fordi gassbeholdere er brannfarlig og lukten er svært skjemmende.

Forslag til vedtak: Grilling på terrasser forbys.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Trond Kristiansen
Styremedlem, Bente-Merethe Lundin
Styremedlem, Rita Sætre

8.1 Valg av styreleder

Det er ikke valg av styreleder i år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Et styremedlem er på valg. Bente-Merethe Lundin stiller til gjenvalg for 2 nye år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Et varamedlem er på valg. Lars Erik Gulling er villig å fortsette i 2 år.

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen er ikke på valg i år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G
Styret

Styrets orientering om året som har gått og planer fremover

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder: Trond Kristiansen, Sondrevegen 4 E	(valgt 2025, for 2 år)
Styremedlem: Bente-Merethe Lundin, Sondrevegen 4 B	(valgt 2024, for 2 år)
Styremedlem: Rita Sætre, Sondrevegen 4 C	(valgt 2025, for 2 år)
Varamedlem: Carola Bjørklund, Sondrevegen 4 D	(valgt 2025, for 2 år)
Varamedlem: Lars Gulling, Sondrevegen 4 E	(valgt 2025, for 1 år)
Valgkomité: Tore Holtskog, Sondrevegen 4 E	(valgt 2025, for 2 år)
Valgkomité: Mona Engh, Sondrevegen 4 C	(valgt 2025, for 2 år)

Det har i 2025 vært gjennomført et ordinært årsmøte, 6 styremøter og 1 dugnad.
I tillegg har representant fra styret deltatt i 5 styremøter og årsmøtet i Søndre Huseby Boligstiftelse samt årsmøtet i Montebello Trim og Spa.

Styret har håndtert 6 saker fra seksjonseierne.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 28 seksjoner. Selskapets navn er Boligsameiet Sondrevegen 4 A-G med org.nr.: 980233316 i Oslo kommune.

Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 93220180 Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Ved skade skal denne meldes til styret. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier må selv tegne innboforsikring. Det har vært 2 forsikringsskader i 2025.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Styret har HMS på agendaen i styremøtene. Styret har jobbet med å avdekke mulige farer slik at man unngår personskader og dødsfall.
HMS oppfølgning tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. For å ivareta og etterleve sameiets HMS krav til brannvern, har styret inngått avtale med Bygårdsservice AS for kontroll av brannslukker og røykvarslere i alle sameiets leiligheter.
Kontrollen gjennomføres hvert 5.år, neste gang i 2029. Røykvarslere og brannslukkere ble montert i alle oppganger i 2024.

HMS mål for Boligsameiet Sondrevegen 4 A-G:

1. «Sameiet skal ikke ha ulykker som medfører alvorlig personskade i fellesarealer»
2. «Sameiet skal ikke ha uønskede hendelser som medfører større materielle skader».

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 125.597, -. Egenkapitalen er positiv med kr 517.544, - Gjeld til kredittinstitusjon var per 31.12.2025 på kr 345.428, -. Sameiet har ved årsskiftet kr 893.068, - innestående på bankkonti. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke kommer frem av årsregnskapet med tilhørende noter.

Husleien øker ikke i 2026

De siste årene har vi alle merket effekten av høy inflasjon, noe som også har påvirket oss som sameie. Økte utgifter fra Søndre Huseby Boligstiftelse, sammen med økninger i offentlige avgifter og forsikringspremier, har ført til høyere kostnader. Fra 1. januar 2026 vil renovasjonsavgiften øke

med 6% og vann -og avløpsavgiften vil øke 23,5%. For å begrense økning i kostnader har vi konkurranseutsatt enkelte leverandører der vi er direkte motpart. Resultatet av det vil bidra til å begrense kostnadsøkningen for 2026. Sameiet har inngått Norgespris for Sameiets strømutgifter.

Sameiet har ansvar for rehabilitering av terrasser og annet utvendig vedlikehold, og husleien er ment å dekke dette. Vi har ikke et vedlikeholdsfond, men vi har tilstrekkelig med likviditet for å håndtere drift -og vedlikeholdskostnader i 2026. Det gjør at vi kan holde husleien uendret for regnskapsåret 2026. Styret vil fortsette å jobbe for å redusere økningen i driftskostnadene og samtidig prioritere nødvendig vedlikehold, spesielt de gjenstående terrassene. Styret viser til lov om eierseksjoner § 33. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Vedlikehold/innkjøp i 2025

- Rehabilitering av taket med nytt dekke og beslag
- Utskiftning av elektriske kabler på taket
- Nye sikkerhetsbrytere til peisvifter på taket
- Industrikontrakt etablert ved garasjedør
- 2 stk ventilasjonsvifter på taket byttet
- Oppgradering av kursfortegnelser i sikringsskap i trappeoppgang
- Demontering og fjerning av gamle varmekabler i takrenner og utskiftning av varmekabler i alle nedløpsrør
- Installering av fiberbredbånd i alle leiligheter
- Sykkelparkering er etablert

Planlagt vedlikehold i 2026

- Totalrehabilitering av 1 terrasse

Kommende 5-års periode

- 1-2 terrasser bør rehabiliteres hvert år

Styret har på nåværende tidspunkt avdekket at 6 terrasser må rehabiliteres.
Tabell under viser foreløpige plan for vedlikehold de neste 5 årene med tilhørende kostnad. Vi tar forbehold om at type vedlikehold, rekkefølge og beløp vil kunne endres de kommende år.

Vedlikeholdsbudsjett	2026	2027	2028	2029	2030	Totalt
Terrasser	300 000	350 000	350 000	350 000	350 000	**1 700 000**
Fasadevask / utbedre tegl					30 000	**30 000**
Maling				50 000		**50 000**
Utbedre råte/utslitt kledning					100 000	**100 000**
Diverse vedlikehold	100 000	75 000	75 000	75 000	75 000	**400 000**
Totalt	**400 000**	**425 000**	**425 000**	**475 000**	**555 000**	**2 280 000**

Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for garasjen

Søndre Huseby Nedre Garasjelag har engasjert Multiconsult ASA for å utarbeide en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for garasjen. I den forbindelse vil det bli innkrevd kr 2.000, - per seksjonseier (totalt kr 56.000, -) for å dekke kostnadene. Kr 2.000, - vil bli viderefakturert den enkelte seksjonseier.

Trefelling og beskjæring på tomten til Huseby Antroposofiske Stiftelse

Det er opprettet en gruppe som består av Per Chr Frich, Carola Bjørklund og styremedlem Bente-Merethe Lundin. De har fått myndighet fra styret til å håndtere all kommunikasjon mellom sameiet og stiftelsens representant. Gruppen skal i tillegg fungere som diskusjons partner for seksjonseiere som har spørsmål eller ønsker knyttet til beskjæring og trefelling. Klipping av trær og busker på naboeiendommen skal ikke gjøres på eget initiativ, men avtales nærmere med gruppen.

Med vennlig hilsen
Styret i Boligsameiet Sondrevegen 4 A-G

Resultatregnskap Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 133 879	2 476 853	3 131 585	1 587 585
Annen driftsinntekt	2	205 119	220 628	210 180	210 224
Sum inntekter		3 338 998	2 697 481	3 341 765	1 797 809
Kostnader					
Lønnskostnad	3	68 460	57 050	68 460	68 460
Kostnad lokaler	4	722 229	723 267	794 930	847 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	1 608	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	51 200	94 872	100 000	0
Periodisk vedlikehold	7	1 826 684	1 355 968	1 750 000	400 000
Annen driftskostnad	8	559 123	536 628	557 324	587 790
Sum kostnader		3 229 304	2 767 785	3 270 714	1 903 250
Resultat før finansielle poster		109 694	-70 304	71 051	-105 441
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	44 783	58 490	35 000	35 000
Finanskostnad	10	28 880	34 809	30 000	21 817
Sum finansielle poster		15 903	23 681	5 000	13 183
Årsresultat		125 597	-46 623	76 051	-92 258

Balanse Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		157	0
Andre fordringer	11	56 282	0
Sum fordringer		56 439	0
Bankinnskudd, kasse o.l	12	893 068	837 640
Sum omløpsmidler		949 507	837 640
Sum eiendeler		949 807	837 940

Balanse Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	517 544	391 947
Sum egenkapital		517 544	391 947
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	345 428	418 702
Sum langsiktig gjeld		345 428	418 702
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 493	25 045
Forskudd innbetalinger		14 608	0
Annen kortsiktig gjeld	16	1 734	2 246
Sum kortsiktig gjeld		86 835	27 291
Sum gjeld		432 263	445 993
Sum egenkapital og gjeld		949 807	837 940

Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Sted:_____, dato:_____

Trond Kristiansen Styreleder	Rita Sætre Styremedlem	Bente-Merethe Lundin 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. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede 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 eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 435 868	1 442 840	1 433 585	1 430 401
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	1 600 011	936 013	1 600 000	56 000
Avdrag ordinære lån	66 976	66 976	67 000	79 367
Renter ordinære lån	31 024	31 024	31 000	21 817
Sum	**3 133 879**	**2 476 853**	**3 131 585**	**1 587 585**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	-2 781	0	0	0
Garasjeinntekter	67 200	67 200	67 200	67 200
Strøm fellesareal	0	19 700	0	0
Felleskostnader SHB	140 700	133 728	142 980	143 024
Sum	**205 119**	**220 628**	**210 180**	**210 224**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	60 000	50 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	7 050	8 460	8 460
Sum	**68 460**	**57 050**	**68 460**	**68 460**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	0	900	1 000	1 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	372 025	352 817	420 000	420 000
Vaktmestertjenester	142 980	133 626	142 980	150 000
Lys, varme, energi	37 067	60 146	50 000	40 000
Renhold	102 957	99 827	105 000	105 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	67 200	75 950	75 950	131 000
Sum	**722 229**	**723 267**	**794 930**	**847 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	1 608	0	0	0
Sum	**1 608**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	53 981	80 463	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	0
Forsikringsskadesaker	-2 781	14 410	0	0
Sum	**51 200**	**94 872**	**100 000**	**0**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Tak	1 812 309	0	0	0
Ventilasjon	14 375	0	0	0
Sum	1 826 684	1 355 968	1 750 000	400 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	89 316	85 657	89 000	92 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	5 000	4 000
Porto og andre forsendelseskostnader	2 148	2 062	2 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	146 404	146 404	146 404	150 000
Kontingenter	0	1 278	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	201 630	179 863	201 630	225 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 985	4 934	0	0
Eiendomskatt og festeavgift	110 290	110 290	110 290	110 290
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 500	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	4 180	3 240	0	0
Sum	**559 123**	**536 628**	**557 324**	**587 790**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	333	2 155	0	0
Renter plasseringskonto	24 469	27 801	15 000	15 000
Finansinntekt	19 981	28 534	20 000	20 000
Sum	**44 783**	**58 490**	**35 000**	**35 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	28 880	34 809	30 000	21 817
Sum	**28 880**	**34 809**	**30 000**	**21 817**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	56 282	0
Sum	**56 282**	**0**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	267 829	201 573
Sparekonto Boligbanken	625 239	636 067
Sum	**893 068**	**837 640**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	391 947	438 570
Fra årets resultat	125 597	-46 623
Sum annen egenkapital	517 544	391 947
Sum egenkapital	517 544	391 947

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	345 428	418 702
Sum	**345 428**	**418 702**

Det er stilt følgende pant:

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**
Formål:	Rehabilitering av terrasser
Lånenummer:	**22238370349**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.05 %
Beregnet innfridd:	06.11.2029
Opprinnelig lånebeløp:	750 000
Lånesaldo 01.01:	418 702
Avdrag i perioden:	73 274
Lånesaldo 31.12:	**345 428**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238370349	7	15 805	110 635
	7	11 844	82 908
	7	11 343	79 401
	7	10 355	72 485

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	1 734	2 246
Sum	**1 734**	**2 246**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	810 349	924 797
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	125 597	-46 623
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-73 274	-67 825
Årets endring disponible midler	52 323	-114 448
Disponible midler UB	862 672	810 349

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Styreleder	Trond Kristiansen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Bente-Merethe Lundin (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Rita Sætre (sign.)	09.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Sondrevegen 4 A-G

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Sondrevegen 4 A-G som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Penneo document key: IT729-HQY8R-35WKY-HHEJC-2ZIXO-LPM9Y

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: IT729-HQY8R-35WKY-HHEJC-2ZIXO-LPM9Y

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
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-10 17:23:45 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IT729-HQY8R-35WKY-HHEJC-2ZIXO-LPM9Y

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Tid: Torsdag 27.03.2025 kl. 18:00
Sted: Montebello Bad og Trim AS

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret kompenseres for sitt arbeid siste år med kr 60.000,- til intern fordeling.

Forslag til vedtak: Styret får kr 60.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av sameiets vedtekter

Styret synes det er hensiktsmessig at § 7 i Sameiets vedtekter om Styret endres, slik at medlemmer av styret skal velges for to år av gangen og at det tas inn en bestemmelse om at årsmøte også skal velge to varamedlemmer til styret som skal velges for to år av gangen.

§ 7 i Sameiets vedtekter har i dag følgende ordlyd:

«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-tre styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for ett år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av to medlemmer, som velges på årsmøte.»

Styret foreslår å endre § 7 første ledd til følgende:

«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-tre styremedlemmer**, og en-to varamedlemmer.** Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for **to** år av gangen. **Varamedlemmer velges for to år.** Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. **Årsmøtet kan fastsette en kortere funksjonstid ved valget av styreleder/styremedlem/varamedlem.**»

6. Saker fra beboere

6.1 Blomsterkasser

SAK : Det er ikke enkelt for naboen over å følge med på hva som vokser av beplantning fra blomsterkassene mot naboen under.

Beplantning som vokser og sprer seg utover ytre kant på blomsterkassene kan være til sjenanse, og forårsake mye avfall på terrassene, flekker på markisene, drypping m.m.

Det mest graverende er at avfall kan forårsake tetting av vannavledende kanaler og i verste fall tetting av sluk hos naboen under.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Det er den enkeltes ansvar å sørge for at alle typer beplantninger holdes innenfor blomsterkassenes YTTERKANT.

Vedtaket foreslås implementert i Sameieregler / husordensregelr pkt. 2 Den enkeltes ansvar.

Med vennlig hilsen

Henning Fries Børke 4b

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Trond Kristiansen
Styremedlem, Bente-Merethe Lundin
Styremedlem, Kai Kristoffersen

Til Sameiets Årsmøte, 27. mars 2025.

Fra valgkomiteen i Boligsameiet Sondrevegen 4 A-G.

Her er vår innstilling til valg av styre i Boligsameiet på Årsmøtet 27. mars 2025:

Styrets leder:

Trond Kristiansen, 4E (gjenvalg, velges for to år)

Styremedlemmer:

Bente-Merethe Lundin, 4B (ikke på valg – ett år igjen)
Rita Sætre, 4C (ny, velges for to år)

Varamedlemmer til styret:

Lars Erik Gulling, 4E (ny, velges for ett år)
Carola Bjørklund, 4D (ny, velges for to år)

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen i Boligsameiet Sondreveien 4 A-G

Mona Eng (4C) og Tore Holtskog (4E)

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Trond Kristiansen, gjenvalg, velges for to år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Bente-Merethe Lundin, er ikke på valg.

Rita Sætre foreslås valgt for to år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Lars Erik Gulling foreslås valgt for ett år

Carola Bjørklund foreslås valgt for to år

8.4 Valg av valgkomité

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G
Styret

Styrets orientering om året som har gått og planer fremover

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Trond Kristiansen, Sondrevegen 4 E	(valgt 2023, for 2 år)
Styremedlem, Bente-Merethe Lundin, Sondrevegen 4 B	(valgt 2024, for 2 år)
Styremedlem, Kai Kristoffersen, Sondrevegen 4 A	(valgt 2023, for 2 år)
Valgkomité: Tore Holskog, Sondrevegen 4 E	(valgt 2024, for 1 år)
Valgkomité: Mona Engh, Sondrevegen 4 C	(valgt 2024, for 1 år)

Det har i 2024 vært gjennomført et ordinært årsmøte, 8 styremøter og 1 dugnad.
Styreleder har deltatt i 4 styremøter og årsmøtet i Søndre Huseby Boligstiftelse.

Styret har håndtert 10 saker fra seksjonseierne.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 28 seksjoner. Selskapets navn er Boligsameiet Sondrevegen 4 A-G med org.nr.: 980233316 i Oslo kommune.

Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 93220180
Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Ved skade skal denne meldes til styret. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000. Det har vært 3 forsikringsskader i 2024. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Styret har i 2024 hatt HMS på agendaen i styremøtene. Styret har jobbet med å avdekke mulige farer slik at man unngår personskader og dødsfall.
HMS system er etablert i vårt sameie som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. For å ivareta og etterleve sameiets HMS krav til brannvern, har styret inngått avtale med Bygårdsservice AS for kontroll av brannslukker og røykvarslere i alle sameiets leiligheter. Kontrollen gjennomføres hvert 5.år med oppstart i 2024. Røykvarslere og brannslukkere er montert i alle oppganger i 2024.

HMS mål for Boligsameiet Sondrevegen 4 A-G:

1. «Sameiet skal ikke ha ulykker som medfører alvorlig personskade i fellesarealer»
2. «Sameiet skal ikke ha uønskede hendelser som medfører større materielle skader».

Innkalling av kapital til utbedring av taket

Styret viser til informasjon vedr utbedring av taket inneværende år samt innkalling av kapital til å finansiere utbedringen. Taket er dekket med papp fra 1995 som er sterkt krakelert og det har vært vanninntrengning mellom lagene av takpapp. Dette er blitt midlertidig utbedret i oktober 2024 av profesjonell aktør. Styret har konkludert med at det er av kritisk betydning å rehabilitere taket inneværende år for å forhindre ytterligere vanninntrengning og påfølgende skader på leilighetene under. I den forbindelse er entreprenør Elenta AS engasjert for å utbedre taket. Oppstart rundt månedsskifte april/mai og ferdigstillelse etter ca. 5 uker. Foreløpig kostnadsoverslag for utbedring av taket er ca. kr 1.750.000, - før eventuelle tilleggskostnader. ABBL teknisk avdeling er valg som teknisk rådgiver.

Med bakgrunn i vårt likviditetsbudsjett for 2025 og forventet kostnad for utbedring av taket har styret besluttet å kalle inn totalt kr 1,6 millioner fordelt etter eierbrøk og med forfall 15.mars 2025.

Felleskostnadene økes ikke i 2025

De siste årene har inflasjonen i samfunnet vært høy, og det har påvirket oss i stor grad. Økte utgifter fra Søndre Huseby Boligstiftelse, markant økning i offentlige avgifter og forsikringspremie har bidratt til økte kostnader. Fra 01.01.2025 vil renovasjonsavgiften og vann -og avløpsavgiften øke med totalt 14%. For å motvirke denne kostnadsøkning har vi konkurranseutsatt noen leverandører hvor vi er direkte motpart. Vi har lykkes med å redusere avgifter fra forretningsfører og forsikringspremie. Dette vil bidra positivt til å kompensere noe for økte kostnader i 2025.

Husleien skal ikke bare dekke driftskostnader, men også dekke nødvendig vedlikehold. Rehabilitering av terrasser og annet utvendig vedlikehold er sameiet sitt ansvar og husleien skal dekke nødvendig vedlikehold. Det er et stort etterslep av vedlikehold og vi har ikke opparbeidet oss noe vedlikeholdsfond. Vi går for tiden med overskudd på drift (før vedlikehold) og vi har klart å spare opp ett lite driftsbuffer slik at vi unngår å øke felleskostnadene for regnskapsåret 2025. Styret vil fortsette å jobbe for å redusere økningen i driftskostnadene, og vi vil de neste årene fortsette å bruke penger på vedlikehold og da særlig på de gjenstående terrasser. Vi ønsker å redusere forsikringsskader og opprettholde verdien på våre leiligheter. Det å bo i et sameie som er godt vedlikeholdt bidrar til økt trivsel.

Styret viser til lov om eierseksjoner § 33. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 46.623, -. Egenkapitalen er positiv med kr 391.947, -. Gjeld til kredittinstitusjon var per 31.12.2024 på kr 418.702, -. Sameiet har per 31.12.2024 kr 837.640, - innestående på bankkonti. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke kommer frem av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedlikehold / innkjøp 2024

- Det er blitt installert nye trapper opp fra General Kroghs vei, noe som har forbedret sikkerheten, spesielt i de mørke og glatte vintermånedene
- Gjerdet mot General Kroghs vei og Mærradalen har fått et nytt strøk maling
- Fasadevask hvor sopp, mose og grønske ble fjernet fra teglstenfasade
- Alle oppganger har fått nye brannslukningsapparater og røykvarslere, og alle seksjonseiere er blitt tilbudt det samme for installasjon i leilighetene
- Garasjen er blitt vasket og malt, og det er installert moderne, sensorstyrte lysarmaturer som reduserer strømforbruket
- 3 terrasser er blitt totalrehabilitert
- Taket er midlertidig reparert i påvente av ny takpapp i 2025

Samtlige vesentlige vedlikeholdsoppdrag i 2024 er blitt konkurranseutsatt og det har vært store økonomiske besparelser ved å velge rett leverandør.

Planlagt vedlikehold i 2025

- Rehabilitering av taket
- utskiftning av varmekabler i alle nedløpsrør
- Installering av fiberbredbånd i alle leiligheter, noe som vil forbedre kvaliteten på internett- og TV-signaler

Kommende 5-års periode

- Minimum to terrasser bør rehabiliteres hvert år

Tabell under viser foreløpige plan for vedlikehold de neste 5 årene med tilhørende kostnad. Vi tar forbehold om at type vedlikehold, rekkefølge og beløp vil endres de kommende år.

Vedlikeholdsbudsjett	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totalt
Terrasser		650 000	650 000	650 000	650 000		**2 600 000**
Nytt tak	1 750 000						**1 750 000**
Fasadevask / utbedre tegl						30 000	**30 000**
Kamerainspeksjon vann/avløp		100 000					**100 000**
Maling						50 000	**50 000**
Utbedre råte/utslitt kledning						100 000	**100 000**
Diverse vedlikehold	100 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	**350 000**
Totalt	**1 850 000**	**800 000**	**700 000**	**700 000**	**700 000**	**230 000**	**4 980 000**

EUs nye regler om energieffektive boliger

Den norske regjeringen har kommet med en handlingsplan for energieffektivisering. Boligbygg skal oppnå energimerke F og E innen henholdsvis 2030 og 2033 og målet om nullutslipp betyr i praksis at alle boliger skal ha energiklasse A innen 2050. De nye reglene vil høyst sannsynlig medføre at vi må gjennomføre vedlikehold og utbedringer for å oppfylle kravene som kommer fra myndighetene.



F før 2030 og E før 2033 og A før 2050

Styret vil etter beste evne følge med om myndighetene kommer med støtteordninger som kan redusere våre allerede planlagte vedlikeholdskostnader fremover.

Diverse

Varmekabler i nedløpsrør

Sikring i oppgang D tilknyttet lys og varmekabler indikerte jordfeil. Varmekabler dekker sluk i oppgang A-D. Elektriker har frakoblet varmekabler da det er brudd i dem.
Bærum Elektriske har inspisert alle våre varmekabler i nedløpsrør og det anbefales sterkt at de byttes ut grunnet alder. Dette arbeidet er tenkt utført samtidig som taket utbedres våren 2025.

Fiber – TV og internett

Vi er 11 sameier som er tilsluttet Søndre Huseby Boligstiftelse. Noen sameier opplever svært dårlig kvalitet på dagens leveranse av internett og TV og det er et ønske om å modernisere vår infrastruktur gjennom å legge ny fiber. I den forbindelse er det besluttet å installere fiber i alle 11 sameier i løpet av Q1 2025. Beboere vil få økt kvalitet på TV og internettleveranse til redusert kostnad i forhold til dagens coax løsning. Eksisterende føringsveier vil bli benyttet i størst mulig grad.

Med vennlig hilsen
Styret i Boligsameiet Sondrevegen 4 A-G

Resultatregnskap Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 476 853	2 137 842	2 140 837	3 131 585
Annen driftsinntekt	2	220 628	169 320	210 825	210 180
Sum inntekter		2 697 481	2 307 162	2 351 662	3 341 765
Kostnader					
Lønnskostnad	3	57 050	57 050	68 460	68 460
Kostnad lokaler	4	723 267	657 953	774 919	794 930
Reparasjon og vedlikehold	5	94 872	176 746	200 000	100 000
Periodisk vedlikehold	6	1 355 968	351 875	600 000	1 750 000
Annen driftskostnad	7	536 628	605 523	578 290	557 324
Sum kostnader		2 767 785	1 849 147	2 221 669	3 270 714
Resultat før finansielle poster		-70 304	458 015	129 993	71 051
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	58 490	33 527	25 000	35 000
Finanskostnad	9	34 809	38 419	31 000	30 000
Sum finansielle poster		23 681	-4 892	-6 000	5 000
Årsresultat		-46 623	453 123	123 993	76 051

Balanse Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	8 993
Andre fordringer	10	0	116 632
Sum fordringer		0	125 625
Bankinnskudd, kasse o.l	11	837 640	917 654
Sum omløpsmidler		837 640	1 043 278
Sum eiendeler		837 940	1 043 578

Balanse Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	391 947	438 570
Sum egenkapital		391 947	438 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	418 702	486 527
Sum langsiktig gjeld		418 702	486 527
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 045	67 504
Forskudd innbetalinger		0	48 447
Annen kortsiktig gjeld	15	2 246	2 530
Sum kortsiktig gjeld		27 291	118 481
Sum gjeld		445 993	605 008
Sum egenkapital og gjeld		837 940	1 043 578

Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Sted:_____, dato:_____

Trond Kristiansen	Bente-Merethe Lundin	Kai Kristoffersen
Styreleder	Styremedlem	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. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede 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 eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 442 840	1 087 842	1 442 837	1 433 585
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	936 013	949 970	600 000	1 600 000
Avdrag ordinære lån	66 976	68 012	67 000	67 000
Renter ordinære lån	31 024	32 018	31 000	31 000
Sum	**2 476 853**	**2 137 842**	**2 140 837**	**3 131 585**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	67 200	50 400	67 200	67 200
Strøm fellesareal	19 700	23 720	10 000	0
Felleskostnader SHB	133 728	95 200	133 625	142 980
Sum	**220 628**	**169 320**	**210 825**	**210 180**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	50 000	50 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	8 460	8 460
Sum	**57 050**	**57 050**	**68 460**	**68 460**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	900	850	1 000	1 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	352 817	329 602	369 344	420 000
Vaktmestertjenester	133 626	88 500	133 625	142 980
Lys, varme, energi	60 146	79 987	90 000	50 000
Renhold	99 827	95 226	105 000	105 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	75 950	58 200	75 950	75 950
Sommer- og vinterkostnader	0	5 588	0	0
Sum	**723 267**	**657 953**	**774 919**	**794 930**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	80 463	98 815	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	48 225	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	29 706	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	100 000
Forsikringsskadesaker	14 410	0	0	0
Sum	**94 872**	**176 746**	**200 000**	**100 000**

Note 6 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	1 355 968	351 875	600 000	1 750 000

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	85 657	81 748	87 000	89 000
Annen fremmed tjeneste	0	5 361	50 000	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	2 062	1 976	2 000	2 000
Elektroniske fellesavtaler	146 404	138 030	146 000	146 404
Kontingent, ikke fradragsberettiget	1 278	579	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	179 863	260 400	180 000	201 630
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 934	2 192	0	0
Eiendomskatt og festeavgift	110 290	110 286	110 290	110 290
Bank og kortgebyrer	2 400	4 451	2 500	2 500
Kostnader for bomiljøtiltak	3 240	0	0	0
Sum	**536 628**	**605 523**	**578 290**	**557 324**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	2 155	820	0	0
Renter plasseringskonto	27 801	8 526	5 000	15 000
Finansinntekt	28 534	24 181	20 000	20 000
Sum	**58 490**	**33 527**	**25 000**	**35 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	34 809	38 419	31 000	30 000
Sum	**34 809**	**38 419**	**31 000**	**30 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	0	44 968
Erstatningsmessige skader	0	71 664
Sum	**0**	**116 632**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	201 573	309 127
Sparekonto Boligbanken	636 067	608 526
Sum	**837 640**	**917 654**

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	438 570	-14 553
Fra årets resultat	-46 623	453 123
Sum annen egenkapital	391 947	438 570
Sum egenkapital	391 947	438 570

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	418 702	486 527
Sum	**418 702**	**486 527**

Det er stilt følgende pant:

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**
Formål:	Rehabilitering av terrasser
Lånenummer:	**22238370349**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.55 %
Beregnet innfridd:	06.11.2029
Opprinnelig lånebeløp:	750 000
Lånesaldo 01.01:	486 527
Avdrag i perioden:	67 825
Lånesaldo 31.12:	**418 702**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238370349	7	19 157	134 099
	7	14 356	100 492
	7	13 750	96 250
	7	12 551	87 857

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	2 246	2 530
Sum	**2 246**	**2 530**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	924 797	535 317
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-46 623	453 123
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-67 825	-63 643
Årets endring disponible midler	-114 448	389 480
Disponible midler UB	810 349	924 797

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Sondrevegen 4 A - G

Styreleder	Trond Kristiansen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Bente-Merethe Lundin (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Kai Kristoffersen (sign.)	25.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Sondrevegen 4 A-G

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Sondrevegen 4 A-Gs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: X2Q7G-44LDO-73G4J-VEP61-0ZPSL-AA0T8

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 modifiserer 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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: X2Q7G-44LDO-73G4J-VEP61-0ZPSL-AA0T8

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."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-27 06:26:54 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: X2Q7G-44LDO-73G4J-VEP61-0ZPSL-AA0T8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

enova

Energiattest



Adresse **Sondrevegen 4F, 0378 OSLO**	
Dato for energimerking **21.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314438**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80659407**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **566**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **162,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **162,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 584 kWh**



Sondrevegen 4F, 0378 OSLO

Detaljering

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



Sondrevegen 4F, 0378 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260337
Addresse	Sondrevegen 4 F		
Postnr.	0378	Sted	OSLO
Selgers navn	Linus Niklas Rosberg		
Selgers navn	Emilie Hind Skjæret		
Selgers navn	Mads Schie		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

15.11.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Kun oppussing

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank1

Våtrom

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

Initialer selger:
L R
E S
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Total oppussing av bad. Nytt membran, nye varmekabler, nye rør i rør, alt elektrisk helt nytt. Nye fliser lagt av flislegger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Papirer på membran, nytt røranlegg og elektrisk arbeid som viser at arbeidet er gjort av fagfolk.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt nytt membran i to bad.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk skiftet på begge bad pluss vaskerom

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

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

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

Helt nytt elektrisk anlegg, inkludert nytt sikringsskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter som beskriver arbeidet og at det er utført av fagfolk

Vann/Avløp/Rør

Initialer selger:
L R
E S
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Helt nytt røranlegg i leiligheten. Dette inkluderer vann og avløp

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentene inneholder beskrivelse av arbeidet som er gjort av fagfolk

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Buskerud vann og ventilasjon AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

Initialer selger:
L R
E S
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet terrassegulv, malt fasaden og skiftet alle vinduer og dører

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nordic bygg og design AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Skiftet hele det elektriske anlegget, varmefolie / varmekabler i alle gulv. Trukket nye kabler og lagt nye lyspunkter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskriver arbeidet som er gjort av fagfolk

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

OsloViken Elektro AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 22.06.2026

Signert av *Linus Niklas Rosberg*

Signert av *Emilie Hind Skjæret*

Signert av *Mads Schie*

Initialer selger:
L R
E S
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):