DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Trygve Strømbergs vei 7B

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Trygve Strømbergs vei 7B
1263 OSLO
Gnr./Bnr.: 188/16
Oslo kommune

Rapportdato: 11.09.2026
Befaringsdato: 07.09.2026
Referansenummer: 15085287

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 111 m² (BRA-i: 106 m²)

Totalt bruksareal: 111 m² (BRA-i: 106 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Thomas Erichsen
97094272

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

UTKAST

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.09.2026
Referansenummer	15085287
Meglerforetakets oppdragsnummer	70-2600/49
Hjemmelshaver/selger	Claudia Linda Steenmeijer
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Erichsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	11.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Trygve Strømbergs vei 7B
Postnummer/sted	1263 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	188/16
Seksjonsnr.	47
Borettslag / Sameie	ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE
Tomt	Eiet tomt: 19936 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	1979		

Tomtebeskrivelse

Tomannsbolig tilhørende Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie beliggende på Søndre Nordstrand, Oslo kommune. Sameiet består av 162 seksjoner. Sameiet har felles tomt opparbeidet med gressplener, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder har blant annet sittegrupper, lekeapparater og internveier av asfalt.

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig fra 1979. Støpt gulv mot grunn. Yttervegger og etasjeskiller av trekonstruksjoner. Utvendig fasader utført i liggende kledning. Takkonstruksjon av tre utført i saltakkonstruksjon som er utvendig tekket med takplater. Boligen har naturlig tilluftsventiler i vinduer og mekanisk avtrekk på kjøkken og badet. Naturlig avtrekk på wc. Boligen har entrédør med glassfelt og elektrisk kodelås fra 2021. Vinduer og balkongdør med karmer/ramme av tre fra 2013.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, vedovn i stue og gulvvarme i vf og baderom.

Boligen inneholder

Vertikaldelt tomannsbolig består av 2 etasjer samt kaldtloft (ikke måleverdig):
2.etasje: mellomgang, bad og tre soverom.
1.etasje: vf, gang, vaskerom, wc, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til vest-vendt-vendt markterrasse.
Utgang fra vf til øst-vendt terrasse.

UTKAST

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom 2.etasje		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Vaskerom 1.etasje		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Vannrør	12	
		Avløpsrør	12	
Toalettrom - Wc 1.etasje		Vannrør	12	
		Avløpsrør	12	
		Sanitærutstyr og innredning	12	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	13	
Andre rom - 1-2.etasje		Overflate himling	13	
		Overflate vegg	13	
		Overflate gulv	13	
		Innerdører	13	
Loft - uinnredet / kaldt loft - Kaldtloft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	14	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	14	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen - Stue 1.etasje		Skorsteiner inne i boligen	14	
Innvendige trapper		Tilstand	14	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	15	
		Lufting av ytterkledning	15	
		Gnagersikring	15	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	16	
		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	16	
		Tekking (med tilhørende beslag)	16	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	16	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	16	
		Takrenner og utvendige nedløp	16	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	16	
Terrasse / platting - Stue		Konstruksjon og fundamenter	16	
Terrasse / platting - Inngangsparti		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	17	Kr 0 - 10 000
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	17	
Drenering		Alder	17	
		Bortledning av takvann	17	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	18	
		Utvendige avløpsledninger	18	

UTKAST

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken

UTKAST



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	50			50	
	Mellomgang, bad og tre soverom				
1. Etasje	56	5		61	74
	Vf, gang, vaskerom, wc, kjøkken og stue	Utvendige boder			Markterrasse/terrasse
SUM	106	5		111	74
	Total bruksareal: 111 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: felles uteareal.

Utgang fra stue til vest-vendt markterrasse på 68m². (TBA)

Utgang fra vf til øst-vendt markterrasse på 6m². (TBA)

Leiligheten disponerer to utvendige boder ved markterrassen en på 4m² og en på 1m² inkludert vegg tykkelse mot tilstøtende rom. (BRA-e)

Takhøyder er på tilfeldig sted målt i boligen:
2.etasje: 2,16 meter på bad og mellom 1,93-2,20 meter meter på resten av rommene.
1.etasje: mellom 2,28-2,84 meter i vf og mellom 2,35-2,39 meter på resten av rommene.

Parkeringsplasser etter gjeldene bestemmelser for sameiet og gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg (terrasseblokk) i underetasje merket med nr 52.

UTKAST

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 26.08.26
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

UTKAST

Rapport

Våtrom - Baderom 2.etasje

Baderom fra byggeår med oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger og nedsenket himling med malt slett flate og downlights. Fliser på gulv og vegger har blitt malt. Vegghengt servantinnredning med skuffer og ett-greps armatur. Vegghengte overskap med innebygget lys og stikkontakt på vegg. Frittstående badekar med vegghengt dusjarmatur tilkoblet veggmontert håndusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte er plassert i himling.

TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen som ikke er tettet, noe som medfører brudd i våtrommets vanntette sjikt. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for tette hullene med egnet tettemasse.

Dør er plassert i våtsonen, og det er registrert tegn til fuktskader (dørbladet). Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både døren og tilstøtende veggkonstruksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 4-7mm over en avstand på 80cm.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 8mm.

Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.

Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.

Avløpsrørene er skjult, og det er derfor ukjent hvilken type rør som er tilknyttet rommet. Konsekvens er at siden alder og rørtype er ukjent, kan ikke tilstanden estimeres. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand og eventuelle behov for utbedringer eller lignende.

Tilluftsspalte er blokkert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Fuktmerker i taklist ved badekar indikerer at ventilasjonen er utilstrekkelig. Konsekvensen er forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

UTKAST

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom 1). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Relativ fuktighet ble målt til 52,5 prosent, ved 17,8 celsius med duggpunkt på 8,0 celsius.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk baderom 2.etasje

Våtrom - Vaskerom 1.etasje

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Tapet på vegger. Malt himlingsflate. Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventiler på i kasse.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Gulvbelegg viser tegn til slitasje og lignende tegn til aldersrelatert funksjonsnedsettelse. Levetiden vurderes til å være passert. Konsekvens er risiko for lekkasjer og skjulte skader, noe som betyr at utbedringer må påregnes for å sikre full funksjon og videre bruk av våtrommet. Foreslått strakstiltak er komplett utskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for komplett utskiftning.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Veggoverflatene i våtsonen er belagt med tapet, som vurderes å ikke oppfylle funksjonen til godkjent våtromstapet eller membran. Konsekvensen er at veggene i våtsonen ikke har et vanntett sjikt, noe som i utgangspunktet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og følgeskader. Ettersom det benyttes dusjkabinett, vurderes forholdet likevel å ikke medføre nevneverdige konsekvenser så lenge denne løsningen videreføres, og det ikke foretas direkte vannbelastning mot veggflatene.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

UTKAST

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal utbedring kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (under kjøkkenvask). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Relativ fuktighet ble målt til 55,1 prosent, ved 18,8 celsius med duggpunkt på 9,7 celsius.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Avløp (inkl. sluk) - Sluk vaskerom 1.etasje

UTKAST

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Veggplater mellom overskap og underskap med stikkontakter på vegg. Benkeskapsbelysning under overskap. Frittstående kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer. Vegghengt kjøkkenventilator plassert over platetopp. Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Avløpsrør	Deler av avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Toalettrom - Wc 1.etasje

Gulvflate belagt med laminat. Veggflater av malte slette flater og spirevegger. Himlingsflate av malt slett flate. Vegghengt servantinnredning med skuffer og benkeplate av laminat med ovenpåliggende servant av porselen med ett-greps armatur. Vegghengt speil. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Naturlig avtrekksventil plassert på vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon

TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Avløpsrør	Det vurderes at innvendige avløpsrør er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble gjort, eller omfanget av arbeidet. Konsekvens er at siden det foreligger usikkerhet om hva som er gjort, og når arbeidet ble gjort er estimering av tilstand ikke mulig. Hele eller deler av rørsystemet kan derfor ha usikker fremtidig funksjon, som betyr at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/alderen er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand og eventuelle behov for utbedringer eller lignende.
	Sanitærutstyr og innredning	Det er ikke registrert dreneringsspalte eller lignende åpninger fra den innebygde toalettsisternen. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er at det gjøres lokal utbedring og kartlegging av utførelsen.

UTKAST

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerstammer for typen rør-i-rør er plassert på vegg i vaskerommet. Vanninntaksrør i plast med hovedstoppekran som er plassert på vanninntaksrør samt stakeluke er plassert bak inspeksjonsluke på wc. Varmtvannsbereder på 287L (fra 2000) plassert på vaskerom. Sentralstøvsuger plassert i utvendig bod. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, vedovn i stue og gulvvarme i vf og baderom. Boligen har naturlig tilluftsventiler i vinduer og mekanisk avtrekk på kjøkken og badet. Naturlig avtrekk på wc.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke

TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom - 1-2.etasje

Gulvflater belagt med parkett, laminat og fliser. Veggflater av malte slette flater, malt panel, tapet og spirevegger. Himlingsflater av malt panel og malte slette flater med downlights på soverommene, gang og stue. Profilerte innerdører og glassdør inn til gang. Skyvedørsgarderober på soverom 1 og vf. Garderobeskap på soverom 2.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ventilasjon

TG 2	Overflate himling	Himlingsflater bærer stedvis preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate vegg	Veggflater bærer stedvis preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

UTKAST

Loft - uinnredet / kaldt loft - Kaldtloft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via takluke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med plater. Synlige taksperrer. Lufteventil i gavlvegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler

TG 1	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Misfarging observeres stedvis på gulv og takplater, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 11,4 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, selv om konstruksjonen ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen - Stue 1.etasje

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue fra 2018.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ildsteder

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). TG2 Det observeres enkelte riss på skorsteinen på kaldtloftet. Konsekvens er at forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser og medføre brannfare. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge om lokale utbedringer er tilstrekkelig eller om utskiftning er nødvendig. Sotluke har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvens er at forholdet kan føre til at brennbart materiale blir truffet av glør og varm aske ved feiing/åpning av luke. Foreslått tiltak er at det etableres ubrennbar plate.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.
Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 2	Tilstand	Trappen bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

UTKAST

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2. Etasje - 1. Etasje

TG 1	2. Etasje	På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14mm. På mellomgang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	1. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11mm.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ytterkledningens materialer viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen. Konsekvens er at det kan oppstå vannoppsamling i hullet, som kan øke vedlikeholdsbehovet, påvirke festefunksjonen og/eller redusere levetiden til kledningen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende tiltak, lokale reparasjoner eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Lufting av ytterkledning	Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelt og elektrisk kodelås fra 2021. Vinduer og balkongdør med karmer/ramme av tre fra 2013.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

UTKAST

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater av metall fra ukjent årstall.
Pipe helkledd i metall.
Renner og nedløp i metall og plast.

TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en delvis lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse dersom tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er delvis skjult under yttertaktekkingen, men undersiden kan observeres fra boligens kaldloft. Konsekvens/foreslått tiltak er årlige undersøkelser av undertaket fra loftet, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes hvis/når dette blir nødvendig.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Vindskier viser stedvis begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende tiltak eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Takrenner og utvendige nedløp	Takrenner og nedløp viser tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Tettedetaljer i overgang mellom tak- og veggkonstruksjon viser tegn til en utførelse hvor tettefunksjonen vurderes som usikker. Konsekvens er at overgangen derfor har økt risiko for lekkasje/utettheter, med den risiko for følgeskader som dette innebærer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
TGIU	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Ikke besiktiget grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Skorsteiner (over tak)	På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke skorsteinen seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.

Terrasse / platting - Stue

Utgang fra stue til vest-vendt terrasse på 68m². Terrasse av trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Terrassen har følgende; utebelysning, markise, og utvendig stikkontakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TG 2	Konstruksjon og fundamenter	TGIU Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet konstruksjonsoppbyggingen, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere. TG2 Det registreres tegn til svikt/nedbøyning på konstruksjonsoppbygningen til terrassen utenfor balkongdøren. Konsekvens er at forholdet kan påvirke både funksjon, kvalitet og levetid negativt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

UTKAST

Terrasse / platting - Inngangsparti

Utgang fra vf til overbygget øst-vendt terrasse på 6m². Terrasse av trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner belagt med stående kledning. Rekkverkshøyden er på tilfeldig sted målt til 0,90 meter. Terrassen har utebelysning.

TG 3	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	TG2 Terrassebordene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. TG3 Håndløpere har i sin helhet betydelig slitasje, og det er registrert skader. Konsekvens er at levetiden vurderes som overskredet, noe som innebærer at tiltak er nødvendig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer er tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av håndløpere. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet konstruksjonsoppbyggingen, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark.
Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2	Grunnmur og fundament	Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Tilnærmet flat tomt.

TG 2	Alder	Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
	Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Terrengfall fra grunnmur	Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse. Konsekvens er at fallforholdene inn mot grunnmur ikke er kartlagt.

UTKAST

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det er uklart om boligen har egen utvendig stoppekran. Boliger tilkoblet kommunalt vann har normalt krav om en slik ventil. Stoppekranen skal være synlig, lett tilgjengelig fra bakkenivå og plassert innenfor eiendomsgrensen. Konsekvens er at man mangler muligheten til å kunne stenge av vannet, dersom den innvendige stoppekranen ikke kan benyttes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklares om utvendig stoppekran bør monteres. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.
	Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

UTKAST

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, og rapporten viser til avvik. Rapporten er datert 04.09.2025, har referanse/saksnummer 5480547, og viser til følgende avvik:
Sikringsskap
1. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern.
Status: Lukket

Soverom 3
2. Stikkontakt manglet jordforbindelse.
Status: Lukket

Kjøkken
3. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse.
Status: Lukket
4. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet.
Status: Lukket

Gang ved sikringsskap
5. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig.
Status: Lukket
6. Stikkontakt manglet jordforbindelse.
Status: Lukket

Vaskerom
7. Utstyr/anleggsdel hadde varmgang.
Status: Lukket
8. Utstyr/anleggsdel hadde varmgang.
Status: Lukket

Utvendig
9. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet.
Status: Lukket
10. Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm.
Status: Lukket

Det er fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten og fremlagt dokumentasjon på at avvikene er rettet. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

UTKAST

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap er plassert ved gang i 1.etasje med automatsikringer, hovedsikkring, jordfeilbryter, jordfeilvarsler og strømmåler.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende samssvarerklæringer. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





UTKAST

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slokkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkkenet. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

DRAFT

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

UTKAST

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

UTKAST

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Thomas Eriksen

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97094272

Egenerklæring

Trygve Strømbergs vei 7B, 1263 OSLO

26 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Trygve Strømbergs vei 7B	Trygve Strømbergs vei 7B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

09.2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

09.2017-02.2020 og fra 01.10.2025 til nå.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 774414

Informasjon om selger

Selger

Steenmeijer, Claudia Linda

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannskade i juni 2019, lekkasje fra glidende på avløp i rørkasse i første etasje. Utbedret av IF forsikring.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

If skadeforsikring, Rørleggertjenesten AS tlf. 22289098, byttet løpemuffe som hadde sklid opp, festet den god - toalet første etasje.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggertjenesten AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lys, kontakter og downlights.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elbygg Adrian Pelechacz

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Bytte av ildsted i 2018.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65853529

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Claudia Linda Steenmeijer	**2026-08-26**

Identification

Claudia Linda Steenmeijer

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

HUSORDENSREGLER
For
Øvre Prinsdalsbråten boligsameie,
org. nr. 971 275 553

Vedtatt på ordinært årsmøte 29.04.2025 og erstatter tidligere husordensregler.
Endret retningslinjer for endringer av bebyggelse og/ eller tomt på årsmøtet 05.05.2026

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Ordensreglene gjelder inne og ute, på lekeplasser, i hagearealer, på eiendommen for øvrig og på eiendommens nærliggende områder.

Klager over brudd på ordensreglene, eller handlinger og opptreden som er i strid med vedtektene, eierseksjonsloven eller annen lov, bør så langt det er mulig, tas opp direkte med den eller de det gjelder.

Dersom dette ikke fører frem kan skriftlig klage sendes styret, som legger klagen fram for forretningsfører / jurist.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

På hverdager, søn- og helligdager skal det være ro i sameiet etter kl. 2200, lørdager fra kl. 2300. På hverdager skal det være ro fram til kl. 0700, lørdager, søn- og helligdager fram til kl.1000.

Særlig støyende aktiviteter skal være avsluttet senest kl. 2000 på hverdager, kl. 1800 på lørdager og er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Andre tider kan avtales særskilt med alle som blir berørt.

Private fester og andre tilstelninger som kan føre til at roen forstyrres, skal varsles til alle som kan bli berørt.

Trampoliner kan brukes fra kl. 1000 om morgenen til kl. 1900 om kvelden.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

For å redusere muligheten for sykdom, smitte og lukt skal husholdningsavfall pakkes forsvarlig i plastposer før det kastes i avfalls container merket med RESTAVFALL. Grønne plastposer for matavfall utleveres gratis hos alle matbutikker i Oslo. Det samme gjelder for lilla plastposer som brukes til plastavfall.

Husholdningsavfall, matrester og liknende skal ikke kastes eller etterlates på eiendommen eller nærmiljøet for øvrig. Husholdningsavfall skal heller ikke kastes i søppelkasser i garasjene, eller plasseres ved siden av søppelkassene.

Papp og papir skal kastes i egen container merket for dette.

Glassflasker og hermetikkbokser av metall skal kastes i egen container som er plassert utenfor vår eiendom.

Annet avfall som for eksempel skarpe gjenstander, maling og andre kjemikalier, lyspærer, batterier og annet farlig avfall skal leveres på et avfallsmottak eller annet sted som håndterer spesialavfall.

Den enkelte seksjonseier / beboer har ansvaret for at avfall som ikke er husholdningsavfall blir kastet på en forsvarlig måte.

Den enkelte seksjonseier / beboer plikter selv å sørge for at kasserte gjenstander som møbler, hvitevarer, senger, madrasser, oppusnings rester etc. bringes til et avfallsmottak som tar imot slike gjenstander.

Lagring på terrasser, balkonger, i hager og eiendommen for øvrig er ikke tillatt.

Ved behov for transport kan vaktmester kontaktes for nærmere avtale. Den enkelte må selv betale for transport og leveransen ved avfallsmottaket.

Avfall som ikke fjernes på oppfordring fra styret eller forretningsfører vil bli fjernet for seksjonseiers regning.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill – Gjelder kun blokkene

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Bruk av avløp og WC

Vasker og avløp skal bare benyttes til vann og det formålet innretningen er installert for. Det er ikke tillatt med avfallskvern i vasker. WC må bare benyttes til formålet. Kun vanlig toalettpapir skal brukes. Andre substanser skal ikke tømmes i avløp, vask eller WC.

§ 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 10. Kjøring og parkering på eiendommen.

Kjøring og parkering med motoriserte kjøretøyer på eiendommen er ikke tillatt.

Nødvendig kjøring for renovasjon, vaktmestertjenester, håndverkere i tjeneste, utrykningskjøretøy, samt transport av bevegelseshemmede og kjøring for å laste / losse bagasje og gjenstander er tillatt.

Ved kjøring innenfor bommene og i garasjene skal hastigheten ikke være høyere enn 10 km/t.

Bilvask og reparasjon av bil på eiendommen er ikke tillatt.

§ 11. Lekeapparater

Større lekeapparater inklusive trampoliner som ønskes montert / plassert på eiendommen krever godkjenning av styret.

§ 12. Antenner

Skjermende kabler må benyttes til fellesantenne anlegget.

Montering av utendørs parabolantenne er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret.

§ 13. Fyrverkeri

Bruk av fyrverkeri er bare tillatt på ballplassen og i rundkjøringen. Den enkelte plikter å rydde opp søppel og rester etter fyrverkeriet.

§ 14. Ballspill

Fotballsparking og annet ballspill skal foregå på ballplassen og er ikke tillatt andre steder på eiendommen.

§ 15. Renhold etter barn og voksne

Foreldre og foresatte plikter å gjøre rent etter barna dersom de griser til gjerder, dører, vinduer, vegger, ganger, trapper og liknende.

§ 16. Oppganger og trapperom i blokkene

Barnevogner, sportsutstyr, sykler, leker, ski, kjelker og liknende skal ikke plasseres slik at de hindrer adgang til dører, trapper, korridorer, fellesrom og boder.

Sko og støvelstativer, kommoder og liknende kan av brannvernmessige årsaker ikke plasseres i korridorene utenfor døren til leilighetene.

Gjenstander kan ikke lagres under trappene i trappeoppgangene. Lek og opphold i oppgangene er ikke tillatt. Dørene til oppgangene skal holdes låst.

§ 17. Fellesrom / bod i blokkene

Seksjonseierne / leietakerne i hver oppgang skal holde fellesrom rene og ryddig. Rengjøring kan utføres i forbindelse med Rusken.

Dører til fellesrom skal holdes låst.

§ 18. Prydbusker, hekker og trær.

Hekker og prydbusker som er plassert mot veier, nabotomter, lekeplasser og stikkveier kan ikke være høyere enn 2 meter, men inntil 2,5 meter ved skrånende terreng. Andre trær og hekkelignende vekster som er til sjenanse for naboer eller skjermer solen, kan ikke være høyere enn 2,5 meter.

I hager opparbeidet som privat grunn tilhørende boenhet, plikter seksjonseier å besørge normalt vedlikehold gjennom rydding og klipping av plen. Dersom dette ikke utføres av seksjonseier så vil dette kunne bli besørget for seksjonseiers regning. Det samme gjelder også områder utenfor gjerder, men som fortsatt vil være å anse for tilhørende en gjeldende boenhet.

Det er ikke lov å ha trær og prydbusker som overstiger 1,5 meter i terrasse- og balkongkasser.

Seksjonseierne plikter å beskjære alle vekster slik at de ikke henger over kjørevei, andre hagearealer, innsnevrer kjøreveien eller er til ulempe for søppelbiler og annen transport av veiene.

Vekster som ikke beskjæres vil bli beskåret for seksjonseiers regning.

Seksjonseierne plikter å besørge vedlikehold av vekster gjennom rydding og luking i balkongkassene tilhørende leilighetene i blokkene.

Rømningsveier skal ikke sperres av beplantning.

§ 19. Montering av varmepumpe.

Retningslinjer for montering av varmepumper:

a) Seksjonseier må innhente skriftlig uttalelser fra tilstøtende naboer før søknad sendes til styret.

b) Installasjon av varmepumpe skal utføres av fagfolk.

c) Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig, maks 46dB.

d) Seksjonseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftens krav på 32dB i oppholdsrom hos nabo.

e) Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen gir støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien.

f) Kravet til støy gjelder også åpent vindu.

g) Utedelen av pumpen skal plasseres frittstående i stativ på seksjonseiers balkong / terrasse, eventuelt veggmonteres, men ikke slik at den er unødvendig synlig og til sjenanse for naboer.

h) Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter. Den skal ikke monteres på murvegger.

i) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarligmåte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.

j) Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.

k) Kondensvann fra innedelen må ledes ut av boligen på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl, spesielt dersom varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.

l) Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.

m) Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal kles inn i treverk som males i husets farger.

n) Seksjonseieren er ansvarlig for at rør og ledninger gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.

o) Ved salg av eierseksjonen med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.

p) Alle kostnader til utbedring og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne skal dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.

q) Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering / oppussing av fasader bekostes av seksjonseier.

r) Før montering må det sendes en skiftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått tilbakemelding fra styret. Søknaden skal inneholde følgende: At naboer er varslet, Utvendig støynivå (dB), Leverandør, Utvendige mål, Forslag til plassering.

s) Etter at styret har godkjent oppsetting av varmepumpen og den er installert, må underskrevet serviceavtale fremlegges styret.

t) Varmepumper som blir montert i strid med disse reglene vil bli demontert på eiers bekostning.

§ 20. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 21. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 22. Garasjeregler

Den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til den garasjeplass som er tildelt bruksenheten. Salg av bruksrett til garasjeplass kan bare finne sted i forbindelse med salg av den seksjon garasjen tilhører.

Fremleie av garasjeplass kan kun skje til seksjonseiers beboere.

På den enkelte parkeringsplass er det lov å lagre inntil fire hjul/dekk, samt ski boks og takgrind. Brennbare væsker som spylevæske, olje og lignende kan IKKE lagres i garasjene.

Det samme gjelder for bilbatterier. Gjenstander som oppbevares ulovlig vil bli fjernet av vaktmester etter ordre fra styret.

Garasjeplasser opprinnelig reservert for gjesteparkering leies ut til beboere i sameiet. Søknad om disse plassene gjøres til styret.

Plassene kan ikke framleies. Leieforhold og bruk bestemmes av styret. Oppsigelsestiden er tre måneder regnet fra den første dagen i neste måned.

Det er ikke tillatt å koble elbil, lad bar hybridbil eller lignende elektrisk kjøretøy til seksjonseiers strømnett uten forutgående skriftlig samtykke fra styret. Installasjon av elektrisk anlegg med lade/kontaktpunkt som er dimensjonert for det aktuelle kjøretøyet må utføres av autorisert elektriker, etter at styret har godkjent den tekniske løsningen. Kostnader forbundet med installasjon, drift, vedlikehold og strømforbruk knyttet til slike anlegg må dekkes av den enkelte sameier.

Beboere/seksjonseiere som lader El-bil fra stikkontakt som ikke er montert spesielt for ladning av El-biler skal advares skriftlig om mislighold av sameiets vedtekter. Det gis en (1) ukes frist til å montere forskriftsmessig anlegg for ladning. Dersom ladningen fortsetter etter at fristen på en uke er løpt ut, vil sameiet demontere den aktuelle stikkontakten for seksjonseiers regning og risiko. Dersom ladningen likevel fortsetter uten forskriftsmessig anlegg skal det gis ny skriftlig advarsel om mislighold av vedtektene, og en ukes frist til å

rette forholdet. Tredje gangs advarsel om mislighold vil bli behandlet som vesentlig mislighold etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39. (Pålegg om salg eller utkastelse.)

§ 23. Seksjonseiers vedlikeholds regler
Sist endret på årsmøtet 13.10.2021
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene fastsette vedlikeholds regler for eiendommen.

Den enkelte seksjonseiers ansvar
Se detaljer i vedtektene kapitel 5. Her kommer likevel noen punkter fra tidligere vedtekter.

Omfang
Den enkelte seksjonseier har ansvaret for vedlikeholdet inne i bruksenheten, av påbygg, lekestue/bod, piper/ pipeløp, gjerder og andre innretninger som er montert.

Bruk av ildsteder skal kun forekomme etter godkjennelse fra styret og myndigheter dersom endringer er blitt gjort.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, likeledes de elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks og telekommunikasjonsledninger til og med seksjonens uttaks boks fra fellesnettet.

Seksjonseieren plikter å utføre vedlikeholdet på en håndverksmessig forsvarlig måte, i samsvar med gjeldende retningslinjer, normer, forskrifter og lover, samt sameienes vedtekter og øvrige regelverk.

Indre vedlikehold i egen bruksenhet, skal fullt ut og for egen regning, bekostes av den enkelte sameier.

Sikring av bruksenheten
Seksjonseieren plikter å sikre bruksenheten mot skader som kan oppstå på grunn av brann, vannlekkasjer, frost, elektriske feil og andre årsaker. Sikringen skal være utført i samsvar med gjeldende bestemmelser, HMS regler, forskrifter og sameienes egne bestemmelser.

Funksjonerende utstyr for varsling og slukking av brann skal være montert i bruksenheten.
For å unngå frostskader skal temperaturen i bruksenheten alltid være høyere enn 5 ºC.
Det er ikke tillatt å koble elektriske kjøkkenvifter til det mekaniske avtrekket for felles utluftingsanlegg i blokkene.

Det er ikke tillatt å dekke til eller fjerne opprinnelige ventilasjonsåpninger og inntaksventiler slik at anleggets virkemåte ødelegges, eller reduseres. Ventilasjonsåpningene skal være tilgjengelige for rensing og rengjøring av kanalene. Innretninger som sperrer for åpningene, skal demonteres.

Gjerder
Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde gjerder som tilhører bruksenheten.
Om vedlikehold ikke blir utført innen en fastsatt frist, eller en måned etter at det er gitt skriftlig pålegg, skal styret sørge for å få utført vedlikehold eller rivning av gjerdet for seksjonseiers regning og risiko.

Avløp
Den enkelte seksjonseier plikter å holde takrenner, avløpsrenner og terrasser fri for løv, kongler, barnåler og andre gjenstander som kan føre til at avløpet tilstoppes. I blokkene må spalten mellom terrassedekket og ytterveggen holdes åpen.
Påbygg og frittstående lekestue/bod og andre faste innretninger

Den enkelte seksjonseier plikter å utføre vedlikehold på tilbygg, påbygg og frittstående lekestue/bod som er oppført etter ferdigstillelse fra Selvaagbygg i 1979-80. Om pålagt endring og/eller vedlikehold ikke er utført innen den fristen styret har satt, skal styret sørge for at arbeidet blir utført for seksjonseiers regning og risiko.

Subsidiært kan styret bestemme at påbygg og frittstående lekestue/bod og andre innretninger som ikke er vedlikeholdt skal demonteres og fjernes for seksjonseiers regning og risiko.
Maksimal høyde på levegger inn mot nabo kan ikke overstige 1.8 meter.

RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG/ELLER TOMTEN

§ 1. Påbygg

Fra revidert reguleringsplan 1996: Alle tilbygg skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse. Allerede eksisterende tilbygg danner grunnlag for variasjoner. I samme rekke skal tilbygg samordnes av hensyn til helhetsinntrykket. Grenser for utbyggingsmuligheter for de forskjellige hustyper er vist i reguleringskartet. Ved byggemelding skal det vises til planer hvor utvidelsen inngår i en samlet plan for framtidig utbygging av hele husrekken.

Påbygg boligformål er søknadspliktige tiltak og skal plasseres innenfor byggegrensene fastsatt i gjeldende reguleringsplan. Maksimalt tillatt størrelse er 20 m2 BRA. (Det er pr dags dato ikke avklart med Plan- og Bygningsetaten (PBE) hvorvidt standard vindfang på 3,5m2 skal inngå i beregningen av dette arealet).

Hver boenhet kan totalt bygge ut inntil 20 m2. Dersom det allerede er påbygg som påvirker utnyttelsesgraden (U graden), trekkes dette arealet fra totalen på 20 m2.

I forbindelse med søknad til styret skal det vedlegges tegninger og beskrivelse av prosjektet.

§ 2. Godkjenning av påbygg

Alle planløsninger skal forelegges styret før tegninger og nødvendige papirer oversendes bygningsmyndigheten for godkjenning. Planløsning ved utbygging av hus eller leiligheter skal være i samsvar med eksisterende tegninger for boligsameiet.

§ 3. Andre endringer som krever godkjenning av styret

- Endring av fasader.
- Vinduer som byttes til ny type eller størrelse regnes som fasadeendring
- Bytte av utgangsdører på blokker og inngangsdører til blokkleiligheter.
- Innglassing av terrassene på blokkene for å sikre et enhetlig preg.
- Alle gjerder må omsøkes og høyden kan maks være 80 CM
- Installasjon av varmepumper skal varsles til naboer og godkjennes av styret.
- Større utvendige prosjekter som strekker seg over lengre tid og er særs støyende. For å godkjennes bør det i slike søknader vises til prosjektplan med hjelp av profesjonelle håndverkere
- Drivhus på inntil 5m2 og ikke høyere enn 2 meter mønehøyde
- Boder og lekestuer på inntil 5m2 og ikke høyere enn 2 meter mønehøyde

§ 4. Kostnader

Alle kostnader ved påbygg, frittstående lekestue/bod, innglassing av terrasser, pergolaer og andre innretninger skal betales av den enkelte seksjonseier.

Dette gjelder også vedlikehold.

§ 5. Samtykke fra naboer

Beboere i de enkelte og tilgrensende rekkehus eller blokkleiligheter skal varsles skriftlig om påbygg, frittstående lekestue/bod, pergola og andre innretninger de kan bli berørt av.

Søknad til styret skal inneholde dokumentasjon på at naboer er varslet, samt eventuelle merknader eller utelatelser fra disse. Naboers uttalelser skal inngå i styrets vurdering av søknaden og tillegges vekt, særlig der tiltaket kan påvirke lysforhold, utsyn, innsyn eller bruk av tilstøtende eiendom.

Naboers innsigelse er ikke i seg selv avgjørende for utfallet av saken. Styret skal foreta en selvstendig vurdering av tiltaket basert på en helhetsvurdering.

§ 6. Endringer som ikke krever godkjenning

Man kan bygge platting som ikke er høyere enn 0,5m uten å søke godkjenning fra styret.

Man kan bygge levegg inntil 1,8M høy uten godkjenning fra styret, kun med godkjenning fra tilliggende nabo dersom relevant.

Vedlikehold og rehabilitering av allerede godkjente påbygg/tilbygg krever ikke godkjenning fra styret.

Innvending endringer som ikke påvirker bygningens fasade, bærende konstruksjon eller felles installasjoner

Styret skal allikevel varsles ved oppstart av tiltak som beskrevet over, selv om disse ikke krever godkjenning.

§7. Montering av varmepumpe (Flyttes fra § 19 i Husordensreglene)

Retningslinjer for montering av varmepumper:

a) Seksjonseier må innhente skriftlig uttalelser fra tilstøtende naboer før søknad sendes til styret.

b) Installasjon av varmepumpe skal utføres av fagfolk.

c) Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig, maks 46dB.

d) Seksjonseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftens krav på 32dB i oppholdsrom hos nabo.

e) Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen gir støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien.

f) Kravet til støy gjelder også åpent vindu.

g) Utedelen av pumpen skal plasseres frittstående i stativ på seksjonseiers balkong / terrasse, eventuelt veggmonteres, men ikke slik at den er unødvendig synlig og til sjenanse for naboer.

h) Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter. Den skal ikke monteres på murvegger.

i) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarligmåte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.

j) Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.

k) Kondensvann fra innedelen må ledes ut av boligen på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl, spesielt dersom varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.

l) Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.

m) Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal kles inn i treverk som males i husets farger.

n) Seksjonseieren er ansvarlig for at rør og ledninger gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.

o) Ved salg av eierseksjonen med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.

p) Alle kostnader til utbedring og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne skal dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.

q) Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering / oppussing av fasader bekostes av seksjonseier

§ 8. Pergola

Som andre påbygg skal pergola ha et arkitektonisk uttrykk som harmonerer med bygningsmassen forøvrig.

Pergola inntil 15 m2 trenger ikke å byggemeldes til (PBE), men kun omsøkes til styret.

Pergola med mer enn 2 vegger inngår i beregning av u-graden, og kan således påvirke andre utbyggingsmuligheter for boenheten. Vegger kan være i glass eller liggende panel.

Tilbygg må følge bestemmelser som utnyttelsesgrad, byggegrenser og avstandskrav. Disse bestemmelsene er juridisk bindende og gjelder uavhengig av sameiets egne regler.

Det skal benyttes kvalitetsmaterialer. Dersom overbygd tak skal takplatene skal være av god kvalitet og laget av UV-beskyttet, slagsterkt polykarbonat eller tilsvarende materiale.

Veggfestene skal være fagmessig utført. Den skal males i husfargen.

Tegninger og beskrivelser av ferdigbygde pergolaer leveres styret.

Tegninger og beskrivelser skal også sendes kommunen når bygningen er ferdigstilt, slik at kart og eiendomsregisteret kan oppdateres. Dette må gjøres senest fire uker etter ferdigstillelse. Fyll ut skjemaet: Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt, og send til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Regelmessig vedlikehold er eiers ansvar, som plikter å holde pergolaen i god stand. Den skal males så snart som mulig og taket skal alltid holdes rent.

Ikke omsøkte pergolaer

Ikke omsøkte pergolaer som er oppført må omsøkes til styret for å være lovlig satt opp og ellers være i tråd med de retningslinjene for pergola.

§ 9. Gjerder og rekkverk på terrasser

Tregjerder og rekkverk på terrasser, skal bygges i stående format og harmonere med bygningens arkitektoniske uttrykk. Søkes godkjenning av styret.

Det er ønskelig at naboer snakker sammen om valg av utforming, slik at disse som naturlig henger sammen, kan få et helhetlig preg. Farger på rekkverk skal være i en av husfargene. Farger på gjerder kan variere mellom hvitt, sort eller beiset tre.

Gjerder kan ikke være høyere enn 0.8 m. Levegger skal ikke overstige 1,8 m.

Gjerdene skal vedlikeholdes av eier. Det vil bli gitt frist ved varsel om utbedring. Etter fristen vil fjerning bli besørget for eiers regning uten videre opphold.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2947

ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 19:00, Hauketo/ Prinsdal kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir ikke trykket opp noen innkallinger til møtet.

Digital registrering ved fremmøte. Ikke nødvendig med registreringsblankett.
Men fullmakter må være med skriftlig

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Årshjul, FDV-plan og økonomisk plan
8. "Tuftepark" / utandørs treningspark
9. Separere TV og internett fra felleskostnadene
10. Rydding i garasjene
11. RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG / ELLER TOMTE
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på styreleder Torkild Strandvik som møteleder

Forslag til vedtak

Torkild Strandvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

styret innstiller på at en av de fremmøtte velges som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2947 Årsrapport 2025-2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 7

Årshjul, FDV-plan og økonomisk plan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Egen presentasjon

Styrets innstilling

Orienteringssak hvor styret ber om innspill fra årsmøtet på hvordan vi skal finansiere fremtidige FDV-behov.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets presentasjon til orientering

Vedlegg

2. Prosjekt portefølje 2026 - årsmøte.pdf

Sak 8

"Tuftepark" / utandørs treningspark

Forslag fremmet av:
Renate Cuenca-Suarez Sætre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eg ønsker å foreslå ein "tuftepark" / eit lite utandørs treningsanlegg for eit av fellesareala, eventuelt på ein av leikeplassane det har vore snakk om å endre sidan den er lite brukt. Bakgrunnen for ønsket er fordi eg trur det vil kunne være eit positivt samlepunkt / ein møtestad i nabolaget og fordi eg trur det er positivt med tanke på sikkerheit. Blant anna har der vore snakk om "nabolagapatrulje" og linkande tiltak tidlegare, og eg trur at ein "tuftepark" der det er naturleg for vaksne å opphalde seg vil hjelpe på med vaksne som er synleg tilstade på ulike tidspunkt. Eg har lagt ved eit skjermbilete frå parkmiljo.no for å illustrere kva eg meiner med ein "tuftepark" men dette er berre eit eksempel og der finst utruleg mange variantar med tanke på størrelse og pris.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet ikke vedtar dette nå med tanke på usikkerheten knyttet til fremtidige kostnader i mellomlang tid, men at på sikt om det er økonomisk forsvarlig ber styret om å se på dette som en mulig oppgradering av fellesområdene.

Forslag til vedtak

Fjerne øydelagde / lite brukte leikeapparat og erstatte dei med ein "tuftepark" / utandørs treningspark i passeleg storleik. I fyrste omgong vil det være behov for å undersøke kva som eventuelt er passeleg storleik og hente inn tilbod.

Vedlegg

3. 969f2f05-a448-42e1-be07-50449c213b5d.jpg

Sak 9

Separere TV og internett fra felleskostnadene

Forslag fremmet av:
Renate Cuenca-Suarez Sætre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eg og ektefelle opplever det eksisterande tilbodet for TV og internett i felleskostnadane som lite tilfredsstillande. Dette har blitt enno meir tydeleg etter den nye poengpakken vart kjøpt inn gjennom eit tidlegare årsmøte, og me no sit med eit tilbod me betaler meir for utan å ha fått meir for pengane. Fleire har også gitt uttrykk for at dei får internett dekka av arbeidsgivar og derfor no "betalar dobbelt" gjennom felleskostnadane. Eg trur der er fleire ulike behov på tvers av einheitene, t.d dei som ikkje bruker lineær TV og ikkje får glede av kanalpakken, dei som får internett dekka av arbeidsgivar og likevel betaler for internett i felleskostnadane, dei som ville ønskt ein anna leverandør med andre kanalpakkar, etc.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Obos i felleskostnader legger inn produktlinjen "bredbånd" som dokumentasjon beboere kan bruke mot arbeidsgiver for å få dekket bredbånd hjemme.

Forslag til vedtak
Obos legger inn produktlinjen bredbånd på de månedlige fakturaene for felleskostnader

---

Sak 10

Rydding i garasjene

Forslag fremmet av:
Terje Sandberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til vedtektene våre skal kun ekstra dekksett og takbokser kunne lagres i garasjen. Her lagres det nå veldig mye mer enn bare det som vedtektene og ordensreglene våre tillater. Det bør bestilles kasting av alt som ikke er tillatt lagret.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vi varsler på Vibbo om dato for kasting og så bestilles det tømming av garasjene for alt som ikke er tillatt lagret der.

Forslag til vedtak

Styret varsler beboere i god tid om dato for tømming av garasje, så bestilles det tømming hvor alt som ikke er tillatt lagret der blir kastet uten opphold.

Sak 11

RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG / ELLER TOMTE

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er behov for å revidere våre retningslinjer for endringer av bebyggelse og/eller tomt. Her har styret foreslått inn et eget avsnitt om pergola, samt forsøkt å rydde i paragrafene slik at det kommer tydelig frem for hver enkelt sameier hva man kan gjøre selv uten søknad samt hvilke tiltak som krever enten søknad til styret eller til styret og Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Det har også vært viktig å få synliggjort at i et sameie så eier man først og fremst bruksretten til boenheten, mens sameiet kollektivt fester alt uteareal og at sameiet ved styret er ansvarlig overfor myndighetene slik som Plan- og bygningsetaten. Derfor er det viktig å få frem at stort sett alle tiltak som gjøres utvendig skal være søknadspliktig til styret.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet vedtar disse reviderte retningslinjene

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar vedlagte retningslinjer for endringer av bebyggelse og/eller tomter.

Vedlegg

4. Forslag til retningslinjer ver 2.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Dette er valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torkild Strandvik

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Gjerstad
- Ingar Jensen
- Olav Næss

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rebecca Glæserud Dahl Thorsen

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torkild Strandvik	Trygve Strømbergs Vei 30 C
Nestleder	Ingar Jensen	Trygve Strømbergs Vei 13 A
Styremedlem	Olav Næss	Trygve Strømbergs Vei 24 A
Styremedlem	Martine Svendsen-Gangmark	Trygve Strømbergs Vei 18 D
Styremedlem	Randi Bentzen	Trygve Strømbergs Vei 37 A
Varamedlem	Janne Reitan	Trygve Strømbergs Vei 42A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post ovreprinsdalsbraten@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øvre Prinsdalsbråten boligsameie
Sameiet består av 162 seksjoner.

Øvre Prinsdalsbråten boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971275553, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
188 15 16

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er Alfa Revisjon AS.

Styrets arbeid

I perioden har det vært avholdt **12 styremøter** hvor styret har håndtert alt fra løpende småting til større saker som vi kommer inn på i stikkords form under. Styret har jobbet godt sammen og har hatt stor nytte av vara som har bidratt i styrets arbeide.

Saker som styret har behandlet har blant annet vært:
-Årshjul og FDV-plan for årene som kommer
-Satt ned komitè for å se på pergolaforskrift og oppdatering av ordensregler/uteområde
-Jobbet med utskifting av råtten plank i bygningsmassen
-Utbedret vaktmesterrommet med tilhørende toalett
-Jobbet med vannlekkasje i 5-blokka der trykkventil utløste store vannskader og påfølgende utfordringer med vanntrykk og varmtvann
-Sak mot Telenor etter overgang til fiber
-Sammen med rådgiver sett på anbefalte tiltak i garasjetakene hos oss og vurdert takene på blokkene
-Jobbet med å oppdatere vedtekter for å kunne håndtere situasjoner som ikke tidligere har vært relevante hos oss
-Mange større og mindre vedlikeholdsoppgaver, eksempelvis sikring av avblåst lufteluke i 5-blokka
-Vårrengjøringsdugnad (anbefaler ikke komprimatorbil til årets vårrengjøringsdugnad)
-Tunfest i juni – 40 stykker
-Julegrantenning i adventstiden

Styret har forhandlet avtaler med:
-Anticimex skadedyrsbekjempelse
-Banker for å se på rentevilkår
-TV/Internett fra Telenor
-Etablert serviceavtale på garasjeportene
-Forhandlet frem rammepris på elektrikertjenester til sameiet og beboere med Ess Installasjon og Kolbotn Elektro som også sameiere kan gjøre avrop på.
-Forhandlet rammeavtale med Rørlegger Sentralen som vår faste partner på VVS

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter
Årsregnskapet for 2025 viser samlede driftsinntekter på **9 848 569**, hovedsakelig bestående av innkrevde felleskostnader.

Inkludert et sluttoppgjør fra Solid Elektro/Klar Elektro på kr 101 368
og nøkkelbestillinger kr 7 670.

Kostnader
Samlede driftskostnader utgjorde **kr 8 530 532**.

De største kostnadspostene i 2025 var kommunale avgifter, drift og vedlikehold, andre driftskostnader, TV/bredbånd og forsikringer.

Resultat
Årsregnskapet for 2025 viser et positivt årsresultat på kr 629 612.

Sameiet hadde et godt driftsresultat som følge av stabile driftsinntekter og kontroll på løpende kostnader. Resultatet er imidlertid påvirket av betydelige finanskostnader knyttet til sameiets felles lån.

I 2025 utgjorde rentekostnadene kr 761 931, som belastes resultatregnskapet. Det presiseres samtidig at avdrag på lån ikke inngår i resultatet, da avdrag regnskapsmessig anses som nedbetaling av gjeld og føres direkte i balansen. I 2025 ble det betalt kr 574 119 i avdrag, noe som har redusert sameiets langsiktige gjeld, men uten å påvirke årets resultat.

Det økonomiske overskuddet må derfor sees i sammenheng med den samlede likviditeten og gjeldsutviklingen, ikke kun resultatregnskapet isolert.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Når det gjelder sameiets økonomiske stilling, viser balansen per 31.12.2025 omløpsmidler på kr 3 091 171 og kortsiktig gjeld på kr 643 524.

Dette gir en positiv arbeidskapital på kr 2 447 647, noe som innebærer at sameiet har god evne til å dekke sine kortsiktige forpliktelser. Likviditeten vurderes som tilfredsstillende, selv om egenkapitalen fortsatt er negativ som følge av tidligere finansiering gjennom låneopptak.

Styret vurderer at resultatet for 2025, sammen med utviklingen i arbeidskapitalen og redusert lånegjeld, gir et dekkende bilde av sameiets økonomiske situasjon og handlingsrom fremover.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2026".

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 1 500 000 som er ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende:

Felleskostnader øker med 5% fra 1.1. Renhold/ matteskifte øker til kr 200 (fra kr 179) pr. seksjon pr. mnd. for leilighetene i blokkene. Gjelder ikke rekkehus/ tomannsbolig. TV/ bredbånd har ingen endring og fortsetter med kr 439 per seksjon per måned. Garasjeleie for ekstra plass fortsetter med kr 600.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll 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 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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 09.04.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 09.04.2026

ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 275 553, KUNDENR. 2947

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 507 684	9 637 444	9 518 556	9 984 753
Ladeinntekt Elbil *(Elaway)*		231 847	2 897	60 000	195 000
Andre inntekter	3	109 038	101 609	10 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 848 569**	**9 741 950**	**9 588 556**	**10 379 753**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 710	-43 710	-44 000	-50 000
Styrehonorar	5	-310 000	-310 000	-310 000	-350 000
Avskrivninger	13	-3 125	-3 750	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-11 438	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-237 320	-226 480	-238 162	-248 000
Konsulenthonorar		-86 630	-121 098	-55 000	-125 000
Drift og vedlikehold	7	-1 853 729	-372 716	-1 491 000	-1 500 000
Forsikringer		-669 810	-819 296	-820 000	-950 000
Festeavgift		-578 572	-602 538	-633 000	-605 000
Kommunale avgifter	8	-2 261 738	-2 072 438	-2 343 100	-2 310 000
Energi/fyring	9	-386 457	-411 411	-450 000	-490 000
TV-anlegg/bredbånd		-788 133	-941 207	-989 000	-855 000
Andre driftskostnader	10	-1 303 559	-1 118 200	-913 000	-1 166 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 530 532**	**-7 054 279**	**-8 302 262**	**-8 665 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 318 037**	**2 687 671**	**1 286 294**	**1 714 753**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	73 506	55 414	0	0
Finanskostnader	12	-761 931	-823 972	-786 000	-681 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-688 425**	**-768 558**	**-786 000**	**-681 000**
ÅRSRESULTAT		**629 612**	**1 919 112**	**500 294**	**1 033 753**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		629 612	1 919 112		

Dokument-ID 09222115557574793948

ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 275 553, KUNDENR. 2947

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	3 125
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**3 125**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		104 184	46 168
Forskuddsbetalte kostnader		186 083	71 117
Energiavregning	14	100 640	10 806
Driftskonto OBOS-banken		366 734	1 146 863
Sparekonto OBOS-banken		2 333 531	1 473 812
SUM OMLØPSMIDLER		**3 091 171**	**2 748 765**
SUM EIENDELER		**3 091 171**	**2 751 890**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		54 000	54 000
Udekket tap	15	-8 289 096	-8 918 708
SUM EGENKAPITAL		**-8 235 096**	**-8 864 708**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 682 743	11 256 862
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 682 743**	**11 256 862**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		147 226	99 106
Leverandørgjeld		492 464	249 893
Påløpte renter		3 834	4 392
Annen kortsiktig gjeld		0	6 345
SUM KORTSIKTIG GJELD		**643 524**	**359 736**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 091 171**	**2 751 890**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 08.04.2026
Styret i Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie

Torkild Strandvik/S/ Olav Arild Næss/S/
Randi Bentzen/S/ Ingar Jensen/S/ Martine Svendsen-Gangmark/S/

Dokument-ID 09222115557574793948

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter brøk	8 373 540
TV/ bredbånd, kr 489 pr. seksjon pr. mnd. i jan/feb. Så kr 439.	869 616
Garasjeleie, kr 600 pr. plass	111 600
Renhold/ matteskift, kr 167 pr. seksjon pr. mnd. jan/feb. Så kr 179.	152 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 507 684**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Sluttoppgjør, Solid Elektro/Klar Elektro	101 368
Nøkler	7 670
SUM ANDRE INNTEKTER	**109 038**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 710
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 710**

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

Dokument-ID 09222115557574793948

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-310 000
SUM STYREHONORAR	**-310 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 269 845
Drift/vedlikehold VVS	-157 352
Drift/vedlikehold elektro	-208 613
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 836
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-97 821
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-11 563
Reparasjon og vedlikehold annet	-7 449
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 853 729**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 597 394
Feie- og tilsynsgebyr	-18 468
Renovasjonsgebyr	-645 875
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 261 738**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-311 603
Felles umålt 2024, inkludert lading av elbil	-74 584
Korrigering energiavregning for 2023 og 2024	-270
SUM ENERGI / FYRING	**-386 457**

Dokument-ID 09222115557574793948

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Container	-45 034
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 162
Diverse utstyr	-16 326
Vaktmestertjenester	-662 187
Vakthold	-223 201
Renhold og matter til blokkene	-160 926
Snørydding	-126 624
Andre driftskostnader	-11 680
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 080
Andre kontorkostnader	-608
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-508
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-5 148
Velferdskostnader	-8 875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 303 559**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 074
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 298
Andre renteinntekter	4 615
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 519
SUM FINANSINNTEKTER	**73 506**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-761 931
SUM FINANSKOSTNADER	**-761 931**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilhenger		
Tilgang 2020	18 750	
Avskrevet tidligere	-15 625	
Avskrevet i år	-3 125	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-3 125**

Dokument-ID 09222115557574793948

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-335 970
SUM INNTEKTER	**-335 970**

KOSTNADER

Administrasjon Techem	49 176
Strøm	387 434
SUM KOSTNADER	**436 610**

SUM ENERGIAVREGNING	**100 640**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-15 540 000	
Nedbetalt tidligere	4 283 138	
Nedbetalt i år	574 119	
		-10 682 743
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 682 743**

Dokument-ID 09222115557574793948

Prosjekt portefølje

Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie
Fra 2026 til 2031
Olav Næss

Hva – Hvorfor – Hvordan – Målsetning

Hva	Hvorfor	Hvordan	Målsetning
I 2029 blir Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie 50 år og dette innebærer at vedlikeholdsbehovet er økene fremover	Flere områder har behov for utbedring/utskifting eller gjøre installasjoner for å spare driftskostnader f.eks. el-kostnader	Styret har behov for å utarbeide kravspesifikasjoner, innhente tilbud med leveranse, pris og tidsplan fra minimum 3 leverandører per prosjekter, velge leverandør og prioritere prosjektene Inngå avtale med spesifikasjon av leveransen, tid for gjennomføring (prosjektplan), kostnadene og krav til styring av underleverandører Leverandørene skal dokumentere sine leveranser	Utbedring av katodisk anlegg, utskifting av taktekking av blokktakene, overflatebehandling – maling, innvendig garasjetak, overflatebehandling av vinduer, innvendig garasjetak, tiltak for lokal overvannshåndtering, luft/vann varmepumpe for tappevann, solcelleanlegg på blokktakene, oppgradering av oppgangene Pågår - utskifting av panelbord Anbefalingen skal inneholde: investeringskostnader, driftskostnader, funksjonalitet, vurdering av leverandøren som en langsiktig samarbeidspartner, samt en tentativ tidsplan

Prosjekter, status og forventet oppstart

Prosjekt	Status	Pri.	Forventet oppstart					
			2026	2027	2028	2029	2030	2031
Utskifting av panelbord	Pågår		X					
Utbedring av katodisk anlegg	Anbud	1	X					
Utskifting av taktekking av blokktakene - 5, 8, 24, 16, 17 og 13	Anbud	2		X	X	X		
Overflatebehandling – maling	Anbud	3					X	
Innvendig garasjetak – utbedring av 1 garasjetak først	Anbud	4		X				
Overflatebehandling av vinduer	?							
Tiltak for lokal overvannshåndtering	Vurderes							
Luft/vann varmepumpe for tappevann	Vurderes							
Solcelleanlegg på blokktakene	Vurderes							
Oppgradering av oppgangene	Vurderes							

Estimert investerings-/kapitalbehov i MNOK

Prosjekt	Pri.	Estimert investerings-/kapitalbehov							
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2027-31
Utskifting av panelbord			1.0						
Utbedring av katodisk anlegg i garasjeanlegg	1		1,5						
Utskifting av taktekking av blokktakene - 5, 8, 24, 16, 17 og 13	2			2,7	2,7	2,7			8,1
Overflatebehandling – maling	3						5,4		5,4
Innvendig garasjetak	4			2,0	4,0	4,0	2,0		12.0
Estimert investerings-/kapitalbehov i MNOK per år			**2,5**	**4,7**	**6,7**	**6,7**	**7,4**		**25,5**
Overflatebehandling av vinduer		1,3							
Luft/vann varmepumpe for tappevann?		2,1							
Solcelleanlegg på blokktakene – støtte er ikke med		2,4							
Oppgradering av oppgangene		?							

Estimert økonomi

	Annunitetslån – renter 6,55%	Avdrag inkl. renter per år
Dagens lån	10.500.000	1.320.000
Nytt låne behov	25.500.000	3.300.000
Totalt	**35.500.000**	**4.620.000**

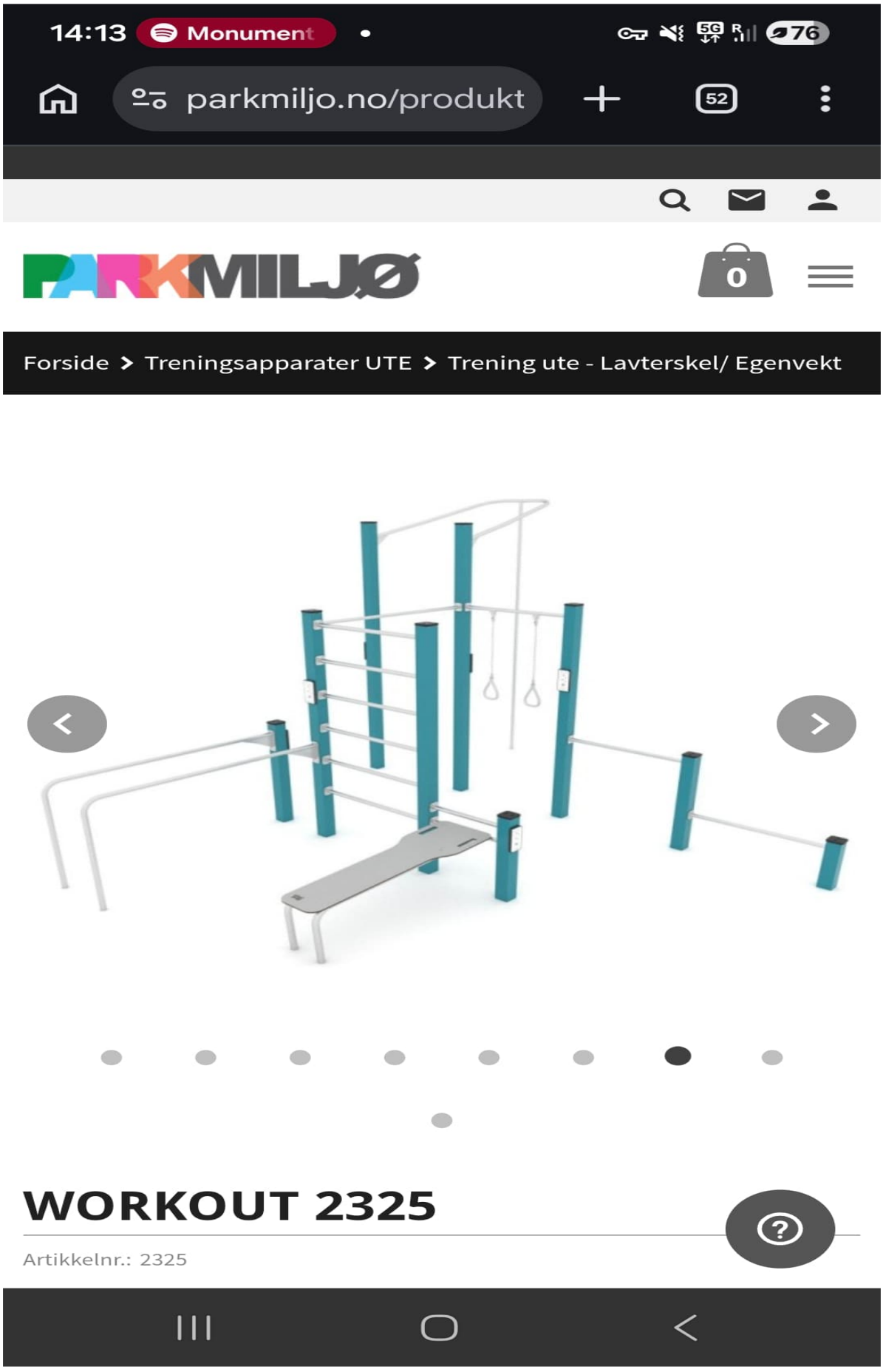
Kapitalbehov i 2026 på MNOK 2,2 vil bli tatt over driften i 2026.

Hva innebærer dette for sameiet?

- Antall boenheter er 162
- Nytt lånebehov MNOK 25,5 – avdrag inkl. renter per år MNOK 3,3
- MNOK 3,3/162/12 = Økning i snitt NOK 1.700 per måned per boenhet

Styret ønsker diskusjon/råd til hvordan vi skal lånefinansiere behovet vår

Vedlegg 3 til sak 8. "Tuftepark" / utandørs treningspark



RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG/ELLER TOMTEN

§ 1. Påbygg

Fra revidert reguleringsplan 1996: Alle tilbygg skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse. Allerede eksisterende tilbygg danner grunnlag for variasjoner. I samme rekke skal tilbygg samordnes av hensyn til helhetsinntrykket. Grenser for utbyggingsmuligheter for de forskjellige hustyper er vist i reguleringskartet. Ved byggemelding skal det vises til planer hvor utvidelsen inngår i en samlet plan for framtidig utbygging av hele husrekken.

Påbygg boligformål er søknadspliktige tiltak og skal plasseres innenfor byggegrensene fastsatt i gjeldende reguleringsplan. Maksimalt tillatt størrelse er 20 m2 BRA. (Det er pr dags dato ikke avklart med Plan- og Bygningsetaten (PBE) hvorvidt standard vindfang på 3,5m2 skal inngå i beregningen av dette arealet).

Hver boenhet kan totalt bygge ut inntil 20 m2. Dersom det allerede er påbygg som påvirker utnyttelsesgraden (U graden), trekkes dette arealet fra totalen på 20 m2.

I forbindelse med søknad til styret skal det vedlegges tegninger og beskrivelse av prosjektet.

§ 2. Godkjenning av påbygg

Alle planløsninger skal forelegges styret før tegninger og nødvendige papirer oversendes bygningsmyndigheten for godkjenning. Planløsning ved utbygging av hus eller leiligheter skal være i samsvar med eksisterende tegninger for boligsameiet.

§ 3. Andre endringer som krever godkjenning av styret

- Endring av fasader.
- Vinduer som byttes til ny type eller størrelse regnes som fasadeendring
- Bytte av utgangsdører på blokker og inngangsdører til blokkleiligheter.
- Innglassing av terrassene på blokkene for å sikre et enhetlig preg.
- Alle gjerder må omsøkes og høyden kan maks være 80 CM
- Installasjon av varmepumper skal varsles til naboer og godkjennes av styret.
- Større utvendige prosjekter som strekker seg over lengre tid og er særs støyende. For å godkjennes bør det i slike søknader vises til prosjektplan med hjelp av profesjonelle håndverkere
- Drivhus på inntil 5m2 og ikke høyere enn 2 meter mønehøyde
- Boder og lekestuer på inntil 5m2 og ikke høyere enn 2 meter mønehøyde

§ 4. Kostnader

Alle kostnader ved påbygg, frittstående lekestue/bod, innglassing av terrasser, pergolaer og andre innretninger skal betales av den enkelte seksjonseier.

Dette gjelder også vedlikehold.

§ 5. Samtykke fra naboer

Beboere i de enkelte og tilgrensende rekkehus eller blokkleiligheter skal varsles skriftlig om påbygg, frittstående lekestue/bod, pergola og andre innretninger de kan bli berørt av.

Søknad til styret skal inneholde dokumentasjon på at naboer er varslet, samt eventuelle merknader eller utelatelser fra disse. Naboers uttalelser skal inngå i styrets vurdering av søknaden og tillegges vekt, særlig der tiltaket kan påvirke lysforhold, utsyn, innsyn eller bruk av tilstøtende eiendom.

Naboers innsigelse er ikke i seg selv avgjørende for utfallet av saken. Styret skal foreta en selvstendig vurdering av tiltaket basert på en helhetsvurdering.

§ 6. Endringer som ikke krever godkjenning

Man kan bygge platting som ikke er høyere enn 0,5m uten å søke godkjenning fra styret.

Man kan bygge levegg inntil 1,8M høy uten godkjenning fra styret, kun med godkjenning fra tilliggende nabo dersom relevant.

Vedlikehold og rehabilitering av allerede godkjente påbygg/tilbygg krever ikke godkjenning fra styret.

Innvending endringer som ikke påvirker bygningens fasade, bærende konstruksjon eller felles installasjoner

Styret skal allikevel varsles ved oppstart av tiltak som beskrevet over, selv om disse ikke krever godkjenning.

§7. Montering av varmepumpe (Flyttes fra § 19 i Husordensreglene)

Retningslinjer for montering av varmepumper:

a) Seksjonseier må innhente skriftlig uttalelser fra tilstøtende naboer før søknad sendes til styret.

b) Installasjon av varmepumpe skal utføres av fagfolk.

c) Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig, maks 46dB.

d) Seksjonseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftens krav på 32dB i oppholdsrom hos nabo.

e) Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen gir støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien.

f) Kravet til støy gjelder også åpent vindu.

g) Utedelen av pumpen skal plasseres frittstående i stativ på seksjonseiers balkong / terrasse, eventuelt veggmonteres, men ikke slik at den er unødvendig synlig og til sjenanse for naboer.

h) Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter. Den skal ikke monteres på murvegger.

i) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarligmåte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.

j) Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.

k) Kondensvann fra innedelen må ledes ut av boligen på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl, spesielt dersom varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.

l) Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.

m) Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal kles inn i treverk som males i husets farger.

n) Seksjonseieren er ansvarlig for at rør og ledninger gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.

o) Ved salg av eierseksjonen med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.

p) Alle kostnader til utbedring og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne skal dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.

q) Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering / oppussing av fasader bekostes av seksjonseier

§ 8. Pergola

Som andre påbygg skal pergola ha et arkitektonisk uttrykk som harmonerer med bygningsmassen forøvrig.

Pergola inntil 15 m2 trenger ikke å byggemeldes til (PBE), men kun omsøkes til styret.

Pergola med mer enn 2 vegger inngår i beregning av u-graden, og kan således påvirke andre utbyggingsmuligheter for boenheten. Vegger kan være i glass eller liggende panel.

Tilbygg må følge bestemmelser som utnyttelsesgrad, byggegrenser og avstandskrav. Disse bestemmelsene er juridisk bindende og gjelder uavhengig av sameiets egne regler.

Det skal benyttes kvalitetsmaterialer. Dersom overbygd tak skal takplatene skal være av god kvalitet og laget av UV-beskyttet, slagsterkt polykarbonat eller tilsvarende materiale.

Veggfestene skal være fagmessig utført. Den skal males i husfargen.

Tegninger og beskrivelser av ferdigbygde pergolaer leveres styret.

Tegninger og beskrivelser skal også sendes kommunen når bygningen er ferdigstilt, slik at kart og eiendomsregisteret kan oppdateres. Dette må gjøres senest fire uker etter ferdigstillelse. Fyll ut skjemaet: Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt, og send til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Regelmessig vedlikehold er eiers ansvar, som plikter å holde pergolaen i god stand. Den skal males så snart som mulig og taket skal alltid holdes rent.

Ikke omsøkte pergolaer

Ikke omsøkte pergolaer som er oppført må omsøkes til styret for å være lovlig satt opp og ellers være i tråd med de retningslinjene for pergola.

§ 9. Gjerder og rekkverk på terrasser

Tregjerder og rekkverk på terrasser, skal bygges i stående format og harmonere med bygningens arkitektoniske uttrykk. Søkes godkjenning av styret.

Det er ønskelig at naboer snakker sammen om valg av utforming, slik at disse som naturlig henger sammen, kan få et helhetlig preg. Farger på rekkverk skal være i en av husfargene. Farger på gjerder kan variere mellom hvitt, sort eller beiset tre.

Gjerder kan ikke være høyere enn 0.8 m. Levegger skal ikke overstige 1,8 m.

Gjerdene skal vedlikeholdes av eier. Det vil bli gitt frist ved varsel om utbedring. Etter fristen vil fjerning bli besørget for eiers regning uten videre opphold.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 2947 **Selskapsnavn:** ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

V E D T E K T E R

for

Øvre Prinsdalsbråten boligsameie,
org. nr. 971 275 553

Vedtektene ble behandlet og godkjent på ekstra ordinært årsmøte 27.11.2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 13.01.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Øvre Prinsdalsbråten boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24.09.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiene består av til sammen 162 boligseksjoner.
84 seksjoner på eiendommen gnr. 188, bnr. 15 i Oslo kommune.
78 seksjoner på eiendommen gnr. 188, bnr. 16 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder
- Parkeringsplasser (i garasjeanlegg)
- Uteområde ved seksjoner

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

BESKYTTET

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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 en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

BESKYTTET

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rett til bruk av garasjer

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. Det er 162 garasjeplasser som seksjonseiere har bruksrett til (nummerert spesifikk plass). Det er 21 garasjeplasser som eies av sameiet og som leies ut. Det er 8 utvendige plasser som er til gjester.

(3) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(5) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-3 Kostnadsfordeling

Sameierne som har rett til parkeringsplass, dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal til seksjonseiere som ikke selv har bruksrett til en plass.
(3) Det er utarbeidet egne regler i husordensreglene §22 for leie av parkeringsplass som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer. Det er nå praktisert 1 mnd oppsigelse på

BESKYTTET

utleieplasser og en venteliste som styret håndterer. Styret fordeler plasser etter venteliste. Styret setter prisen. Per nå kr 600.

(4) Den enkelte leier av parkeringsplass kan ikke fremleie parkeringsplassen til andre.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Den som disponerer parkeringsplass, betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

BESKYTTET

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) lekestue, bod, gjerder og andre innretninger som seksjonseier har montert

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

BESKYTTET

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med renhold og matteskifte i blokkene blir fordelt likt på seksjonene i blokkene.

BESKYTTET

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

BESKYTTET

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 6 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
Det bør tilstrebes å ha oddetall i styret pga stemmegivning.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

BESKYTTET

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

BESKYTTET

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

BESKYTTET

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

BESKYTTET

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

BESKYTTET

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Overvåking

Styret har rett til å igangsette overvåking av seksjonseiers fellesområder gjennom oppsetting og drift av videokameraer eller lignede, dersom dette anses nødvendig for å

BESKYTTET

unngå/forebygge innbrudd, skadeverk eller annen kriminell handling på seksjonseiers eiendom.

Overvåkingen skal gjennomføres i henhold til de regler som følger av Datatilsynets retningslinjer for kameraovervåkning.

11-6 Krav til kommunikasjon
Styret har en svarfrist på henvendelser som er sendt til styremailen og VIBBO på 7 dager.

Saksbehandlingstiden på søknader skal ikke overstige en 30 dager.

Alle henvendelser skal registreres i et saksbehandlingssystem som sikrer oppfølging på en enkel måte og som sikrer mot forglemmelse.

BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2026 for ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971275553
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 19:00, Hauketo/ Prinsdal kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på styreleder Torkild Strandvik som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Torkild Strandvik er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Torkild Strandvik er valgt som møteleder.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
styret innstiller på at en av de fremmøtte velges som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✓ **Vedtatt. Laila Kristin Hetland og Sandra Gabriella Rykhus ble valgt som protokollvitner**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Årshjul, FDV-plan og økonomisk plan

Egen presentasjon

Styrets innstilling
Orienteringssak hvor styret ber om innspill fra årsmøtet på hvordan vi skal finansiere fremtidige FDV-behov.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar styrets presentasjon til orientering

✓ **Vedtatt. Kun orienteringssak**

8. "Tuftepark" / utandørs treningspark

Fremmet av: Renate Cuenca-Suarez Sætre

Eg ønsker å foreslå ein "tuftepark" / eit lite utandørs treningsanlegg for eit av fellesareala, eventuelt på ein av leikeplassane det har vore snakk om å endre sidan den er lite brukt. Bakgrunnen for ønsket er fordi eg trur det vil kunne være eit positivt samlepunkt / ein møtestad i nabolaget og fordi eg trur det er positivt med tanke på sikkerheit. Blant anna har der vore snakk om "nabolagapatrulje" og linkande tiltak tidlegare, og eg trur at ein "tuftepark" der det er naturleg for vaksne å opphalde seg vil hjelpe på med vaksne som er synleg tilstade på ulike tidspunkt. Eg har lagt ved eit skjermbilete frå parkmiljo.no for å illustrere kva eg meiner med ein "tuftepark" men dette er berre eit eksempel og der finst utruleg mange variantar med tanke på størrelse og pris.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet ikke vedtar dette nå med tanke på usikkerheten knyttet til fremtidige kostnader i mellomlang tid, men at på sikt om det er økonomisk forsvarlig ber styret om å se på dette som en mulig oppgradering av fellesområdene.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble ikke vedtatt. Styrets innstilling ble vedtatt.**

9. Separere TV og internett fra felleskostnadene

Fremmet av: Renate Cuenca-Suarez Sætre

Eg og ektefelle opplever det eksisterande tilbodet for TV og internett i felleskostnadane som lite tilfredsstillande. Dette har blitt enno meir tydeleg etter den nye poengpakken vart kjøpt inn gjennom eit tidlegare årsmøte, og me no sit med eit tilbod me betaler meir for utan å ha fått meir for pengane. Fleire har også gitt uttrykk for at dei får internett dekka av arbeidsgivar og derfor no "betalar dobbelt" gjennom felleskostnadane. Eg trur der er fleire ulike behov på tvers av einheitene, t.d dei som ikkje bruker lineær TV og ikkje får glede av kanalpakken, dei som får internett dekka av arbeidsgivar og likevel betaler for internett i felleskostnadane, dei som ville ønskt ein anna leverandør med andre kanalpakkar, etc.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Obos i felleskostnader legger inn produktlinjen "bredbånd" som dokumentasjon beboere kan bruke mot arbeidsgiver for å få dekket bredbånd hjemme.

> **Forslag til vedtak:**
> Obos legger inn produktlinjen bredbånd på de månedlige fakturaene for felleskostnader
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Rydding i garasjene

Fremmet av: Terje Sandberg

I henhold til vedtektene våre skal kun ekstra dekksett og takbokser kunne lagres i garasjen. Her lagres det nå veldig mye mer enn bare det som vedtektene og ordensreglene våre tillater. Det bør bestilles kasting av alt som ikke er tillatt lagret.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at vi varsler på Vibbo om dato for kasting og så bestilles det tømming av garasjene for alt som ikke er tillatt lagret der.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret varsler beboere i god tid om dato for tømming av garasje, så bestilles det tømming hvor alt som ikke er tillatt lagret der blir kastet uten opphold.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG / ELLER TOMTE

Det er behov for å revidere våre retningslinjer for endringer av bebyggelse og/eller tomt. Her har styret foreslått inn et eget avsnitt om pergola, samt forsøkt å rydde i paragrafene slik at det kommer tydelig frem for hver enkelt sameier hva man kan gjøre selv uten søknad samt hvilke tiltak som krever enten søknad til styret eller til styret og Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Det har også vært viktig å få synliggjort at i et sameie så eier man først og fremst bruksretten til boenheten, mens sameiet kollektivt fester alt uteareal og at sameiet ved styret er ansvarlig overfor myndighetene slik som

Plan- og bygningsetaten. Derfor er det viktig å få frem at stort sett alle tiltak som gjøres utvendig skal være søknadspliktig til styret.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at årsmøtet vedtar disse reviderte retningslinjene

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar vedlagte retningslinjer for endringer av bebyggelse og/eller tomter.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Dette er valgkomiteens innstilling.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Torkild Strandvik

Følgende stilte til valg:
Torkild Strandvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Helge Gjerstad
Rebecca Glæserud Dahl Thorsen
Ingar Jensen
Olav Næss

Følgende stilte til valg:
Helge Gjerstad
Rebecca Glæserud Dahl Thorsen
Ingar Jensen
Olav Næss

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Randi Bentzen
Janne Reitan

Følgende stilte til valg:
Randi Bentzen
Janne Reitan

Protokollen er signert av følgende:
Møteleder: Torkild Strandvik /sign/
Protokollvitner: Laila Kristin Hetland /sign/
og Sandra Gabriella Rykhus /sign/

enova

Energiattest



Adresse **Trygve Strømbergs vei 7B, 1263 OSLO**	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-354914**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80812086**
Gårdsnummer **188**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **47**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **263,99**

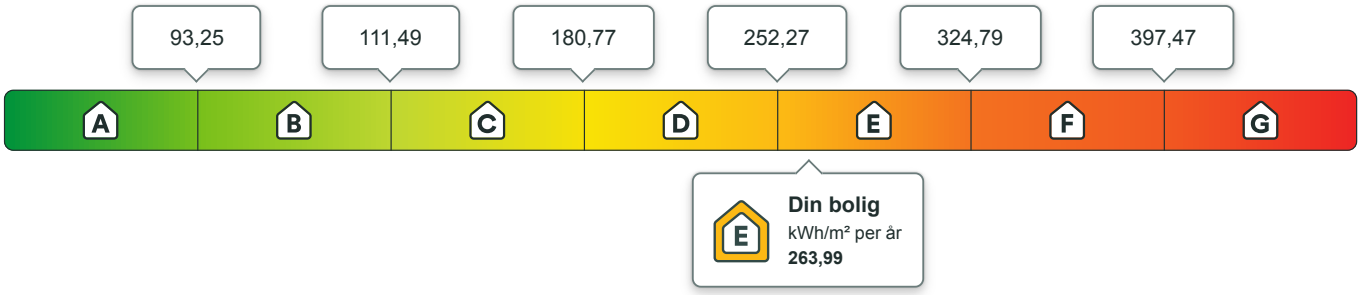
Trygve Strømbergs vei 7B, 1263 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
25 606,77	**263,99**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Trygve Strømbergs vei 7B, 1263 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Tiltak: Skifte til 3lags vinduer

Tiltak: Skifte til 3lags vinduer

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1979
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.02.07
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	18.09.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	88,57 m²
Areal tak	48,50 m²
Areal gulv	48,50 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14,13 m²
Oppvarmet BRA	97,00 m²
Oppvarmet luftvolum	223,10 m³
U-verdi for yttervegger	0,66 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,44 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,57 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	100,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	7,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	2,08 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,09 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,50 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		80,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,60
2	Tak	0,30
3	Gulv	0,22
4	Vinduer og dører	0,17
5	Kuldebroer	0,09
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**1,39**
6	Infiltrasjon	0,08
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,47**
7	Ventilasjon	0,69
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**2,16**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	193,11	0,00	193,11	1,00	193,11
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,09	9,23	34,32	1,00	34,34
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	7,59	0,00	7,59	1,00	7,59
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**254,74**	**9,23**	**263,96**	**-**	**263,99**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	25 607	263,99
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**25 607**	**263,99**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**25 607**	**264**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	3 544	36,53
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	18 732	193,11
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	3 331	34,34
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**25 607**	**263,99**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**25 607**	**263,99**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	263,99	1,00	263,99
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**263,99**		**263,99**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	263,99 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539865
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 188, BNR. 16.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 188, bnr. 16.

GNR. 188 BNR. 16

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1978.

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

19943 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

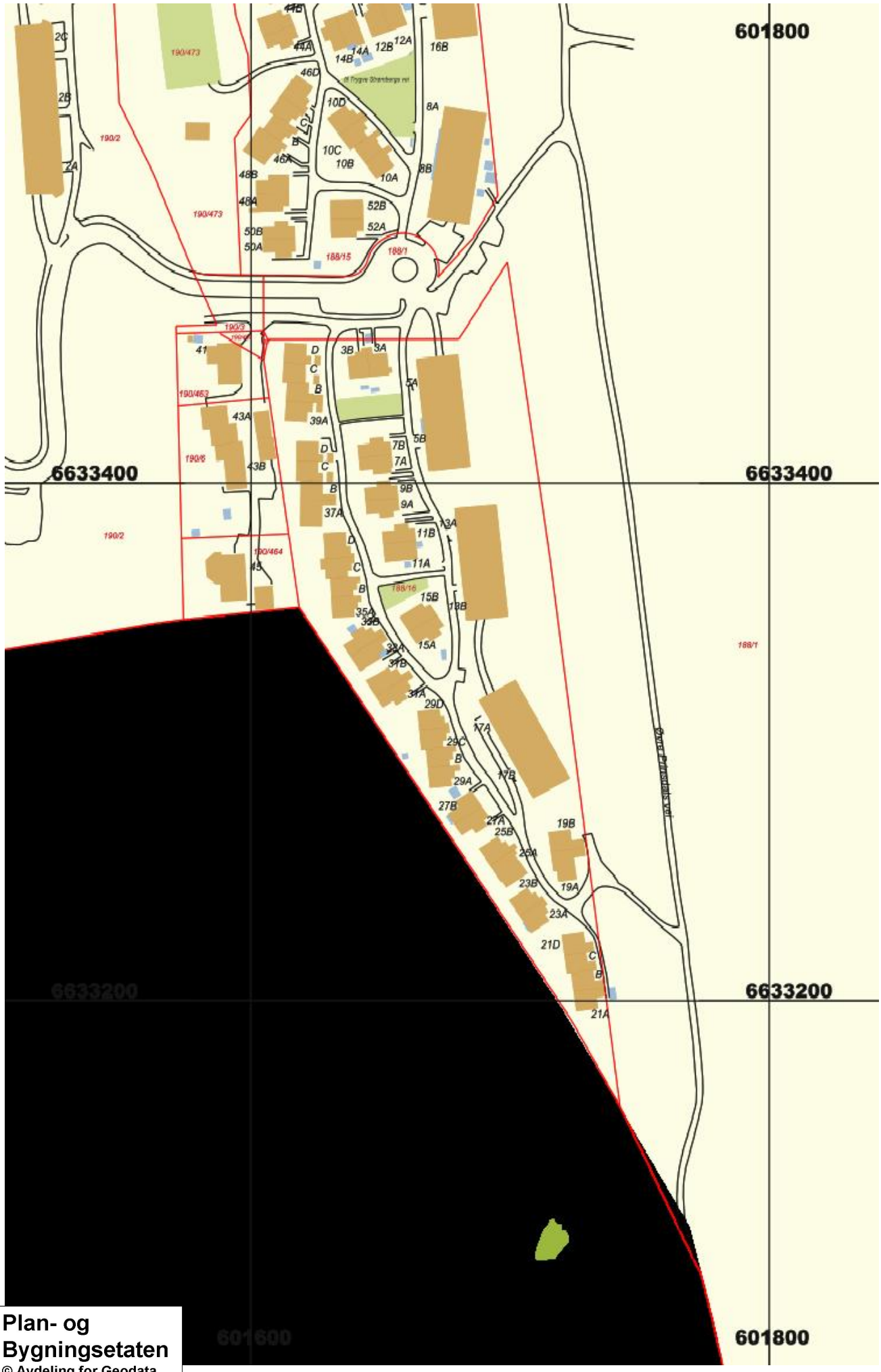
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

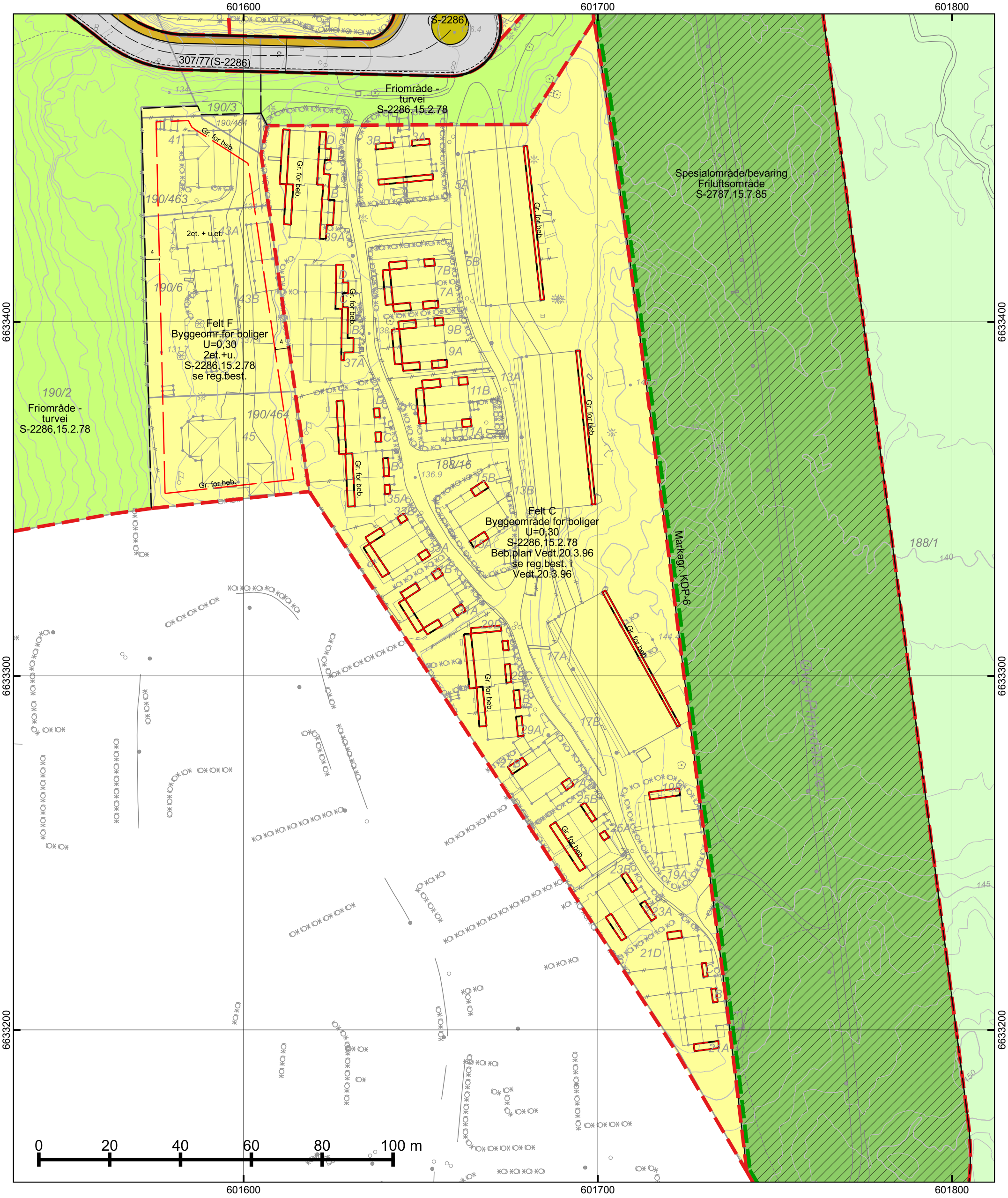
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

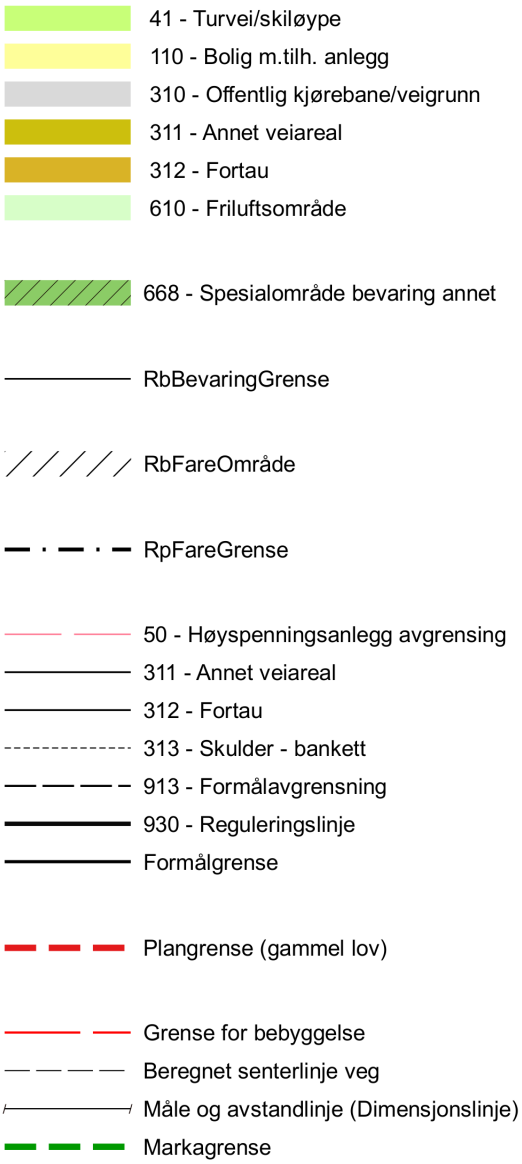
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

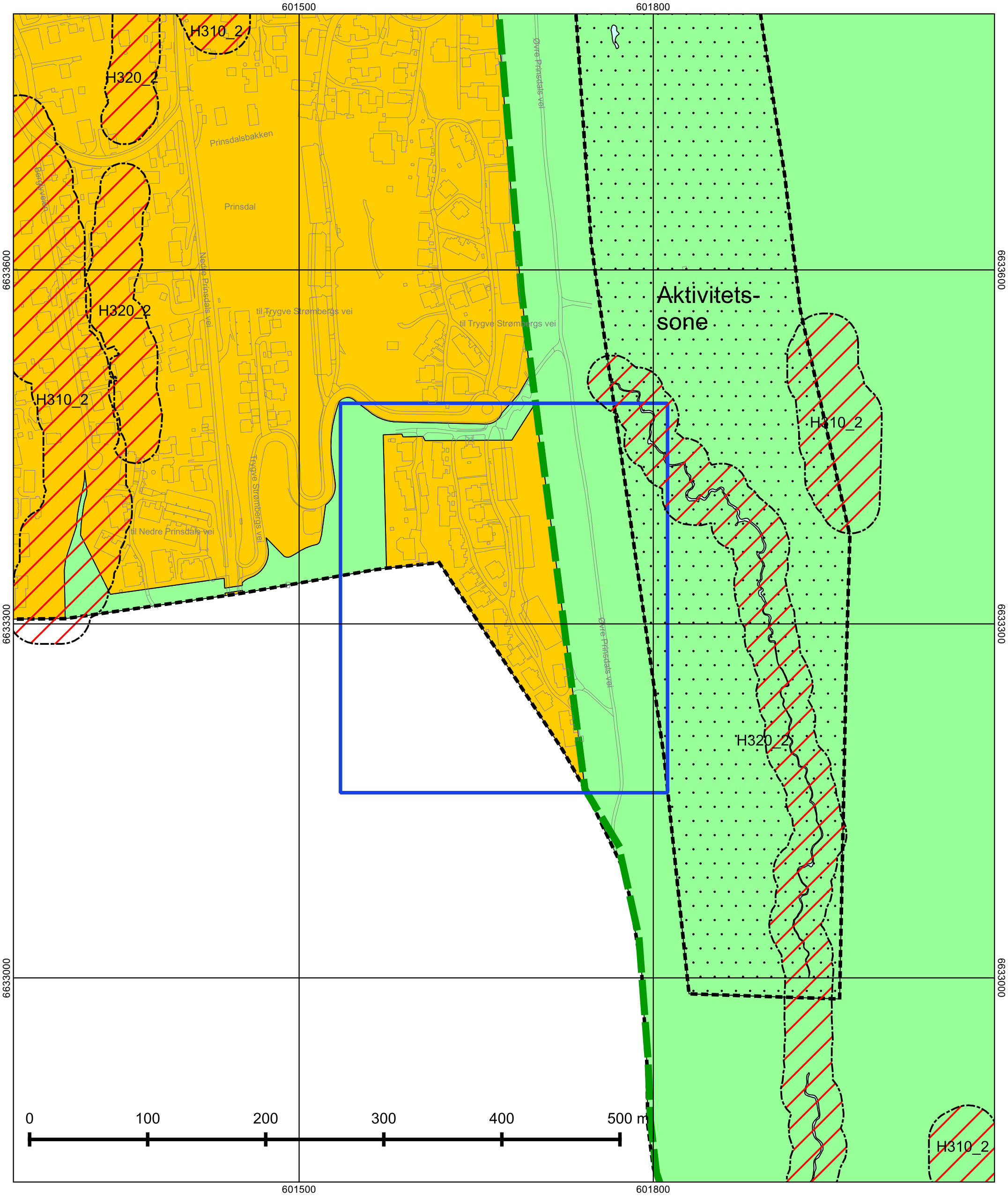
PlottID/Best.nr: 163058/ 86539865
Adresse: Trygve Strømbergs vei 7
Gnr/Bnr: 188/16
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163058/86539865
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 15.10.1980

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.188,bnr.16, (1), Vei 1814 7 A-B, Oslo 12

Journalnr.
77/3901

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
19.9.1980

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overing. John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Svein Oddby

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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 28143/74. –

Dokumentavgift betalt med kr. 9.075,- 22 JAN. 1979 2237

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
A/S Selvaagbygg på vegne av stiftendes borettslag
~~xxxxx~~ av eiendommen gnr. 188 bnr. 15 og gnr. 190 bnr. 471
~~xxxxxxxxxxxxxxx~~ (felt B) og gnr. 188 bnr. 16 (felt C)
som er ca. 41.250 m² stor. Melding om deling, tinglyst 19.12.1978 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunene har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1.4.1979. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 90.750,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 55,- pr. m² tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse. Endelig festeavgift samt utgifter til veier fastsettes av formannskapet.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6. og 31.12. og første gang 30.6.1979.

Festeavgiften skal kunne regueleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved regulerringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av
boliger.

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 9. jan. 1979

Som fester:

A/S SELVAAGBYGG

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1000. 25941/72. ANDVORD.

Hans P. Arnessen
Advokat

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligsjefen

Avskriftens riktighet bekreftes

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.